

# Fundament.

Sorgfältige Planung und kompetente  
Ausführung. Wir bauen seit 100 Jahren  
verlässlich auf gute Werte.

# 100 Jahre Gesiba.



Als relevanter Player für Stadt-Infrastruktur hat die Gesiba Wien stark mitgeprägt. Die Anfänge in der Siedlerbewegung und im Baustoffhandel waren hart, lehrreich und prägend. Das Wachstum erfolgte Schritt für Schritt. Der Blick auf das Nötige und der Sinn für das Mögliche waren dabei immer vorhanden.

Jetzt wird die Gesiba 100 Jahre alt.

100 Jahre Unternehmensgeschichte sind ein Grund zum Feiern. Ein Anlass, Vergangenheit und Zukunft aus einer Perspektive der Gegenwart zu sehen.

Im „Fundament“-Teil zeigen wir, wie die Gesiba auf unterschiedliche Anforderungen, Zeiten und Krisen reagiert hat und zu dem wurde, was sie heute ist. Durch welche Prinzipien wurde ein Beitrag zum sozialen Frieden möglich? Welche Rolle spielte und spielt die Kunst dabei? Auf welche Art hat das Prinzip „Fair Living“ die Stadt konkret zum Besseren verändert? Und welche Projekte sind die besten Beispiele dafür?

Wohin die Reise im Wiener Wohnbau noch gehen kann und soll, zeigt das Add-on „Vision“. Hier kommen Personen zu Wort, die sich damit beschäftigen, wie wir in Wien künftig leben und wohnen werden. Denn Inspiration, Wissenschaft und Technik bilden für uns die Grundlage für einen geschärften und verantwortungsvollen Blick in die Zukunft.

Dass die Gesiba in ihrem Selbstverständnis sehr genau schaut, was alles möglich und nötig sein wird, ist die Basis für fortschrittliches Bauen. Es hilft uns dabei, als Bauträger die Lebensqualität in Wien auch in den kommenden Jahrzehnten zu sichern.

Es ist uns jedenfalls eine Freude, dass wir unser großes Jubiläum mit Ihnen gemeinsam feiern können!

Generaldirektor Ing. Ewald Kirschner  
Vorstandsdirektor Dr. Klaus Baringer

# Das Konzept Fair Living

Wo viele Menschen zusammenkommen, kommt oft auch was Gutes dabei heraus. Zumindest dann, wenn die handelnden Personen **guten Willen, gute Ideen und einen Sinn für sozialen Zusammenhalt** mitbringen.

Als gemeinnütziges Unternehmen mit vielen verschiedenen Akteurinnen und Akteuren schafft die Gesiba Wohnraum für Menschen mit **unterschiedlichen Lebensmodellen, Ansprüchen und Hintergründen**. Das Ziel war und ist es, all diese Verschiedenheit zuzulassen und für allgemeine Wohnzufriedenheit zu sorgen.

Dazu braucht es eine **passende Ausschreibung, kluge Planerinnen und Planer, gut abgestimmte Baufirmen** und eine **Stadtpolitik**, die ebenso das Ziel hat, dass **Menschen ihr Zuhause als ein Stück Identität** sehen. Als einen Teil ihres Lebens, den sie nicht nur bewohnen, sondern den sie auch mitprägen.

„Hausverwaltung“ ist dabei eine Aufgabe, die wesentlich vielschichtiger und herausfordernder ist, als der etwas langweilige Begriff vermuten lassen würde. Hier geht es nicht nur darum, Zahlungseingänge zu kontrollieren und kaputte Glühbirnen zu tauschen. Es ist eine **Management-Aufgabe mit sehr vielen Facetten**, die ein Unternehmen wie die Gesiba zu einem Begleiter von vielen Menschen werden lässt.

**Partizipation** – also die aktive Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern an Prozessen, die ihr Wohnumfeld

betreffen – wird **immer wichtiger und gefragter**. Schon in der Planungsphase können oft erste Impulse gegeben werden. Mehr **Einblick** schafft auch mehr **Identifikation**. Das Verstehen, warum Dinge so sind, wie sie sind, macht aufmerksam und kritisch im besten Sinne. Dazu kommt, dass **Gemeinschaft** auch im dichter bebauten, urbanen Raum immer wichtiger wird. Heute gibt es keine relevanten Wohnbauten mehr, die ohne **Räume der Begegnung** auskommen. Sei es ein Sportbereich im Freien, eine Gemeinschaftsküche oder ein multifunktionaler Raum für Treffen, zum Spielen und Verweilen.

Auch **Flexibilität** ist eine Eigenschaft, die unsere Kunden in größerem Ausmaß fordern. Rascher **wechselnde Lebensumstände**, mehr berufliche Risiken und Chancen und ein höherer Grad an **Mobilität** brauchen Strukturen, die passende Möglichkeiten anbieten.

Dazu kommt eine hohe Sensibilität für **nachhaltiges Bauen** und Leben. Der Umgang mit knappen Ressourcen muss verantwortungsvoll sein. Das kann sich in vielen verschiedenen Bereichen zeigen. **Energie, Verkehr, Materialien**: überall lassen sich ökologische Prinzipien integrieren und verwirklichen. All das zu einem schlüssigen Konzept im Wohnbau zu vereinen ist die Aufgabe, der sich die Gesiba jeden Tag gerne stellt.

All diese Faktoren bilden die Grundlage für **FAIRliving**, dem **Markenkern der Gesiba**.

# Unser Leitbild und Selbstverständnis

Jedes Unternehmen braucht ein **Leitbild und ein Ziel**, an dem man kontinuierlich arbeitet. Bei der Gesiba ist es die Schaffung von **günstigem Wohnraum, der höchsten Standards entspricht**. Denn Wohnraum muss als Lebensraum gesehen werden, der mehr ist als Schutz vor Wind und Wetter. Ein **gut konzipierter Lebensraum** schafft Möglichkeiten zur Interaktion mit anderen. Er schafft Räume mit unterschiedlichen Funktionen, die man alle gerne nutzt.

Die Gesiba ist darin gefordert, die eigenen Ansprüche und jene der Mieterinnen und Mieter zu erfüllen. **Die Herausforderungen sind vielfältig**. Eine Gesellschaft ist ein dynamisches und komplexes Konstrukt. Sie ist ständig in **Entwicklung und Bewegung**. Einer dynamischen Gesellschaft passende Angebote zu machen, erfordert ein hohes Maß an **Empathie und Innovationskraft**. Sich auf Bestehendem auszuruhen war noch nie Sache der Gesiba. Stattdessen ging und geht es immer um **Weiterentwicklung und Optimierung**. Dabei helfen ein hohes Maß an **Offenheit für das Neue** und die richtigen Ansprechpartnerinnen und -partner, die **neue Trends** erkennen und umsetzen.

Als prägender Faktor der **Stadtkultur** ist die Gesiba auch vielseitig. Neben dem **Wohnen** sind es auch die Bereiche

**Bildung und Betreuung**, in denen immer wieder vorausschauende und moderne **Konzepte für bessere Lebensqualität** sorgen. Dabei geht es sowohl um planerische Kompetenzen als auch darum, die technischen Möglichkeiten der Zeit bestmöglich zu nutzen. Nur so kann es gelingen, den großen Anspruch zu erfüllen, durch nachhaltiges Bauen den **kommenden Generationen** keine Last, sondern Motor zu sein.

Die Gesiba hat bewiesen, dass sie ein Faktor ist, wenn es darum geht, den **sozialen Frieden in Wien** zu sichern. Ihre Geschichte ist von wechselhaften Zeiten und Anforderungen geprägt. Von vielen Erfolgen und auch einigen Misserfolgen. Von Mut, **neue Aufgaben zu übernehmen** und eigene Konzepte neu zu überdenken. Der Dialog mit den Bewohnerinnen und Bewohnern, den Partnern und Planern und der Politik ist dafür unerlässlich. Eine **Kultur des Dialogs** zu pflegen und jeden Menschen zu respektieren ist nicht selbstverständlich, aber Teil des Selbstverständnisses der Gesiba.

Diesem humanistischen Leitstern werden wir auch in den kommenden Jahren und Jahrzehnten folgen. **Zum Wohle der Stadt und ihrer Menschen**.

Nach hundert Jahren gibt es viel zu erzählen. Die Geschichte der Gesiba handelt davon, wie gutes Leben durch leistbares Wohnen möglich wird. Und sie ist noch lange nicht zu Ende.

# Bewegte Gründerjahre



Die Wiener Holzwerke  
im Arsenal

## Die bescheidenen Anfänge

# 1921

Im Spätsommer des Jahres 1921 fasste der Ministerrat der noch jungen Republik einen Beschluss, der für den Wohnungs- und Siedlungsbau in Österreich langfristig wichtig und förderlich war: die Gründung der Gemeinwirtschaftlichen Siedlungs- und Baustoffanstalt, kurz „Gesiba“. Für damalige Zeiten war das eine neue und innovative Unternehmensform. Kapitalgeber waren zu gleichen Teilen die Republik Österreich, die Gemeinde Wien und der Hauptverband für Siedlungswesen. Das Aufgabengebiet war dank der regen Bautätigkeit jener Jahre breit gefächert und reichte von der Versorgung der Siedlungsvereinigungen mit Baustoffen und Einrichtungsgegenständen über die Beschaffung und Bereitstellung der passenden Baumaschinen bis hin zur Planungsberatung und Vermittlung von Bauland.

Schon nach 10 Jahren konnte man Erfreuliches berichten. In einer Broschüre zu diesem Jubiläum ist auf authentische und humorvolle Art zu lesen, wie die Umstände zu Beginn waren:

„Sie ist aus kleinsten Anfängen zu einer bedeutenden Unternehmung der österreichischen Bauwirtschaft emporgestiegen. Von kleinsten Anfängen darf man wohl sprechen, wenn eine Unternehmung in zwei Büroräumen eines Arsenalobjektes beginnt, deren besonderer Vorteil darin erkannt wurde, dass Eisen- und Metallwaren, Glas und andere in der Zeit des Warenmangels hochgeschätzte Güter durch die ebenerdigen Fenster des Direktionszimmers auf schiefen Bretterebenen hineinbefördert und – glücklich verstaut – von der Geschäftsleitung persönlich bewacht werden konnten.“

## Ausweitung der Geschäftstätigkeit

Der Kundenkreis, der von der Gesiba mit Material versorgt wurde, war groß: Neben Siedlungs- und Baugenossenschaften waren auch öffentliche und private Bauherren dabei. Einer der wichtigsten Abnehmer war die Gemeinde Wien.



Die ersten Satzungen  
der Gesiba 1921

© Österreichisches Staatsarchiv

# 1922

1922 konnten die Geschäftsfelder durch eine Kapitalerhöhung ausgeweitet werden. Es wurden Tochterunternehmen gegründet, welche die wirtschaftlichen Möglichkeiten erweiterten. Die Wiener Holzwerke Ges.m.b.H. war beispielsweise eine moderne Tischlerei, die sich in den Hallen der ehemaligen Arsenal-Holzwerke mit 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gut entwickelte. Hier wurden vor allem Fenster, Türen und Treppen für die Siedlungen hergestellt – normiert und daher besonders effizient.

