An abstract white line drawing on a green background, consisting of several overlapping, irregular shapes that suggest architectural forms or human figures. The lines are thin and white, creating a sense of movement and depth against the solid green background.

Christiane Feuerstein
Franziska Leeb

65

GenerationenWohnen

Neue Konzepte für Architektur
und soziale Interaktion

18

Edition **DETAIL**

6

Mehrgenerationen-Siedlung Oase 22, Wien

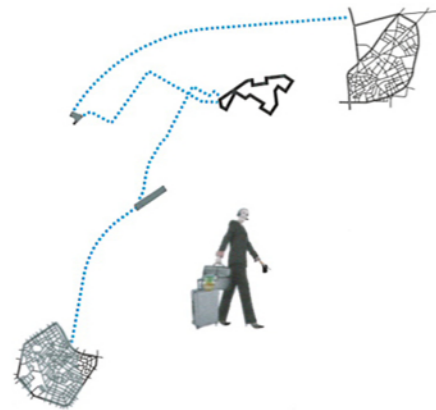
Städtebau: studio uek (Katharina Urbanek, Benni Eder, Theresa Krenn), Wien
 Architekten: studio uek mit Pesendorfer ZT GmbH, Wien (Bauteil 1); ARGE Köb&Pollak/
 Alexander Schmoeger, Wien (Bauteil 2); g.o.y.a. - group of young architects, Wien (Bauteil 3)
 Auftraggeber: GESIBA - Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, Wien (Bau-
 teil 1); BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft m.b.H., Wien (Bauteil 2); ÖSW - Österrei-
 chisches Siedlungswerk, Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Wien (Bauteil 3)
 Freiraumplanung: rajek barosch landschaftsarchitektur, Wien (Bauteil 1 und 2);
 Joachim Kräftner, Wien (Bauteil 2)
 Grundstücksfläche: 25 755 m²
 Gesamtnutzfläche: 27 400 m²
 Fertigstellung: 2013
 Wohneinheiten: 319 Mietwohnungen, davon 30 betreubare Wohnungen und 3 Wohngemein-
 schaften
 Gemeinschaftseinrichtungen: Spiel- und Festraum, Gemeinschaftsräume, Bücherbox, drei
 Wintergärten, sechs Waschküchen, Fahrradwerkstatt, anmietbare Lounge, Sommerküche,
 Kletterwand, Dachweg »Skywalk« mit Dachterrassen, Pflanzbeeten und Laufstrecke
 Weitere Nutzungen: geriatrisches Tageszentrum, Hausbetreuungscenter GESIBA, Stadtteil-
 büro der Caritas, Bewegungs-Center (betreut vom Sportdachverband Arbeitsgemeinschaft
 für Sport und Körperkultur in Österreich, ASKÖ)
 Spezielle Angebote: Partizipationskonzept und Quartiersmanagement, Hausbetreuung vor
 Ort, mobile Pflege und Betreuung