# 1923

Ein weiterer neuer Geschäftszweig wurde gemeinsam mit der Stadt Wien Anfang 1923 ins Leben gerufen. Die Kleingartenstelle bot neben einer Baumschule und Gärtnerei auch zahlreiche Verkaufsstellen für Gärtnereibedarf, sozusagen Vorläufer der heutigen Bau- und Gartenmärkte. Auch mit dem Reichsverband gemeinnütziger Bauvereinigungen in Österreich, dem Dachverband der gemeinnützigen Wohnbautätigkeit, wurden enge Kontakte gepflegt.

All diese neuen Felder festigten die Stellung der Gesiba als wichtigen Teil des Wiener Bau- und Siedlungswesens. Sie waren die Grundlage für eine hervorragende Vernetzung und der Beginn einer tragfähigen Struktur.



Eigenheimkolonie  
Am Wasserturm



Inserat der Gesiba, 1921  
in der Zeitschrift „Der Siedler“

## Erste Bauten

1923 war auch das Jahr, in dem die Gemeinde eine neue Wohnbausteuer beschloss und mit den Einnahmen Wohnraum schaffen konnte. Auch die Gesiba war daran maßgeblich beteiligt. Sie erhielt einen Kredit in der Höhe von 1 Million Schilling, was damals eine erhebliche Menge Geld war. Damit konnten Siedlungswerbern Darlehen gewährt werden. Die so entstandenen 200 Häuser waren die ersten öffentlich geförderten Wohnbauten in Wien.

# 1925

1925 wurde das Unterstützungsmodell verbessert. Um die Effizienz zu erhöhen, wurden keine einzelnen Häuser mehr gebaut, die sich über ganz Wien verstreuten, sondern größere Anlagen geplant und errichtet.

Das erste Projekt dieser Art war die Eigenheimkolonie Am Wasserturm. Die Architekten Schacherl und Schuster entwarfen sieben unterschiedliche Haustypen mit verbauten Flächen von 37 bis 65 Quadratmeter. Alle Häuser waren zweigeschoßig und hatten einen Keller sowie ein ausbaufähiges Dach. Zielpublikum war der gehobene Mittelstand aus Beamten und Gewerbetreibenden.

# Werkbundsiedlung und erste Krisen



Luftbild der Siedlung  
„Am Wasserturm, um 1928

Die Gesiba schlug auch bei der Finanzierung neue Wege ein: 20 % des Kaufpreises waren als Anzahlung fällig, der Rest wurde in 180 Monatsraten getilgt. Danach gehörte das Haus dem Käufer. Das Baurecht auf dem Grund (etwa 200 Quadratmeter) wurde ihm von der Gemeinde Wien bis zum Jahr 2000 überlassen. Der Erfolg war groß, und die neue Art der Planung und Vermarktung kam gut an.

## Treuhandstelle der Gemeinde Wien

1924  
1929

Die Gemeindebauten der Jahre 1924 bis 1926 wurden entweder von der Gemeinde Wien selbst errichtet oder von ihr den Siedlungsgenossenschaften übertragen. 1927 kam dann der Gesiba eine besondere Rolle zu, als die Gemeinde ihr die organisatorische und bautechnische Ausführung aller Gemeindebauten

– in diesem Jahr immerhin 391 Objekte – treuhändig übertrug. Diese Geschäftsbeziehung entwickelte sich äußerst positiv. Und so kamen 1929 auch die treuhändige Führung der gemeindeeigenen Ziegelwerke Oberlaa sowie der Wiener Städtischen Granitwerke Mauthausen dazu.

Durch die umfangreichen Tätigkeiten wurde auch die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter größer, was eine Übersiedlung des Büros in einen Pavillon des ehemaligen Garnisonsspitals in der Währinger Straße 25a notwendig machte.



Währingerstraße 25a  
Firmensitz ab 1924

## Krisenzeiten

1931

Anfang 1931 kamen für die Gesiba mehrere ungünstige Faktoren zusammen, die weniger Einnahmen und nach vielen Jahren des Wachstums erstmals Rückschläge brachten. Einerseits war es die generelle Weltwirtschaftslage und andererseits die Verschlechterung der Finanzlage der Stadt Wien, die für Krisenstimmung sorgten.

Die Ertragsanteile für Wien, also der Anteil an den Steuereinnahmen des Bundes, wurden drastisch gekürzt. Eine Kampfansage der Bundesregierung an das „Rote Wien“, das durch seinen sozialdemokratischen Weg immer wieder neue Initiativen hervorbrachte, die den Regierenden nicht ins politische Konzept passten. Die Mindereinnahmen der Stadt und die krisenbedingten Rückgänge bei den Steuereinnahmen trafen vor allem die Bauwirtschaft. Neue Projekte gab es keine mehr im kommunalen Wohnbau; die alten wurden noch fertiggebaut. Für die Gesiba hieß das einerseits keine Bauaufträge und andererseits auch keinen Absatz für Baumaterialien. Die Folgen waren dramatisch: Der Umsatz sank zwischen 1931 und 1932 um 21 Prozent; im Jahr darauf nochmals um 45 Prozent. Einige Betriebe wie die Wiener Holzwerke wurden stillgelegt, und ein Teil der Belegschaft musste gekündigt werden.



## Die Wiener Werkbundsiedlung

In diese wirtschaftlich schwierigen Zeiten fiel auch ein Projekt, das städtebaulich und architektonisch zu den bedeutendsten in Wien gehört, aber in den Jahren seiner Errichtung nicht den erwünschten Erfolg beim Publikum und für die Gesiba als Erbauer und Vermarkter brachte: die Internationale Werkbundsiedlung in Wien-Hietzing.

1930  
1932

Sie wurde in den Jahren 1930–1932 errichtet und zählt zu den bedeutendsten baulichen Dokumenten der Moderne in Österreich. Initiator und treibende Kraft war neben Gesiba-Generaldirektor Neubacher, der Präsident des Österreichischen Werkbundes war, auch der Architekt Josef Frank, Letzterer einer der wichtigsten Vertreter der Zweiten Wiener Moderne der Zwischenkriegszeit. Die vom Österreichischen Werkbund errichtete Siedlung umfasste insgesamt 70 kleine Einfamilienhäuser von 33 Architektinnen und Architekten. Diese stammten bis auf vier alle aus Österreich und waren

zu einem guten Teil noch am Beginn ihrer Karrieren. Josef Hoffmann war ebenso darunter wie Adolf Loos, Clemens Holzmeister oder Margarete Schütte-Lihotzky. Ihre Mentoren waren neben Josef Frank auch noch Oskar Strnad.

Eine neuartige Verkaufs- und Präsentationsstrategie wurde erprobt: Die Kleinhäuser der Siedlung sollten die Vielfalt an unterschiedlichen Reihen- und Typenhäusern repräsentieren und als mögliche Vorbilder für Grundtypen neuer Siedlungen dienen. Die vollständig eingerichteten Musterhäuser konnten im Rahmen der „Internationalen Werkbundaussstellung Wien“ besichtigt und bei Gefallen auch erworben werden.

## Einzelne Planungsphasen

Entgegen der ersten Planung wurde die Siedlung nicht im Rahmen der Wohnbautätigkeit der Gemeinde Wien, sondern aus Mitteln der Gesiba errichtet. Dieser Umstand brachte eine wesentliche Programmänderung mit sich, da die Heimbauhilfe ausschließlich Einfamilienhäuser mit kleinen Gärten förderte. So mussten bereits bestehende Entwürfe für Stockwerksbauten fallengelassen werden.



Nach einem Bauplatz- und Planwechsel an der Triester Straße im 10. Bezirk erfolgte in beinahe letzter Sekunde die endgültige Verlegung des Baugeländes vom Arbeiterbezirk Favoriten an den Rand des Hietzinger Villenviertels. Die völlig anderen Gegebenheiten des neuen Grundstücks in Lainz erforderten eine neuerliche Umplanung der Typenhäuser und führten letztendlich zu dem heutigen Charakter einer organisch gewachsenen Siedlung.

Gesiba-Generaldirektor Hermann Neubacher verwies in seiner Rede auf die „Sehnsucht des arbeitenden Menschen von heute“ nach dem Einfamilienhaus mit Garten; Bürgermeister Seitz erklärte, dass hier „dem Stilchaos der alten Zeit ein Ende gemacht“ worden sei, der Wohnbau „eine Kollektivangelegenheit“ werden müsse. Bundespräsident Miklas wies darauf hin, dass die Siedlung ein „Zeichen guter österreichischer Qualitätsarbeit“ sei und sich in der heutigen Bauweise „ein ausgesprochen sozialer Einschlag“ abzeichne.

In den folgenden acht Wochen kamen mehr als 100.000 Besucherinnen und Besucher in die Werkbundsiedlung. Mehr als 200 Architekten-Führungen, an denen um die 12.000 Personen teilnahmen, fanden statt. Radio und Zeitungen berichteten ausführlich. Die Werkbundsiedlung war ein Medienereignis und im Sommer 1932 das Wiener Stadtgespräch. Erstmals setzte sich die breite Bevölkerung mit Fragen des modernen Wohnens auseinander.

### Großes Medieninteresse

Das Medieninteresse und das öffentliche Interesse waren gleichermaßen hoch. Die Live-Übertragung der Eröffnung zeigte die Wichtigkeit, die der österreichische Rundfunk (damals RAVAG) dem Projekt einräumte. Radio Wien folgte wäh-

rend der nächsten Monate mit Reportagen und Architektengesprächen mit namhaften Gästen, bei denen es teilweise zu heftigen Auseinandersetzungen rund um die Ästhetik und die Planungen der Siedlung kam.

### Pro- und Contra-Stimmen

Die meisten Zeitungen berichteten regelmäßig über die größte Bauausstellung Europas. Die Meinungen reichten von „zu teuer“ über „zu klein“ bis hin zu „Zukunft des modernen Wohnbaus“. Optik und Grundrisse waren umstritten und viel diskutiert. Für die einen war die 70 Häuser umfassende Siedlung mit den Typenhäusern zu teuer, die einzelnen Häuser viel zu klein, in ihrer äußeren Erscheinung zu modern und die Grundrisslösungen verfehlt, während die andere Seite in ihr die Zukunft des modernen Kleinhausbaus und der modernen Wohnkultur sah.

Alles in allem aber überlag sich sowohl in der heimischen als auch in der ausländischen Presse die positive Kritik. Die Arbeiter-Zeitung bezeichnete am Tag der Eröffnung die Siedlung als „ein beispielgebendes Architekturmuseum, ohne auch nur im geringsten so zu erscheinen. Sie ist lebendigste Lebendigkeit“, und auch in der Neuen Freien Presse fand die Musterschau große Anerkennung: Die Kritiken reichten von „erstaunlich ausdrucksfähig und abwechslungsreich ist der neue Stil“ bis zur Bestätigung, dass die Häuser „nicht nur den Ideenreichtum der besten Architekten des In- und Auslands“ zeigen, sondern auch, „dass man innerhalb bescheidener Ausmaße ein behagliches Leben führen kann, wenn auf beste Raumausnutzung Bedacht genommen wird.“ Und der Kunsthistoriker Max Eisler schrieb gar: „Denn es geht ja hier nicht um eine beliebige, mehr oder minder interessante Ausstellung, sondern um eine Lebensfrage unserer Kultur.“





Einheitliches Gartenkonzept mit viel Gestaltungsfreiraum

© Wien Museum



© ONB



© Wien Museum



Fotos © Adsy Bernart

Woinovichgasse nach der Sanierung



Die Innenräume wurden intelligent und effizient geplant.

© ONB / Scherb, J.

### Innen und außen innovativ

Die Wiener Werkbundsiedlung wagte den Versuch einer prinzipiellen Neudefinition des modernen Wohnens in Wien. Mit Grundrisslösungen, die der Maximierung des Wohnraums und der Verbindung des Hauses mit dem Freiraum dienten; und mit Einrichtung und Ausstattung, die den Anforderungen des modernen Lebens gerecht werden konnten.

Die Häuser der Siedlung wurden teilweise von den Architektinnen und Architekten selbst für die Dauer der Ausstellung zur Gänze eingerichtet und sollten für die Besucherinnen und Besucher neue Wege aufzeigen.

### Ihrer Zeit zu weit voraus

Trotz der großen Aufmerksamkeit, welche die Werkbundsiedlung erreichte, konnten von den 70 Häusern nur 14 sofort verkauft werden. Als man sich entschloss, die restlichen zu vermieten, war auch das nicht einfach. So standen die Häuser oft jahrelang leer und wurden meist erst gegen Ende der 30er-Jahre von Mieterinnen und Mietern bewohnt.

### Werkbundsiedlung heute

Durch verschiedene Umstände wie Wirtschaftskrise und politische Verwerfungen fand das Konzept der Werkbundsiedlung zu seiner Zeit weniger Beachtung, als es verdient hatte. Erst in den 50er-Jahren und vor allem nach der ersten großen Sanierung in den 80ern rückte sie mehr ins öffentliche Bewusstsein. Heute ist sie ein weltweit gefragtes Baudenkmal und ein Beispiel dafür, was Avantgarde in der Architektur und im Bau für bessere Lebensumstände leisten kann.



Auch die Innenräume wurden in den 80er-Jahren saniert.



Haus Hoffmann in neuem Glanz

### Die Gesiba in der NS-Zeit

Ab Mitte der 30er-Jahre durchlief die Gesiba, so wie das ganze Land, Zeiten der Unsicherheit und musste sich immer wieder auf neue Gesetze und Vorgaben der autoritären und faschistischen Regierungen einstellen. Nur wenige Bauvorhaben wurden realisiert. In Summe entstanden in Wien bis 1945 nur etwa 2.000 Wohnungen. Die Nationalsozialisten hatten auch den Plan, die Siedlerbewegung und ihre demokratisch-genossenschaftlichen Strukturen zu zerstören. Der Begriff der Gemeinnützigkeit wurde neu definiert, und es war der Gesiba ab 1938 untersagt, produktive Betriebe zu führen und Baustoffhandel zu betreiben. Deshalb wurden alle Betriebe der Gesiba 1940 ausgegliedert und in der Wibeba – die Wiener Betriebs- und Baugesellschaft – neu zusammengeführt.

# Aufbaujahre bis 1954

Die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg war in Wien von Trümmern geprägt. Viele Häuser, Verkehrswege, ein Großteil der Infrastruktur und auch sämtliche politische Strukturen waren zerstört. Armut und Orientierungslosigkeit machten einen geordneten Alltag schwierig bis unmöglich. Vor allem die Stadt Wien war von der Zerstörung betroffen. Insgesamt mehr als 20.000 Wohnhäuser wurden von Bomben dem Erdboden gleichgemacht. Darunter auch viele von der Gesiba erbaute oder verwaltete.

**1945** Doch die Politik war bereit, die Herausforderungen anzunehmen und setzte bereits im Juli 1945 eine Kommission für den Wiederaufbau ein. Diese legte nach wenigen Monaten einen Aufbauplan vor, der die Richtung vorgab und auch die Chancen und Gestaltungsmöglichkeiten herausarbeitete.

Beim Aufbau sollte darauf geachtet werden, jene Mietskasernen, die mit schlechter Substanz allzu dicht nebeneinander gebaut wurden, durch großzügiger geplante Areale zu ersetzen. Außerdem achtete man nun auf eine Trennung von Wohn- und Industriegebieten. Die oberste Maxime aller Maßnahmen war allerdings, dass keine allzu utopischen Visionen, sondern vor allem „Wirklichkeitsplanungen“ stattfinden sollten. 1948 wurde der Wiederaufbau-Fonds ins Leben gerufen, der eines der wichtigsten Instrumente zur Errichtung von Wohnraum wurde. Mit seiner Hilfe wurden bis 1963 mehr als 63.000 Wohnungen neu gebaut und der Bestand von weiteren 60.000 Wohnungen wurde gesichert.

## Neuer Mut mit der Per-Albin-Hansson-Siedlung

**1947** Auch die Gesiba war gezwungen, ihre Strukturen nach dem Krieg völlig neu aufzubauen. Franz Mischka – ein überzeugter Sozialdemokrat und erfahrener Gesiba-Mitarbeiter – übernahm ab Oktober 1945 die Geschäftsführung. Schon 1947 konnte

wieder ein großes Projekt gemeinsam mit der Stadt Wien umgesetzt werden: die Per-Albin-Hansson-Siedlung. Am Wienerberg entstanden in zweigeschoßigen Reihenhäusern und dreistöckigen Mehrfamelieneinheiten mehr als 1.000 Wohnungen. Dass diese Anlage errichtet werden konnte, war vor allem der sogenannten „Schwedenhilfe“ zu verdanken, mit der die Bevölkerung des skandinavischen Landes unter dem Ministerpräsidenten Per Albin Hansson den Wiederaufbau in Österreich großzügig unterstützte. Aus diesem Grund tragen auch die Straßen der Umgebung als Zeichen der Dankbarkeit Namen von bedeutenden Persönlichkeiten aus Schweden. Innovativ war bei der Errichtung der Siedlung der Einsatz einer neuen Maschine. Dank ihr konnten aus dem Schuttmaterial zerstörter Gebäude sogenannte „Vibro-Steine“ hergestellt werden, also Betonsteine für den Neubau.

## Vom Siedlungsbau zu Geschoßbauten

**1949** Die neuen Zeiten brachten auch neue Prioritäten im Wohnbau. Waren vor dem Krieg die Siedlungshäuser als erste Wahl der Stadt Wien gefragt, schwenkte diese nun vermehrt auf mehrgeschoßige Häuser um. Für die Gesiba bedeutete das eine Änderung der Prioritäten. Man einigte sich mit der Stadt Wien darauf, dass ab 1949 auch mehrgeschoßige Einheiten von der Gesiba errichtet und betreut wurden.

## Konsolidierte Zusammenarbeit

**1954** Das Auftragsvolumen stieg zwischen 1947 und 1954 beträchtlich von 300 auf mehr als 2.000 Wohnungen pro Jahr. Die Stadt sorgte für die Planung und die Gesiba für die technische und kaufmännische Abwicklung bis zum schlüsselfertigen Bau. Diese Aufteilung funktionierte bestens und festigte die wirtschaftliche Position der Gesiba, die sich immer auch ihrer sozialen Verantwortung bewusst war.



# Die 50er- und 60er-Jahre

**1955** Die Zeit nach dem Wiederaufbau begann 1955 mit der Bestellung von DI Max Sternik zum neuen Geschäftsführer. Sein Amtsantritt war auch der Anfang eines neuen „Lebensabschnitts“ der Gesiba, die nun auch eigene Wohnbauten errichtete. Grund dafür waren einerseits die rückläufigen Betreuungsaufgaben für die Gemeinde und andererseits die neuen Wohnbaugesetze, die eigene Bauführungen finanziell begünstigten. Der erste eigene Gesiba-Wohnbau der Zweiten Republik wurde 1956 in Wien-Mauer mit 40 Wohnungen errichtet. Es war der Beginn eines wirtschaftlichen Aufschwungs, denn von 20 Millionen Schilling im Jahr 1956 stieg der Umsatz im Jahr darauf auf 350 Millionen.

## Junge Generation

Wichtig für diese positiven Entwicklungen war auch die Zusammenarbeit mit dem Wohnbauverein „Junge Generation“, einem Zusammenschluss junger Kommunalpolitiker, Wirtschaftsfachleute und Genossenschafter. Sein Ziel war es, die Wohnungsnot – vor allem der jungen Menschen – zu lindern. Mit der Gesiba stand ein Partner zur Verfügung, der günstige Wohneinheiten zur Verfügung stellen konnte, die dann nach einem Punktesystem (Kinder, Wohnsituation, soziale Lage ...) vergeben wurden. Bau und Verwaltung lagen bei der Gesiba, Planung und Vergabe beim Verein. 9.000 Wohnungen für junge Menschen konnten so realisiert werden.

## Neue Methoden

Die große Nachfrage nach neuen Wohnungen, verbunden mit dem Wirtschaftswachstum, ließen die Baukosten in diesen Jahren stark steigen. Neue Fertigungsverfahren von geringem Aufwand und hoher Effizienz waren gefragt. Die Gesiba begab sich auf die Suche und fand bald das französische System „Camus“, das mit vorgefertigten Bauteilen schnelleres Bauen möglich machte und auch die sonst üblichen Baustopps im Winter erheblich verkürzte. Mit der Montagebau in Stadlau wurde eine eigene Produktionsstätte

für diese Fertigteile eröffnet. Mit dieser Innovation war man für die kommenden Aufgaben der Stadterweiterung gerüstet.

## Bauen für Ältere und Jüngere

**1960** Aus verschiedenen Gründen fiel Anfang der 60er-Jahre bei der Gesiba die Entscheidung, die Geschäftstätigkeit auch auf Pensionisten-, Jugend- und Studentenheime auszuweiten. Das damals neue Konzept sah vor, in den Pensionistenheimen den älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben möglich zu machen und, wenn nötig, Betreuung zur Verfügung zu stellen. Sozialkontakte waren ebenso wichtig wie die Organisation von Veranstaltungen. Das Ziel, in jedem Bezirk ein solches Seniorenheim zu errichten, wurde weitgehend umgesetzt. Bei den Jugendheimen war vor allem die „Stadt des Kindes“ prägend für Wien. Diese 1969 eröffnete Einrichtung für Kinder und Jugendliche, die nicht in einer Familie aufwachsen konnten, war durch ihre enge Anbindung an den umliegenden Grünraum in Wien-Penzing sowie ihr komplexes Raumprogramm mit Wohneinheiten, Schwimmbad, Turnsaal und Theater ein vielbeachtetes Bauwerk.

## Neue Anforderungen in den 70er-Jahren

Rund um das Jahr 1968 war in Wien der dringendste Bedarf an Wohnraum gedeckt. Die großen Wohnhausanlagen wie die Großfeldsiedlung, die erweiterte Per-Albin-Hansson-Siedlung oder die Bauten auf den ehemaligen Trabrenngründen in Kagran waren die wichtigsten und größten Projekte dieser Zeit. Trotz der beachtlichen Leistung, in kurzer Zeit sehr viel Wohnraum geschaffen zu haben, musste man erkennen, dass die oft entlegenen und schlecht angebundenen Anlagen auch soziale Probleme mit sich brachten. Die monotonen Strukturen und strengen Anordnungen waren nicht mehr zeitgemäß. Die Stadt Wien setzte von nun an darauf, auch das Umfeld lebensfreundlicher und nach neuesten Erkenntnissen zu gestalten.