»Suburbanist«



»Insulaner«



»Centropist«

Abb. 1



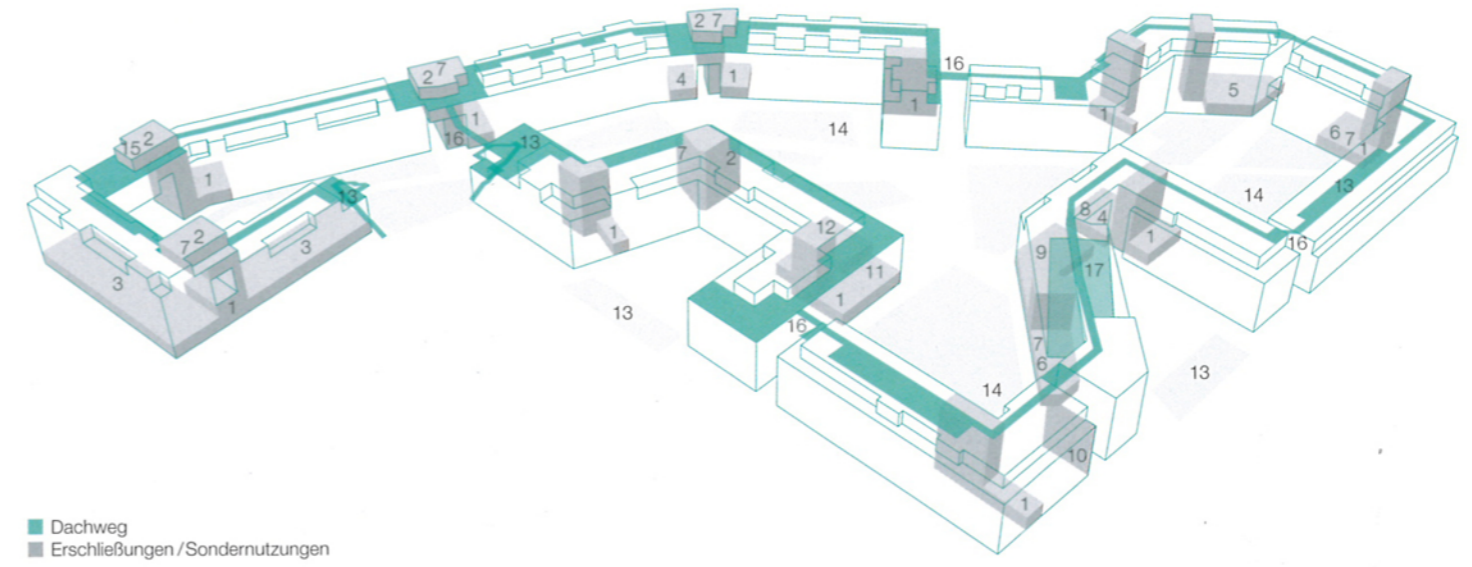
Abb. 2



Abb. 3

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände eines Stahlbauunternehmens entstand in Wien-Stadlau auf 140 000 m² seit 2011 eine neue »Stadt in der Stadt«. Die Herausforderungen an den neuen Stadtteil bestanden zum einen in seiner Integration in das heterogene, von einem Mix aus den Resten alter Vorstadtstrukturen, Großwohnanlagen, Industriearealen, Kleingartensiedlungen und gärtnerisch genutzten Flächen geprägte Gebiet. Zum anderen sollte für alle Generationen und vielfältige Lebensstile geeignetes Siedlungsgebiet geschaffen werden.

Ein Herzstück des Areals ist der Wohnpark OASE 22, dessen städtebauliches Konzept Gegenstand des 2007 ausgelobten Wettbewerbs EUROPAN 9 für junge Architekten aus ganz Europa zum Thema »Europäische Urbanität - Nachhaltige Stadt und öffentliche Räume« war. Als Siegerprojekt ging der Beitrag »Swobodas go Neustadlau - Zehn Häuser für ein Halleluja« von studio uek hervor. Ihr Konzept einer mäandernden, immer wieder durchbrochenen Randbebauung, die das Siedlungsareal von 25 755 m² mit der Umgebung verzahnt, strukturiert die Großform abwechslungsreich und ermöglicht die Ausgestaltung von Freiräumen unterschiedlichen

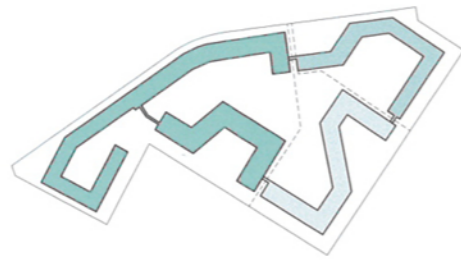


■ Dachweg
 ■ Erschließungen / Sondernutzungen

Abb. 4

Abb. 1 Darstellung unterschiedlicher Nutzer-
 typen
 Abb. 2 Lageplan, Maßstab 1:6000
 Abb. 3 Freitreppen stellen eine direkte Verbin-
 dung zum Hof her.
 Abb. 4 Axonometrie mit Gemeinschaftseinrich-
 tungen und Erschließungen

- 1 Kinderwagen- und Fahrradraum
- 2 nutzungsöffener Gemeinschaftsraum
- 3 geriatrisches Tageszentrum
- 4 Hausbetreuung
- 5 Fahrradwerkstatt
- 6 Kinderspielraum
- 7 Waschküche
- 8 anmietbare Lounge
- 9 Bewegungs-Center
- 10 Kletterwand
- 11 Quartiersmanagement
- 12 Spiel- und Veranstaltungsraum
- 13 Mieterbeete
- 14 Kinderspielplatz
- 15 Sommerküche
- 16 Brücke
- 17 Sonnendeck



■ Bauteil 1: studio uek
 ■ Bauteil 2: ARGE K&P&A/Schmoeger
 ■ Bauteil 3: g.o.y.a.

Abb. 5



Abb. 6

Abb. 5 Übersicht über die Bauabschnitte
 Abb. 6 Blick auf die großzügigen Freiflächen
 Abb. 7 Erschließungsräume bieten Gelegenheit für zwanglose Begegnungen und Kommunikation.
 Abb. 8 Grundrissausschnitt, Maßstab 1:400, studio uek
 Abb. 9 Bauteil studio uek



Abb. 7

Charakters. Die großzügigen Flächen im Hof gestatten eine Mehrfachnutzung und die Aneignung durch unterschiedliche Bewohnergruppen. Lineare Elemente in Form von Betonmauern unterschiedlicher Höhe strukturieren den Raum, übernehmen Leitfunktion und sind zugleich Sitzmöbel. Frei begehbare ebene Flächen mit unterschiedlichen Oberflächen lassen barrierefrei mannigfaltige Wegebeziehungen zu. Verbindungsbrücken zwischen den einzelnen Häusern sowie Freitreppen, die von der Dachebene in den Hof hinunterführen, fördern die Interaktion zwischen den Bewohnern der einzelnen Bauteile und gewährleisten die Zugänglichkeit der auf alle Geschosse verteilten Gemeinschaftsräume sowie der Dachgärten.

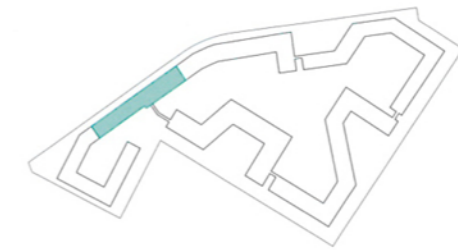
»Wohnen für alle, in allen Lebenslagen« lautet das Motto der Wohnsiedlung, in der überwiegend Familien mit kleineren Kindern sowie ältere Personen in den betreubaren Wohnungen leben. Für eine mehrjährige Startphase übernimmt ein Quartiersmanagement bauteilübergreifend das soziale Management des Wohnparks, um die Entwicklung einer lebendigen Nachbarschaft zu stimulieren. Die Notwendigkeit einer begleitenden Moderation für eine nachbarschaftliche Nutzung dieses vielfältigen gemeinschaftlichen Raumangebots war bereits im Wettbewerbsbeitrag formuliert. Nach der Wohnungsübergabe wurde im Frühjahr 2013 zudem ein bauteilübergreifendes Bewohnerforum ins Leben gerufen. Bei den monatlichen Treffen gibt es Gelegenheit, miteinander in Kontakt zu treten und Belange der Nachbarschaft in der Runde zu diskutieren. Hier werden gemeinsam Entscheidungen getroffen sowie konkrete Aktivitäten in der Anlage entwickelt und geplant. Wie die bisherigen Erfahrungen zeigen, kann das Quartiersmanagement im Zusammenspiel mit einer Hausbetreuung vor Ort viele Probleme abfedern. Zusätzlich trägt ein selbstverwaltetes Online-Forum entscheidend zu einer offenen Kommunikationskultur innerhalb der Anlage bei und erleichtert den Austausch zwischen den Bewohnern. Bewährt hat sich auch die Vielzahl der Gemeinschaftsräume, für die im Bewohnerforum Nutzungsszenarien gefunden und in Vereinbarungen festgehalten wurden. Nach Ablauf der moderierten Phase soll dies die zukünftige Selbstorganisation erleichtern.