## Moderne Konzepte und Komfort

Auch die Gesiba stellte sich diesen neuen Herausforderungen und begann damit, zeitgemäße Wohnkonzepte umzusetzen. Beispiele dafür waren die Anlage in der Kaiserebersdorfer Straße 220 in Simmering. Hier legte man besonderen Wert auf Kinderfreundlichkeit. Neben den weitläufigen Spielplätzen gab es sogar eine beheizte Sandkiste. Auch Annehmlichkeiten wie Autowaschanlagen, Bügelmaschinen oder Schwimmbekken wurden in manchen neuen Projekten eingeplant. Auch die Innenausstattungen der Wohnungen wurden hochwertiger und brachten zeitgemäßen Komfort. Einer der wichtigsten Protagonisten dieser neuen Qualität war der Architekt Harry Glück. Sein Konzept „Vollwert Wohnen“ berücksichtigte bei der Gestaltung und Planung auch das Umfeld der Bauten. Glück sollte als „Vater“ des Wohnparks Alt Erlaa in der Geschichte der Gesiba noch einen besonderen Platz erhalten.

# Meilenstein des Wiener Wohnbaus: das Projekt Alt Erlaa



1968

Im Sommer 1968 erwarb die Gesiba sehr große Grundstücke im Bereich der Altmansdorfer Straße im Süden Wiens. Sie waren Teil eines geplanten Stadterweiterungsgebietes und in dieser Hinsicht eines der letzten ihrer Art. Die Gegend sollte parallel

zur Bebauung auch eine leistungsfähige öffentliche Verkehrsanbindung erhalten, um Fehler aus der Vergangenheit zu vermeiden. Ebenso wurde darauf geachtet, kulturelle und soziale Impulse zu schaffen. Neben den beiden Projekten „Am Schöpfwerk“ und „Wiener Flur“ gab es noch jenes für einen Wohnpark Alt Erlaa, für den sich die Gesiba verantwortlich zeichnete.

Die Planungen übernahm die Architektengruppe G+H+R (Glück, Hlaweniczka, Requat und Reinthaller). Ihre Überlegungen sollten Wiens Stadtbild nicht nur optisch, sondern auch sozial nachhaltig prägen. Harry Glück umschrieb das Konzept damals so:

„Wir machen den Versuch, Privatsphäre [...] und Öffentlichkeit zu verbinden. Den künftigen Bewohnern sollten besondere Annehmlichkeiten, so z. B. umfangreiche Erholungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Sozialeinrichtungen usw., geboten werden. Es würde dabei ein weit über innerstädtische Wohnformen hinausgehender Komfort verwirklicht werden. Die geplante Struktur sollte daher auch keine Nachahmung innerstädtischer Strukturen mit all ihren Nachteilen sein.“

## Viel Diskussion und Aufmerksamkeit

1973

Der erste Entwurf sah knapp 4.200 Wohnungen auf bis zu 36 Geschoßen vor. Das Grundkonzept wurde auf vielen Ebenen umfangreich diskutiert. Die große Zahl der Wohnungen sowie die eigenständige und für das Stadtbild markant auffallende Optik waren Gegenstand zahlreicher Auseinandersetzungen. Das für Wien völlig neue Architekturkonzept sorgte gleichermaßen für Anerkennung und Skepsis. Am Ende stand ein Bauvorhaben mit 3.200 Wohnungen, dessen Grundidee unverändert bestehen blieb. Ab dem Zeitpunkt des Spatenstichs im April 1973 war das Medieninteresse noch größer. Kosten, Baufortschritt, Planungen und Auswirkungen wurden kontrovers besprochen.

Das architektonische Konzept des Wohnparks war ebenso simpel wie neu: drei Bebauungszeilen in Nord-Süd-Richtung, deren untere 13 Geschoße jeweils in Form von Terrassenhäusern mit Loggien ausgeführt sind. In Kombination mit den darüber befindlichen Maisonette-Wohnungen hat das Gebäude die Anmutung von aufeinandergestapelten Einfamilienhäusern. Der Sehnsucht vieler Menschen nach einem Eigenheim wurde also Rechnung getragen, ohne die ökologisch negativen Folgen des Bodenverbrauchs und der Zersiedelung in Kauf nehmen zu müssen.

Die Grundrisse der Wohnungen sind vielfältig und für verschiedene Ansprüche ausgelegt. Der Standard der Ausstattung war sehr hoch und mit geheizten Bädern, Waschmaschinen und Elektroherden für damalige Verhältnisse geradezu luxuriös. Die Durchschnittsgröße der Wohneinheiten lag (und liegt) bei 75 m<sup>2</sup>.

## Geglücktes demokratisches Experiment

Die Geschichte des Wohnparks ist aber auch die Geschichte eines geglückten demokratischen Experiments mit vielen Akteurinnen und Akteuren. Der Anteil des Architekten an der Entwicklung des Werkes ist naturgemäß hoch. Sein Weitblick, sein Mut und sein über die Bauphase hinausgehendes Engagement waren legendär. Harry Glück betrachtete sein Werk nicht als abgeschlossen, sondern nahm bis zu seinem Tod im Jahr 2016 noch aktiv an der Entwicklung der Anlage teil. Der Wohnpark war bis zuletzt immer „sein“ Wohnpark.

Auch das von der Gesiba etablierte Konzept der Mitbestimmung war damals neu und verdient zu werden. Mit dem Alt Erlaa Journal, einem Informationsblatt, das die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner schon vor dem Einzug in den Wohnpark erhielten, sowie den Entwürfen der Statuten für einen kommenden Mieterbeirat und für den KAE, dem Dachverband der in Zukunft im Wohnpark agierenden Vereine und Clubs, wurden von der Gesiba wichtige Vorarbeiten für die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen.

In Alt Erlaa befinden sich an den Wänden vieler Eingangsbereiche auch Gemälde unterschiedlicher Stile. Sie sind im Rahmen von „Kunst am Bau“ entstanden, einer Aktion die im Wiener Wohnbau seit den 20er-Jahren Tradition hat und auch bei der Gesiba gepflegt wird.

Im organisatorischen Bereich setzte man anstelle von Hauswarten auf eine Hausbetreuung. Die Bezeichnung „Betreuung“ verrät eine Einstellung und ein daraus resultierendes Konzept: Anstelle einer „Amtsperson“ Hauswart wurden Betreiberinnen und Betreuer installiert, die für einen reibungslosen Betrieb sorgen und für Pflege und Wartung zuständig sind. Sie sind für die Bewohnerinnen und Bewohner jederzeit ansprech- und erreichbar und eine wichtige Ursache für die außergewöhnlich hohe Wohnzufriedenheit.

Auch die vielen Dach- und Hallenbäder, Parkanlagen, großzügigen Gemeinschaftseinrichtungen sind einmalig. Dutzende Hobby-Klubs mit eigenen Räumlichkeiten finden hier Raum und Werkplätze für regen Austausch und Aktivität. Das Angebot einer umfassenden und regelmäßigen Information und die Organisation einer Mietermitbestimmung wurden angenommen und sind ein Herzstück des Zusammenlebens und in Summe ein Beispiel für soziale und bautechnische Avantgarde.

# Stadterneuerung und neue Geschäftsbereiche

Als in den 70er-Jahren durch die aktive und vorausschauende Baupolitik der Stadt Wien die Zahl der neuen Wohnungen stagnierte und die Bedürfnisse gesättigt waren, kam ein neuer Bereich in den Fokus: Während die Stadterweiterung in den Außenbezirken für modernen und leistbaren Wohnraum gesorgt hatte, waren die Innenbezirke in ihrer Bausubstanz oft veraltet und unattraktiv. Die Notwendigkeit einer Sanierung wurde von der Stadtregierung bereits Ende der 60er-Jahre erkannt und artikuliert. Nach zahlreichen politischen Auseinandersetzungen wurden im Jahr 1972 neue Leitlinien der Stadtentwicklung beschlossen, in denen die Erneuerung Vorrang gegenüber der Erweiterung bekam.

So kam es zu einer Attraktivierung der Bezirke innerhalb des Gürtels und zu einer neuen Urbanisierung durch junge und gutverdienende Wienerinnen und Wiener. Sie brachten neue Interessen und Ansprüche an ein Stadtleben mit, die dazu führten, dass eine lebendige Lokalszene sowie zahlreiche Kulturinitiativen entstanden und generell eine „frische“ Klientel die Innenbezirke bevölkerte.

## Vorzeigeprojekt Spittelberg

Auch die Gesiba war an diesem Erneuerungsprozess maßgeblich beteiligt. Vor allem die Revitalisierung des Spittelbergs war ein Projekt, das einem Grätzl neuen Glanz verleihen konnte und bis heute positiv nachwirkt. Der Spittelberg – einst eine enge, verwinkelte und verrufene Gegend – war ein zentral gelegener, aber unattraktiver Bereich mit vielen sanierungsbedürftigen Häusern. Bereits vor dem Zweiten Weltkrieg war eine komplette Schleifung des Areals geplant, wurde durch den Krieg aber verhindert.

**1976** Zuerst musste die Stadt zahlreiche Grundstücke erwerben, da die privaten Besitzer an einer Sanierung kaum interessiert waren. Als erste zusammenhängende Zeile wurde 1976 die Revitalisierung der Spittelberggasse 7–17, 24 und Teile der Stiftgasse in Angriff genommen. Die Mittel kamen aus dem

Altstadterhaltungsfonds der Stadt Wien, Wohnbaudarlehen und Eigenmitteln der Mieterinnen und Mieter. Im Zuge der Sanierung wurden auch Räumlichkeiten für Kinder und Jugendliche, Senioren und die freie Kulturszene geschaffen.

Der Erfolg des Modells wurde mit der Gründung der Stadterneuerungsgesellschaft STEG konsolidiert, an der die Gesiba und zahlreiche Banken beteiligt waren. Neben attraktiven Lagen in den Innenbezirken wurden später auch Areale außerhalb des Gürtels nach dem gleichen Prinzip revitalisiert, zum Beispiel die ehemalige Dampfkesselfabrik in Wien-Meidling.

## Neue Tätigkeitsfelder

**1980** Neben der Sanierung alter Bausubstanz widmete sich die Gesiba vermehrt auch der Errichtung von Bildungs- und Sozialeinrichtungen. In den 80er-Jahren entwickelte sich dieser neue Bereich gut. So konnte die fünfte Wiener Zentralberufsschule in der Scheydgasse geplant und gebaut werden. Ebenso engagierte man sich vermehrt in der Gebietsbetreuung und Verwaltung von Gemeindewohnungen. So konnten



Stadterneuerung  
am Spittelberg

# Wien im Zentrum – mehr Wachstum in den 90ern

die sinkenden Einnahmen durch das geringere Bauvolumen kompensiert und der Personalstand stabil gehalten werden.

Anfang der 90er begann im Wiener Wohnbau eine Art neue Gründerzeit. Nach den Jahren der Sanierung waren nun wieder mehr Neubauvorhaben im Fokus. Grund dafür: neben der wachsenden Bevölkerung auch die größere Zahl an Büroflächen, die durch viele Umwidmungen entstanden waren und kompensiert werden mussten. Die Öffnung der Grenzen zu den östlichen Nachbarn und der EU-Beitritt Österreichs waren weitere Faktoren.

Neue Erschließungsgebiete lagen vor allem im Bereich jenseits der Donau. In Stadlau und an der Brünner Straße entstanden architektonisch und energetisch innovative Bauten. Das Projekt Brünner Straße von Reinberg/Treberspurg/Raith erhielt als sonnengestütztes Niedrigenergiehaus viel Aufmerksamkeit und auch Auszeichnungen. Die Wohnhausanlage Tamariskengasse in Stadlau wurde von Roland Rainer geplant. Sie zeichnet sich durch sparsame Bodennutzung und qualitätsvolle Raumdefinition innen wie außen aus.

## Neue Impulse

Die folgenden Jahre waren geprägt von der Suche nach Innovation, sozialer Verantwortung und dem Streben, Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit mit effizienter Bautätigkeit in Einklang zu bringen. Ein Vorhaben, das dank einer funktionierenden Organisation und Unternehmenskultur sehr gut umgesetzt werden konnte und in Zukunft weiterverfolgt wird.



Ökologische Pionierarbeit:  
Niedrigenergiehaus Brünner Straße



Sparsame Bodennutzung:  
Wohnhausanlage Tamariskengasse in Stadlau

Kunst am Bau hat in Wien eine lange Tradition. Sie bereichert die Umgebung, regt zum Denken an und sorgt immer wieder dafür, dass Menschen miteinander ins Gespräch kommen.



„Einblicke in die Innereien des Hauses“  
 Alfred Hrdlička  
 Stiege A 1/2, Eingangshalle

## Wiener Spezialität: Kunst am Bau

In Wien gibt es ein Phänomen, das man mit offenen Augen nicht lange suchen muss: Kunst am Bau. Mosaike und Fresken, Szenen aus dem Arbeitsalltag vergangener Zeiten, Tiere oder auch abstrakte Formenkonstruktionen sind Ausdruck einer Offenheit des historischen „Roten Wien“ für die Künstler und ihre Werke.

Schon in der Zwischenkriegszeit wurde einst damit begonnen, Kunst an Hauswänden und in den Innenhöfen anzubringen. Dahinter stand der Anspruch, zeitgenössische Kunst allen Menschen zugänglich zu machen. Auch denen, die es sich nicht leisten konnten, ins Museum zu gehen.

Berühmte österreichische Maler und Bildhauer legten den Grundstein ihrer Karriere mit Werken für die Gemeindebauten, wie etwa Alfred Hrdlička oder Fritz Wotruba.

Für die Kunstszene war die Kunst am Bau ein sozialer Faktor. Bis 1980 sollen Schätzungen zufolge etwa 450 Bildhauer und Maler Aufträge der Gemeinde erhalten haben. Kuriosum am Rande: einige Werke ebendieser Künstler wurden später wieder abgebaut. Sie waren berühmt geworden und das Kunstwerk war damit zu wertvoll.

Auch die Gesiba hat der Kunst am Bau immer Raum und Mittel gegeben. Die herausragendsten Beispiele sind die Stiegenhausfresken in Alt Erlaa, das Foyer der neuen Gesiba-Zentrale in der Eßlinggasse sowie das Arik-Brauer-Haus in der Gumpendorfer Straße.

# Kunst am Bau



„Großes Kaffeehaus“  
 Georg Eisler  
 Stiege A 3/4, Eingangshalle

## Eingang zur Kunst: Alt Erlaa

Im Wohnpark Alt Erlaa wurden die insgesamt zwölf Eingangshallen als Begegnungsorte mit der Kunst am Bau gewählt. Die symmetrisch angelegten Eingangsbereiche gehören zu den meistfrequentierten Verkehrsflächen des Areals. Die einander in Nord-Süd-Ausrichtung gegenüberliegenden hohen Stirnseiten jeder Eingangshalle sind mit je einem großformatigen Gemälde behängt, jede Eingangshalle wurde von jeweils einem Künstler bzw. einer Künstlerin ausgestattet. Unter den Ausführenden befinden sich unter anderen Alfred Hrdlička, Adolf Frohner und Hans Staudacher. Die Gemälde sind, als Teil der Eingangsbereiche, für WohnparkbewohnerInnen frei zugänglich. Gelegentliche öffentliche Führungen durch die „Eingangshallengalerie Wohnpark Alt Erlaa“ ziehen immer wieder auch interessierte Menschen von außerhalb an.



„Paraphrase auf Leonardo da Vincis  
 Anghiarischlacht (2)“  
 Fritz Martinz  
 Stiege A 5/6, Eingangshalle



„Mobil Austria“  
 Robert Zeppel-Sperl  
 Stiege B 7/8, Eingangshalle

## Mosaik mit Symbolkraft: Gesiba-Zentrale

Ein anderer berühmter Künstler konnte dafür gewonnen werden, das Eingangsfoyer der Gesiba-Zentrale in der Wiener Innenstadt zu gestalten: Christian Ludwig Attersee.

Das farbenprächtige Mosaik teilt sich in zwei Erzählungen: Die rechte Wand wird vom Künstler „Servierte Erde“ genannt, die linke Seite „Mondgrelle“. Ein Tag-Nacht-Zickzack mit Attersees Symbolik aus seinem erprobten Schau-Alphabet. Die Grundidee dieses Mosaik ist es, die Nacht zum Tag zu machen und den Tag in Nacht zu verwandeln.

Für die Gesiba steht das Kunstwerk vor allem für Vielfalt, Freiheit und die unterschiedlichen Sichtweisen auf die Welt. Jeden Tag soll es an eine wichtige Qualität in ihrer Arbeit erinnern: die Inspiration.



## Gesamtkunstwerk: Arik-Brauer-Haus

Auch ein ganzes Haus als Kunst am Bau gibt es im Gesiba-Portfolio: das Arik-Brauer Haus in der Gumpendorfer Straße. Wie das Hundertwasserhaus war es stets Gegenstand von Diskussionen, die sich um Formen, Farben und Geschmack drehten. In jedem Fall bewegte das Haus die Gemüter und tut das auch heute noch. Brauer versuchte mit seinem Haus die bildende Kunst und die Architektur unter einen Hut zu bringen. Seine sichtbarsten Elemente sind die Fliese und die Wandmalereien, die sich in vielen Farben und Formen über die Fassade ziehen und sowohl an mittelalterliche Pracht als auch an iberische Häuser erinnern. Jedes Fenster ist individuell ausgestaltet, rechte Winkel gibt es wenige, und barocke Giebel zieren die Oberkante des Baus, der den Betrachter mit seinen Details immer wieder überrascht und bezaubert. Auch im Inneren findet sich Brauers Kunst: Treppenhaus und Wohnungen sind mit zweifarbigen Terrazzoböden ausgestattet. An den Eingangstüren der Wohnungen und in den Fliesenbildern der Badezimmer finden sich Themen und Symbole aus den Liedern des vielseitigen Künstlers. Die Gemeinschaftseinrichtungen waren für damalige Zeiten sehr großzügig geplant: Ein Teich im Hof lädt zum Plaudern und Verweilen ein. Aquarien in den Eingangsbereichen und kleine Gärten in den Gängen ebenso. In Summe ein architektonisches Kunstwerk, das in seiner Gesamtheit beeindruckt.



Bauen ist Vielfalt  
der Formen, der  
Nutzungen und  
der Materialien.  
Vor allem aber  
gibt es vielen  
unterschiedlichen  
Menschen einen  
passenden  
Rahmen, um  
ein gutes Leben  
zu führen.

# Cooler Schule

In der Attemsgasse wurde 2015 das Pilotprojekt für ein neues Wiener Schulbauprogramm geplant und errichtet. Gemeinsames Lernen, flexible Raumnutzung und modernste Ausstattung zeichnen den Campus+ in der Wiener Donaustadt aus.

Geschichte  
Kunst am Bau  
Projekte  
Interviews  
Zukunft



# Raum für alle und jeden Bedarf

## Wandelbare Schule

Wesentlicher Bestandteil des Projektes ist auch eine flexible Raumnutzung: In jedem einzelnen Bildungsbereich können mit geringem Aufwand individuelle Räume eingerichtet und für einen bestimmten Zeitraum an die pädagogischen Erfordernisse angepasst werden. Die Erschließung der eingeschobigen Bildungsbereiche erfolgt über ein zentrales, lichtdurchflutetes Treppenhaus. Über insgesamt vier innenliegende Höfe werden die Mittelzonen belichtet. Außentreppe führen auf kurzem Weg zu den angrenzenden Freibereichen. Außerhalb der Bildungsbereiche sind im Erdgeschoß unter anderem drei Kleinkindergruppenräume, ein Therapiebereich, zwei Förderklassen und ein multifunktionaler Saal vorgesehen.

Benannt ist der Campus nach Friedrich Fexer, einem Gymnasiasten aus Wien-Landstraße, der gegen die Nazis Widerstand leistete. Er soll der kommenden Generation als Vorbild für Zivilcourage in Erinnerung bleiben. Fexer war Teil einer Vierergruppe von Schülern, die im Sommer 1941 durch Flugblätter und Klebezettel Kritik am nationalsozialistischen Regime übte und dafür inhaftiert wurde.



## Freiheit zum Lernen

In den beiden Obergeschoßen wurden vier solcher Bildungsbereiche für jeweils bis zu 175 Kinder vorgesehen. Jeder setzt sich aus zwei Kindergartengruppen, vier Volksschulklassen und einer Sondergruppe/-klasse, bestehend aus Vorschule, heilpädagogische Gruppe oder basale Klasse, zusammen. Dort findet auch der Einzel- und Kleingruppenunterricht der Musikschule statt.

# Beste Noten für kluge Planung



## Campus+ = gemeinsam besser lernen

Der Campus+ ist eine gesamtheitliche, integrative Bildungseinrichtung für Kinder von 0 bis 10 Jahre. Hier sind Kindergarten, Schule und Musikschule sowie Freizeiteinrichtungen zusammengefasst. Das Plus im Namen steht für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen in gemeinsamen Bildungsbereichen. In nur zwei Jahren Bauzeit wurden hier eine 17-klassige Ganztagsvolksschule und ein 12-gruppiger Kindergarten unter einem Dach errichtet. In Summe freuen sich hier 800 Kinder über beste Bedingungen für einen guten Start ins Bildungsleben.

## Architektur trifft Pädagogik

In der Atemsgasse verwirklichen sich die Ideen des gemeinsamen Lernens nun auch architektonisch auf neue Weise: Eine hohe Verflechtung der Funktionsbereiche mit großzügigen, zentralen Allgemeinbereichen schafft fließende Übergänge. Die Verbindung der unterschiedlichen Nutzungszonen ist durch raumhohe Fassadenverglasungen, Sichtfenster und Türen gekennzeichnet. Das Farbkonzept aus unterschiedlichen Grautönen und klarem Gelb bzw. Weiß findet sich in allen Bereichen des Hauses und in den Fassadenflächen. Die Haustechnik wurde sichtbar an den Unterseiten der Decken konzipiert.

## Aus einer Hand

Das Gebäude wurde als PPP-Modell von der Gesiba realisiert und bildet einen klaren städtebaulichen Abschluss zur Atemsgasse. Mit der Nord-Süd-Ausrichtung des Gebäudes sind im Osten ein großzügiger geschützter Freiraum und ein Sportbereich entstanden. Der Turnsaal befindet sich im Garten und ist zur Hälfte versenkt. Er ist unterirdisch mit dem Hauptgebäude verbunden. Das Verhältnis von Schule zu Raum und von Architektur zu Pädagogik ist vielschichtig. Sie bedingen einander, beide wirken aufeinander ein und schaffen hierdurch eine neue Qualität von Raum: Lernraum und Lebensraum. In geradezu idealtypischer Form ist das beim Campus+ in der Atemsgasse sichtbar.