Abb. 8

studio uek konkretisierte nach dem Wettbewerbsergebnis mit dem Bauträger GESIBA im Westen des Baufelds einen Bauteil mit 171 Wohnungen sowie ein geriatrisches Tageszentrum. In der Anlage finden sich 57 verschiedene Wohnungstypen – von der Kleinwohnung bis zur großen Familienwohnung. Insgesamt 30 Wohnungen werden von der Caritas als »betreubares Wohnen« geführt. Zudem legten die Architekten eine stadträumliche Struktur für das übrige Projektgebiet fest, die Gebäudefluchten, -tiefen und -einschnitte definierte. Damit wurde in Hinblick auf den 2008 für das Areal ausgelobten Bauwettbewerb¹ sichergestellt, dass sich die Bebauung der einzelnen Baulose zu einem differenzierten gemeinsamen Ganzen fügt. Die innerhalb der projektierten Architektur vorgegebenen Strukturen sollten eine Vielfalt an Angeboten und Aktivitäten im Sinne eines positiven Zusammenlebens ermöglichen.

Im Wesentlichen konnte umgesetzt werden, was die jungen Architekten im Wettbewerb formuliert hatten. Die in den Erdgeschosszonen von den Architekten vorgeschlagenen Geschäfte und Gastronomiebetriebe mussten jedoch entfallen, weil sie das Projektmanagement des neuen Stadtteils in benachbarten Projekten vorsah. Stattdessen fanden im Wohnpark OASE 22 soziale Nutzungen wie ein Hausbetreuungscenter, ein Büro der Caritas, ein Tageszentrum für Senioren des Fonds Soziales Wien sowie verschiedene Gemeinschaftsräume ihren Platz. Die 30 betreubaren 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen sind barrierefrei ausgestattet und werden vorwiegend durch den im zweiten Obergeschoss an der Gebäudeaußenseite gelegenen, mit Sitzbänken ausgestatteten Wohngang erschlossen; die ihnen zugeordneten Abstellräume befinden sich zum Teil im gleichen Geschoss.



¹ In Wien wurden 1995 im geförderten Wohnbau Bauwettbewerbe eingeführt, die der wohnfonds_wien, der städtische Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung, auslobt. Bauwettbewerber und Architekten entwickeln dafür gemeinsam mit Experten die Realisierungskonzepte für ausgelobte Bauplätze. Die Bauwettbewerber der von einer interdisziplinären Fachjury prämierten Projekte erwerben die Bauplätze mit der Verpflichtung, die juriierten Projekte zu realisieren. Die Konzepte haben die in einem 4-Säulen-Modell formulierten Qualitäten in den Bereichen Ökonomie, soziale Nachhaltigkeit (seit 2009), Architektur und Ökologie zu berücksichtigen.



Abb. 9



Abb. 10

Über den Bauträgerwettbewerb kamen zwei weitere Architekturbüros ins Team der OASE 22. Der Bauteil BOA von Köb&Pollak/Alexander Schmoeger liegt am nordöstlichen Abschluss der schleifenförmigen Bebauung an einem der Hauptzugänge. Alle 64 Wohnungen sind durchgesteckt und weisen eine hohe Varianz an Typen auf. Das Spektrum reicht von Kleinstwohnungen über Maisonettes bis zu Wohngemeinschaften. Letztere bestehen aus jeweils drei Einheiten à 45 m² mit Miniküche und eigenem Bad sowie einem großen gemeinschaftlichen Wohnraum. Im Süden erweitern herausgeschobene Kuben die Wohnräume. Sie öffnen sich über ein Aussichts-fenster zum Hof sowie teils zu den privaten Loggien. Im Erdgeschoss wurde eine Fahrradwerkstatt eingerichtet.

Das Team g.o.y.a. legte in seinem Abschnitt besonderes Augenmerk auf freizeitorientiertes Wohnen. So ist in einer der »Schluchten« zwischen den Bauteilen eine Kletterwand installiert und hofseitig im Erdgeschoss ein vom Sportdachverband ASKÖ betriebenes Bewegungs-Center eingerichtet. Auf dem Dach befindet sich eine mit Sportbelag ausgeführte Laufstrecke. Die 85 Wohnungen mit Größen zwischen 53 und 130 m² – darunter Maisonette- und Loftwohnungen – erfüllen die Bedürfnisse von Single-, Paar- und Familienhaushalten. Den zweigeschossigen »Reihenhaustypen« im südlichen Gebäuderiegel sind Gärten vorgelagert, die Loftwohnungen im Mitteltrakt verfügen über Terrassen, alle anderen Einheiten über Loggien und /oder Balkone.