## PPP Campus+ Atemsgasse

Architekten: Querkraft  
Fertigstellung: Mitte 2017

- + Pilotprojekt für integratives Lernen verschiedener Altersgruppen
- + Konzept verbindet Lern- und Lebensraum
- + Hochflexible Raumnutzung für verschiedene pädagogische Anwendungen

# Freiheit eingepplant

Auf dem Areal des ehemaligen Kaiserin-Elisabeth-Spitals in Rudolfsheim wurde eine Sonderkrankenanstalt errichtet, die mit innovativer Planung und technischer Raffinesse mehr Selbstbestimmung und Begegnung für Bewohnerinnen und Bewohner garantiert.

Geschichte  
Kunst am Bau  
Projekte  
Interviews  
Zukunft



Fotos © A. Buchberger

# Durchdachte Selbstbestimmung

## Hohe Ansprüche an Leben und Technik

Wie schafft man es, dass in einem sozial und medizinisch sensiblen Bereich wie einem Pflegeheim mehr Freiraum, mehr Begegnung und mehr Nachhaltigkeit im Betrieb möglich werden? Die Planerinnen und Planer standen bei diesem Projekt in Wien-Rudolfsheim vor einer mehrfach komplexen Aufgabe.

Aber die vier Jahre intensive Konzeptions- und Planungszeit haben sich ausgezahlt: Die umgesetzten Lösungen sind sowohl technisch als auch sozial höchst durchdacht und bringen jeden Tag mehr Lebensfreude in das Haus.

## Brandschutz ohne Barrieren

Ein wichtiger Grund dafür ist der große Freiraum, der geschaffen wurde. Das ist einem einzigartigen Brandschutzkonzept zu verdanken, bei dem es gelungen ist, einen großen Teil der sonst obligatorischen Brandschutzbarrieren zu beseitigen. Zentrales Element dabei ist eine Sprinkleranlage, die allen strengen Normen des Brandschutzes in solchen Einrichtungen entspricht. Üblicherweise wird auf solche Anlagen in Pflegeheimen verzichtet, weil sie hohen Aufwand an Detailarbeit erfordern. Nun ist es im Haus möglich, dass Zimmer in einen Vorraum übergehen, der Vorraum in Geschoßzonen und diese wiederum in einen großen Freiraum.

## Wärme nutzen, bevor sie verloren geht

Der hohe Innovationsgrad der Pflegeeinrichtung setzt sich auch beim Energiemanagement fort. Aufgrund strenger Normen und Vorgaben ist Energieeffizienz hier immer ein besonders komplexes Thema. Diese Herausforderung wurde mit einem neuartigen Konzept zur Wärme- und Kältegewinnung

bewältigt. Abwärme wird zum Heizen und für Warmwasser genutzt. Die Abluftanlagen wurden zusammengefasst und mit Kreislaufverbundsystemen ausgerüstet. Damit kann die Restenergie der Abluft wieder in die angesaugte Frischluft geführt werden.

Im Pflegewohnhaus Rudolfsheim sind jeweils zwei Stationen für Demenzkranke und zwei Stationen für Kurzzeitpflege untergebracht. Im Haus wurden zusätzliche Funktionen wie Küche, Mitarbeiterrestaurant, Café, Veranstaltungssaal, multireligiöser Andachtsraum, Friseur, ein Bereich für Untersuchung und Behandlung sowie der Verwaltungsbereich des KAV geschaffen.

## Gute Sicht aufs Leben

Die Bewohnerzimmer liegen entlang der Straßenfassade und sind mit einer eigenen vorgelagerten Loggia mit extra großen Türen ausgestattet. So lassen sich die Zimmer quasi vergrößern und bieten einen Blick in die grünen und belebten Innenhöfe. Um diese vier großzügigen Innenhöfe sind die Tagraumbereiche und Nebenräume der Stationen angeordnet. Die Bewohnerzimmer werden direkt von der Tagraumzone erschlossen, daher gibt es in den bewohnernahen Bereichen keine Erschließungsgänge, was die Geborgenheit und Privatheit erhöht.

Ein Kindergarten mit fünf Gruppen fördert die Lebendigkeit ebenso wie die abwechslungsreichen Rundwege im Haus, die über mehrere Stationen führen. Damit müssen Spaziergänge nicht an der nächsten Brandschutztüre enden.

Insgesamt ist das Haus ein Beispiel dafür, wie sehr es sich auszahlt, wenn bei der Planung über Freiräume und über lebendige Gemeinschaft nachgedacht wird. So ist ein Ort selbstbestimmten Lebens entstanden, der viele Menschen glücklich macht.



## PWH Rudolfsheim

Kardinal-Rauscher-Platz 2, 1150 Wien  
Architekt/Planer: Wimmer und Partner/FCP  
Fertigstellung: 2015

- + Pflegewohnhaus mit besonders vielen Freiräumen für Bewohnerinnen und Bewohner
- + Innovatives Brandschutzkonzept zur Vermeidung von Barrieren
- + Höchste Energieeffizienz dank Nutzung von Abluft und Abwärme

# Runde Sache

Bis zum Jahr 2025 entsteht am ehemaligen Nordbahnhof in der Leopoldstadt ein neuer Stadtteil. Ein Teil davon ist die Bike City, die mit einem durchdachten Konzept Mobilität abseits des Autos attraktiver macht und Radfahren mit Wellness verbindet.

Geschichte  
Kunst am Bau  
Projekte  
Interviews  
Zukunft



Fotos © Königjarchitekten

# Das Ziel: Mobilität nachhaltiger machen

## Überall schnell hinradeln

Wer in der Stadt Nachhaltigkeit in den Fokus rückt, muss auch daran denken, wie Individualverkehr möglichst effizient und abgasarm ablaufen kann. Schon 2003 fand die Ausschreibung eines Ideenwettbewerbs zum Thema „Wohnen am Park“ statt. Teil davon war der Baublock Ecke Vorgartenstraße/Walcherstraße. Die Architekten königlarch konnten mit ihrer Idee eines auf Radfahrer ausgerichteten Wohnprojektes überzeugen. Die ersten Meter in Richtung „Bike City“ waren gemacht.

Die vom damaligen Stadtrat Rudolf Schicker gesetzten Rahmenbedingungen – nämlich die zentrumsnahe Lage in der Stadt, zum Naherholungsgebiet der Donau und zum Prater, ein gut ausgebautes Radwegenetz und vor allem die Nähe zur U-Bahn – wurden erfüllt. In weiterer Folge wurde ein neues Raumprogramm definiert und in die Planung eingearbeitet, und im Frühjahr 2005 wurde das Ergebnis unter dem Titel „Bike City“ der Öffentlichkeit präsentiert.

## Wellness und Räder für mehr Lebensqualität

Hier wurden wesentliche Impulse und Anreize für umweltfreundliche Mobilität gesetzt und die Benützung des Fahrrades als Fortbewegungsmittel im innerstädtischen Bereich gefördert. Zielgruppe waren Menschen, die bereit sind, im täglichen Leben so oft wie möglich auf das Auto zu verzichten und alternative Verkehrsmittel zu benutzen.

Die Erdgeschoßzone der „Bike City“ und des an der Fanny-Mintz-Gasse gelegenen Bauteils „time2live“ wurde zur Gänze dem Thema „Rad und Wellness“ gewidmet und von einer Wohnnutzung freigehalten. Neben einem Fitnessraum mit Sauna inklusive Kneippbereich, Solarium und Ruheraum

steht den Bewohnerinnen und Bewohnern der rund 100 Wohnungen ein Gemeinschaftsraum mit angrenzendem Kinder-spiel- und Jugendbereich zur Verfügung.

Als zweites Projekt folgte die Anlage Bike&Swim. Der Pool am Dach ist ein beliebter Treffpunkt und sorgt für Kommunikation und Abkühlung. Hier kommt man zusammen und ins Gespräch. Trotz vieler Annehmlichkeiten konnten die Kosten des Projekts durch gute Planung und vorausschauende Kalkulation in einem angenehm niedrigen Rahmen gehalten werden, wie es beim geförderten Wohnbau üblich ist. Die grundsätzlich robust geplante Statik machte für den Pool keine zusätzlichen Maßnahmen notwendig, die Kosten erhöht hätten. Auch die Betriebskosten sind auf einem entsprechend effizienten Niveau. Mit der Wohnsiedlung Alt Erlaa und der Anlage in der Inzersdorfer Straße – beide von Architekt Harry Glück geplant – ist außerdem einiges an Erfahrung mit Schwimmbädern am Dach verfügbar.

## An alles gedacht

Große Fahrradräume und frei benutzbare Werkplätze mit Druckluft- und Wasseranschluss im Freien sind ebenso Teil des Konzeptes wie eine Anlaufstelle für Car-Sharing. Extra große Transportlifte ermöglichen die bequeme Radmitnahme zu den Wohnungen, deren großzügig dimensionierte und barrierefrei angelegte Erschließungswege mit Radstellplätzen direkt bei den Wohnungseingängen ausgestattet sind. Tiefgaragen-Autostellplätze sind ebenso vorhanden, jedoch setzte das Stellplatzregulativ von 50 Prozent einen großen Teil jener Mittel frei, die dem Thema „Rad und Wellness“ zugutekamen. So wurde zum Beispiel eine sehr hochwertige Außenraumgestaltung möglich. Die markante, unverwechselbare Architektur und die durchdachte Gestaltung der Freiräume erhöhen in der „Bike City“ den Identifikationsgrad der Mieter mit ihrer Anlage zusätzlich.

Hier zeigt sich, wie zukunftsweisende Projektierung, vorausschauende Planung und umfassend gedachte Umsetzung einen Beitrag zu mehr Bewusstsein für Nachhaltigkeit leisten können.



## Bike City und Bike & Swim

Vorgartenstraße 130–132 und 125–127, 1020 Wien  
Architekten: königlarch architekten, Lautner & Kirisits  
Fertigstellung: 2008 und 2012

- + Nachhaltige Mobilität und Wohnraum als Gesamtkonzept gedacht
- + Optimierte Lage für gute Anbindung an Innenstadt und Grünraum
- + Kluge Planung für Bedürfnisse von Radfahrern

# Zentrales Element

Das Neue so auf das Schöne und Gute aufzubauen, dass dieses erhalten bleibt, ist eine hohe Kunst. Bei der Umgestaltung der Gesiba-Zentrale in der Wiener Innenstadt waren Mut und Können gefragt und vorhanden.

Geschichte  
Kunst am Bau  
Projekte  
Interviews  
Zukunft



# Hauptquartier mit Anspruch und Aussicht

## Das Bessere baut auf das Gute

Wenn man als Bauträger ein Haus für den eigenen Bedarf baut, ist der Anspruch naturgemäß hoch. Gut, wenn die eigene Erfahrung genutzt werden kann und ein kompetentes Team aus Expertinnen und Experten das Projekt unterstützt.

Die Grundintention bei der Neugestaltung der Zentrale in der Eßlinggasse war es, die bestehende Situation zu verbessern und dabei den wertvollen Bestand zu bewahren. Die neuen Bauteile sollten ein abgestimmtes, großzügiges Erscheinungsbild abgeben. Wichtig war bei der Planung, dass Form und Material dabei eine klare und eigenständige Linie definieren.

## Ein Projekt voller Herausforderungen

Die Transformation zweier Wohnhäuser aus dem späten 19. Jahrhundert zu einem zeitgemäßen Bürogebäude ist eine spannende Aufgabe – vor allem aber eine große Herausforderung auf vielen Ebenen. Ein derartiger Umbau in der dichten City hat große Ähnlichkeit mit einem riskanten chirurgischen Eingriff.

Das Bestandsgebäude wurde 1870 errichtet und befindet sich in der Wiener Schutzzone. Die Fassade zur Eßlinggasse ist im Stil der Wiener Neurenaissance gehalten. Sie ist reich verziert und war in dieser Form zu erhalten.

Der Untergrund in diesem tief gelegenen Teil der Inneren Stadt nahe dem Donaukanal ist als ehemaliges Schwemmland tückisch. Die über viele Jahrzehnte weitergebauten Häuser stehen dicht gedrängt und bringen bautechnisch oft viele unliebsame Überraschungen.

Um das Erscheinungsbild der straßenseitigen Fassade nicht zu beeinträchtigen, wurden die bestehenden Holzkastenfenster saniert und die innenliegenden Fensterflügel mit Isolierglas versehen. Hofseitig bildet das U-förmige Gebäude mit einem eingeschobenen Mitteltrakt eine dreiteilige Kamm-

struktur. Der mittlere Trakt des bestehenden Bürogebäudes wurde abgebrochen und ein neuer Baukörper in Form eines Zubaus wurde errichtet. Dadurch wurde die dreiteilige Gliederung erneut hergestellt, wodurch gleichzeitig zwei attraktive Innenhöfe im ersten Obergeschoß geschaffen wurden. Eine Glasfassade und der schmalere Baukörper ermöglichen mehr Licht und Helligkeit.

Das Anheben des bestehenden Dachgeschoßes auf die zulässige Gebäudehöhe schafft den erforderlichen Raumgewinn für ein vollwertiges fünftes Obergeschoß mit vollwertigen Sichtverbindungen zur Eßlinggasse. Das neue sechste Obergeschoß bildet das Dachgeschoß, das sich in seiner Form an den zulässigen Gebäudeumriss anschmiegt. Zwei eingeschnittene Loggien zur Eßlinggasse und drei hofseitig gelegene Dachterrassen schaffen großzügige Freibereiche.

## Kommunikation und Konzentration

Die Förderung der Kommunikation ist in einem zeitgemäßen Bürogebäude ein wesentlicher Faktor. Für die Gestaltung der Grundrisse wurde dieser Aspekt besonders beachtet. Die Abwägung Transparenz versus konzentriertes Arbeiten muss immer wieder neu verhandelt werden. Nach eingehenden Überlegungen wurde ein Ergebnis erzielt, das die notwendige Flexibilität für alle Ansprüche bietet.

Damit Räume von den Nutzerinnen und Nutzern angenommen und als angenehm empfunden werden, müssen sie einer bestimmten kollektiven Logik folgen, die eine gute Orientierung im Gebäude unterstützt. Die Lösung: zentrale, natürlich belichtete Erschließungszonen, die gleichzeitig für einfache Wege und angenehme Kommunikation sorgen.

Auch auf die Nachbarschaft wurde geachtet. Das Zusammenspiel der eigenen Höfe mit der Nachbarschaft ist beeindruckend. Trotz der sehr gegensätzlichen Materialisierung – hier eine aktuelle Metall-Glas-Fassade, dort ein aufwendig restaurierter Bestand – zeigt das Zusammenspiel eine schöne atmosphärische Einheit.



## Transparente Atmosphäre

Helligkeit und gute Sicht nach außen machen auch die Zusammenarbeit angenehm. Diese Aspekte wurden bei der Neugestaltung ganz besonders beachtet.



### Kunst als sichtbares Zeichen

Im Eingangsbereich findet sich ein echtes Highlight des Gebäudes: ein großflächig ausgeführtes Mosaik des Künstlers Christian Ludwig Attersee. Es ist ein attraktives Symbol für die Verbindung von Bauen, Wohnen und Kreativität. Kunst am Bau ist für die Gesiba ein unverzichtbarer Teil der Identität und hat aus diesem Grund auch in der Zentrale einen prominenten und sichtbaren Platz gefunden.



### Gesiba-Zentrale

Eßlinggasse 8-10, 1013 Wien

Architekten: Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH

Fertigstellung: 2018

- + Bau eines modernen Gebäudes unter sensibler Einbeziehung des vorhandenen Altbestandes
- + Zeitgemäßes Innenraumkonzept für optimalen Ausgleich zwischen Kommunikation und Konzentration
- + Prominente Platzierung von Kunst im Foyer als Markenzeichen der Gesiba

# An der Donau

Die modernen Gemeindewohnungen am Handelskai 214 sind ein Beispiel dafür, wie Neues entstehen kann und die vorhandene Umgebung mit ihrem Bestand dabei berücksichtigt wird. Sozialer Wohnbau auf der Höhe der Zeit.

Geschichte  
Kunst am Bau  
Projekte  
Interviews  
Zukunft



Bilder © Querkraft Architekten

# Gemeindebau Neu mit viel Donau

## Dank schlanker Linie gute Aussichten

Die Schaffung von leistbarem Wohnraum ist eine soziale Frage mit vielen Dimensionen. Hohe Wirtschaftlichkeit und umfassend gedachte Planung sind die Grundlagen, um Raum für zufriedene Bewohner auch gemeinsam mit ihnen zu schaffen.

Die 332 Wohnungen mit einer Nutzfläche von fast 20.000 m<sup>2</sup> schaffen am Handelskai durch schlanke und moderne Baukörper hohe Lebensqualität, ohne jene der bestehenden Wohnungen zu beeinträchtigen. Im wahrsten Sinne des Wortes haben alle den Durchblick: Und zwar auf den Wien prägenden Fluss, die Donau.

Die Gebäudestruktur ruht auf einem Sockel im Erdgeschoß. Dieser besteht aus einer Parkgarage und dem darüber liegenden Gartendeck. Darauf befinden sich die sieben Hochpunkte der Anlage.

Die Wellenbewegung dieses Bestandes wurde durch eine Höhendifferenzierung weitergeführt, indem das nördliche Hochhaus um zwei Geschoße reduziert und je ein Geschoß auf zwei tiefer gelegene Baukörper gesetzt wurden.

## Genug Raum für Räder

Die niedrigere Garage macht die Wohngasse attraktiver und vor allem aktiver. Zum Beispiel für und durch Bewohner, die sich umweltfreundlich mit dem Rad fortbewegen. Ihnen steht mit insgesamt 648 Stellplätzen auch genug Drahtesel-Parkraum zur Verfügung.

Kommunikation und Leben entsteht auch auf der begrünten Verbindungsplattform. Hier finden sich Aufenthaltszonen und Freibereiche für alle Bewohner. Die Anbindung an das Umfeld wird erleichtert. Auch deshalb, weil die Umgebung viele schöne Ausblicke bietet. Apropos Schönes: In Zusammenarbeit mit einem darauf spezialisierten Künstler wurde eine Farbpalette kreiert, die beim Durchschreiten der Anlage unterschiedliche Farbräume erzeugt.

Diese Anlage ist ein perfektes Beispiel dafür, wie die sinnvolle und umsichtige Nutzung von urbanen Räumen mit dem Fair-Living-Gedanken aussehen kann.



## Gemeindebau Neu Handelskai 214 (Wigeba)

1020 Wien, Handelskai 214

Architekten: Querkraft

Fertigstellung: Mitte 2022

- + Gemeindebau neu verbindet Wirtschaftlichkeit mit moderner Architektur
- + Altbestand und neue Bauwerke wurden harmonisch abgestimmt
- + Durchdachtes Zonenkonzept für kurze Wege und kommunikatives Leben
- + Viel Parkraum für umweltfreundliche Fahrräder

# Urbane Kur

Das Stadtentwicklungsgebiet „Grundäcker“ ermöglicht mit seiner unmittelbaren Nähe zur neuen U1-Endstation Oberlaa Ausgewogenheit von pulsierender Urbanität und vielfältigen Fitness- und Wellnessangeboten.

Geschichte  
Kunst am Bau  
Projekte  
Interviews  
Zukunft



# Sozial und ökologisch nachhaltig bauen

## Wellness in der Stadt

Wer hohe Lebensqualität am Puls der Zeit ermöglichen möchte, muss Wohnraum nach Prinzipien der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit schaffen. In Anlehnung an die Wiener Wohnbauinitiative wurde 2020 das frei finanzierte Wohnhaus der Gesiba-Tochtergesellschaft Alt Erlaa AG in den Favoritener Grundäckern errichtet. Das Projekt bietet den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern einen Wohnraum, der durch seine Lage pulsierende Urbanität und vielfältige Fitness- und Wellnessangebote vereint. Denn das neue Grätzl bietet viele Naherholungsmöglichkeiten: im Kurpark Oberlaa, in der Therme Wien sowie am Laaer Berg.

Das Projekt ist Teil einer größeren städtebaulichen Entwicklungszone. Das Gebiet „Grundäckergasse II“ umfasst frei finanzierte Bauplätze – davon drei mit geförderten Wohnungen sowie einen Schulbauplatz. Grünraum, Freiflächen, Garagen- und Spielplatzkonzept wurden bauplatzübergreifend geplant.

## Grün und sozial wohnen

Grünes Wohnen fängt bei grünem Bauen an. So wurde bei der Auswahl der Baustoffe stets auf Kriterien wie Langlebigkeit geachtet. Zudem sollten die Produkte emissionsarm und lösungsmittelfrei sein. Das Wohnhaus entspricht dem Niedrigenergiestandard und wird über das umweltfreundliche Fernwärmenetz der Wien Energie versorgt. Regenwasser wird auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Die begrünten Dachflächen verbessern nicht nur das Kleinklima, sondern laden mit ihren Hochbeeten auf den begehbaren Terrassen zum gemeinsamen Garteln und Interagieren ein. Weitere Orte der Begegnung sind der teilbare Gemeinschaftsraum mit angrenzender Waschküche, der im Norden gelegene Kinder- und Jugendspielplatz mit unterschiedlichen Bewegungsangeboten und großer Wiesenfläche, der Kleinkinderspielplatz im begrünten Innenhof sowie die zentrale Gemeinschaftsfläche im Innenhof, welche mit Stauden und Gräsern ausgestattet wurde, um so eine gemütliche Begegnungszone mit Sitzmöglichkeit zu schaffen.

## Gesunde und umweltbewusste Mobilität

Das gesamte Grundäcker-Planungsgebiet wurde bewusst weitgehend autofrei gehalten – mit dem Nachbargrundstück teilt sich der Bauplatz eine Tiefgarage. Nachhaltige Alternativen werden durch die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mittels mehrerer Buslinien und der U1 geboten. Auch die Bauplätze selbst wurden so gestaltet, dass umweltfreundliche und gesundheitsbewusste Lebensstile gefördert werden: einerseits durch besondere Einrichtungen für die Fahrradnutzung – unter anderem durch einem Fahrradabstellraum mit 220 Stellplätzen – und andererseits durch gezielte Service- und Mobilitätsangebote wie Bring- und Holdienste, Car-Sharing sowie Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge.