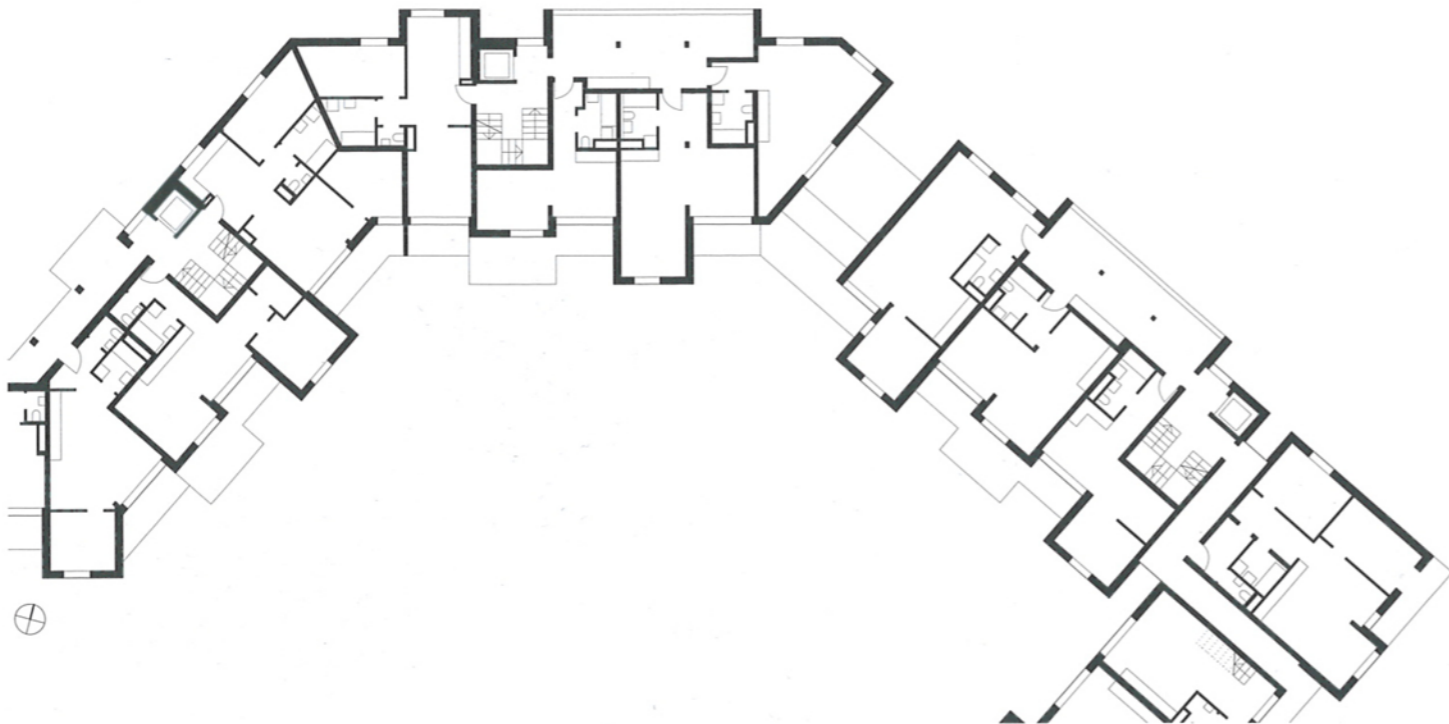
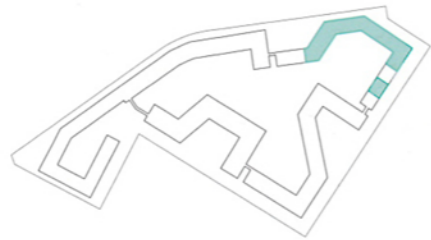


Abb. 11

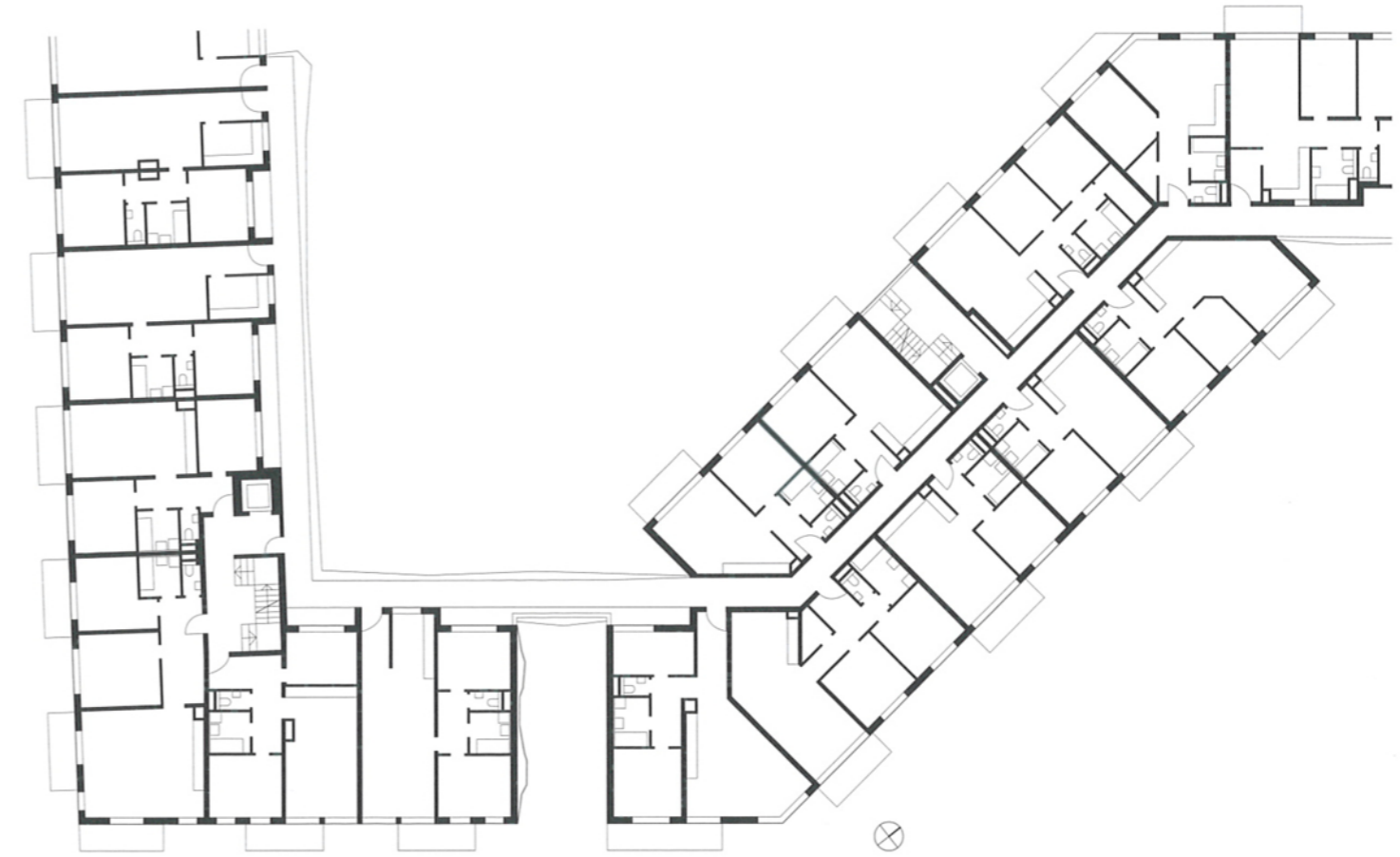


Abb. 12



Abb. 13

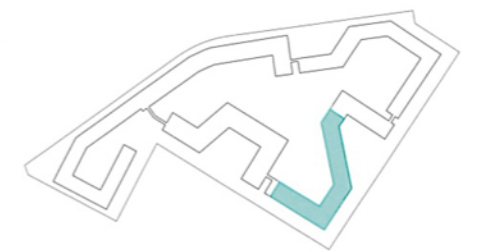


Abb. 10 Jede Wohnung verfügt über einen Erker und einen Balkon. Köb&Pollak/Alexander Schmoeger

Abb. 11 Grundrissausschnitt, Maßstab 1:400, Köb&Pollak/Alexander Schmoeger

Abb. 12 Grundrissausschnitt, Maßstab 1:400, g.o.y.a

Abb. 13 Auskragende »Balkonboxen« gliedern die Fassade. g.o.y.a.