## Wohnhaus Oberlaa Grundäcker

Susi-Nicoletti-Weg 12/Margareta-Heinrich-Weg 3, 1100 Wien  
Architekt: Boris Podrecca  
Fertigstellung: 2020

- + Alltagstaugliche Wohnraumplanung mit Gemeinschaftsbereichen
- + Klima- und ressourcenschonender Bau
- + Vielfältig nutzbare Grün- und Freiräume für gesundes und umweltbewusstes Wohnen

# Seestadt living

Die Seestadt Aspern ist Wiens bedeutendstes Stadterweiterungsgebiet. Hier entsteht umfangreicher Wohn- und Lebensraum für vielfältige Bedürfnisse. Drei Plätze werden von der Gesiba/Wigeba mit unterschiedlichem Fokus bebaut.

Geschichte  
Kunst am Bau  
Projekte  
Interviews  
Zukunft



# Vielseitig genutzt und bestens betreut



## Bauteil D14 – der Integrative

Die Anlage auf dem Bauplatz D14 bildet mit einem winkelförmigen Baukörper und einem markanten, freistehenden Punktgebäude einen starken städtebaulichen und architektonischen Akzent im Spannungsfeld zwischen Maria-Trapp-Platz, Schulcampus und Stadthaus.

Aufgrund ihrer angebotenen Wohnungsvielfalt ist die Anlage für unterschiedlichste Zielgruppen interessant. Singles, Paare, Groß- und Kleinfamilien bis hin zu SeniorInnen finden hier ihren passenden Wohnraum. Die klar aufgebauten Grundrisse ohne unnötige Erschließungsflächen sind gut nutzbar und alltagstauglich aufgebaut. Darüber hinaus verfügen alle Wohnungen über großzügige Freibereiche, die im Bedarfsfall mit Faltschiebeelementen verschattet werden können.

Die 36 Einheiten für betreutes Wohnen sind barrierefrei gestaltet, mit viel Komfort und einem 24-Stunden-Notrufsystem ausgestattet. Neben Gemeinschaftsräumen im 1. Stock stehen noch eine Sauna im Dachgeschoß den BewohnerInnen zur Verfügung um sich zu treffen und Gemeinschaft zu leben.

Die Außenanlagen teilen sich in öffentliche Bereiche am Maria-Trapp-Platz und dem oben liegenden, halböffentlichen Gemeinschaftsgarten. Der erdgeschoßige Schanigarten bildet einen Treffpunkt für die Nachbarschaft während der obenliegende Holundergarten mit einem großen Spielangebot der Hausgemeinschaft gehört. Eine großzügige Treppenanlage und mit Weinspalieren bepflanzte Weinterrassen, verbinden diese zwei Ebenen.

Mit der Ansiedelung des integrativen Betriebs Wien Work gibt es nicht nur ein Angebot von Ausbildungsplätzen für Jugendliche mit Lernbehinderungen, sondern auch barrierefreie Arbeitsplätze für Menschen mit Beeinträchtigungen. Das Erdgeschoß und der 1. Stock sind für die Geschäftsfelder von Wien Work vorgesehen. Die öffentlichen Anlaufstellen – Outplacement und Sozialarbeit – stehen in direktem Bezug zum Ring und Platz. In der Erdgeschoßzone ist die Wien-Work-Kantine mit dem vorgelagerten Gastgarten situiert, die als Betriebs- und Ausbildungsküche betrieben wird.

Die Anlage stellt mit ihrer einprägsamen Architektur ein identitätsstiftendes Ensemble an diesem zentralen und urbanen Platz in der Seestadt dar und mit ihrer Nutzungsvielfalt eine Bereicherung für das gesamte Quartier.



## Seestadt Aspern D14

Maria-Trapp-Platz 4 / Sonnenallee 31, 1220 Wien  
Architekt: königlarch architekten  
Fertigstellung: 2017

- + Arbeit, Wohnen und Genuss treffen sinnvoll zusammen
- + Betreute Wohneinheiten in lebendiges Umfeld integriert
- + Treffpunkt für die Vielfalt unterschiedlicher Lebenssituationen

# So modern kann Wohlfühlen sein



## Bauteil D4 – der Markante

Der Wohnbau D4, dessen Name auf die Lage des Bauplatzes und auf die Teilung auf vier Einzelbauteile zurückzuführen ist, nimmt das städtebauliche Grundkonzept der Randbebauung auf. Ziel ist die Neuinterpretation des Wiener Blocks sowie die Schaffung eines hohen Identifikations- und Wiedererkennungswerts.

Überdachte Galerien, an denen Kinderspiel- und Gemeinschaftsräume positioniert sind, schließen an die Eingangsatrien an. Sie bilden den internen Zugang zum Innenhof und sorgen so für eine zusätzliche Vernetzung des Grundstücks. Im Erdgeschoß gibt es eine grüne Mitte mit einem Spielplatz, Gemeinschaftspool und Gemeinschaftsgarten, in dem die Bewohnerinnen und Bewohner ihr Gemüse etc. selbst ziehen können sowie Orte der Erholung und Ruhe. Großzügig konzipierte Fahrradräume, die über eine befahrbare Rampe sehr gut erreichbar sind, stellen einen Teil des gesamtheitlichen Mobilitätskonzepts dar.

Das Angebot an Wohnungstypen entspricht den unterschiedlichen Nutzergruppen. Die insgesamt 175 Mietwohnungen bieten zwei bis vier Zimmer zwischen 56 und 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Mit flexiblen Lösungen kann auf Veränderungen der Lebenssituationen reagiert werden. Insbesondere wurde auf die Bedürfnisse von jungen Familien geachtet, und zudem wurden spezielle Wohnformen für die Integration von Arbeit und Wohnen entwickelt. In allen Gebäuden befinden sich nutzungsflexible Räume, die innerhalb des Lebenszyklus der Gebäude zukünftige Entwicklungen ermöglichen. Damit können Trends wie Homeoffice oder variable Arztpraxen durch die erweiterte Raumhöhe im ganzen Erdgeschoß gesamtheitlich verwirklicht werden.



## Seestadt Aspern D4

Ilse-Arlt-Straße 20, 1220 Wien  
Architekt: Albert Wimmer ZT GmbH  
Fertigstellung: 2015

- + Große Freizeit- und Begegnungsflächen außen wie innen
- + Differenziertes Angebot an Wohnungstypen
- + Zukunftsträchtiges Raumkonzept

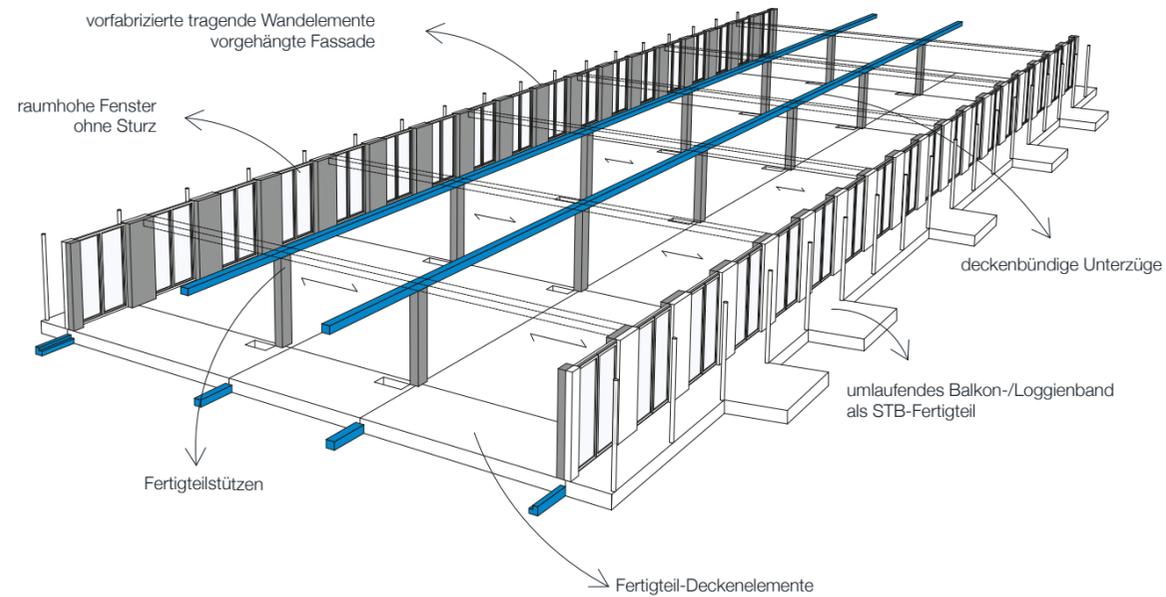
# Schön und flexibel wie das Leben

## Bauteil H4 – der modulare Gemeindebau

In der Seestadt entstehen auch neue Gemeindewohnungen der Wigeba, ein erstes Projekt ist jenes am Bauplatz H4. Es handelt sich um ein Gebäude mit insgesamt sieben Stockwerken, auf denen sich 67 qualitativ hochwertige 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, 3 Wohnen-Arbeiten-Einheiten und 3 Gewerbe/Büro-Einheiten befinden. Ein begrünter Innenhof mit Spielflächen sowie zahlreiche Gemeinschaftsbereiche sorgen für ein einladendes Flair für das Zusammenleben.

Das Besondere an diesem Bau ist das modularisierte Rahmenwerkkonzept. Es basiert auf dem Grundgedanken, möglichst zukunftsfähige und rasch veränderbare Wohneinheiten zur Verfügung zu haben. Flexibilität und Veränderung als Merkmale unserer Zeit wurden hier in der Planung mitgedacht. In den Wohnungen werden Möbel als Zimmerwände eingesetzt. Das Gebäude setzt sich aus wenigen fixen Elementen zusammen, die das Rahmenwerk bilden. Außenwandmodule, Fertigteildeckenelemente und Fertigteilstützen sorgen für rasche Adaptierbarkeit auf neue Erfordernisse.

Die Planung denkt eine lebendige, dynamische Gesellschaft mit, die auf Unvorhergesehenes vorbereitet ist. Das vielschichtige urbane Quartier ist der Maßstab – und nicht das erdachte Gebäude selbst. Viele Bedürfnisse werden unter einem Dach und in einer wachsenden Umgebung integriert. Hier findet sich moderne Urbanität in ihrer ganzen Buntheit zu leistbaren Konditionen.



## Seestadt Aspern H4 Gemeindebau Neu

Mela-Köhler-Straße 7  
Architekt: wup\_wimmerundpartner  
Fertigstellung: in Planung

- + Modulares Rahmenwerkkonzept für neue Flexibilität beim Wohnen
- + Gemeindewohnungen in einem spannenden Stadtentwicklungsgebiet
- + Leistbare Konditionen und hochwertige Bauqualität

# MARS Mission

Angrenzend an das Areal des Krankenhauses Wien Nord wurde bis 2016 das Gesundheitskompetenzzentrum MARS in Floridsdorf errichtet. Seine Funktionen ergänzen die des Spitals und fügen sich angenehm in die Umgebung ein.

Geschichte  
Kunst am Bau  
Projekte  
Interviews  
Zukunft



# Mehr Gesundheits- kompetenz an einem Ort

## Im Einklang mit Venus

Wer die Gesundheitsversorgung optimieren möchte, muss Kompetenzzentren zum Austausch der Gemeinschaft im Einklang mit den Nutzerbedürfnissen schaffen. 2012 fiel der Startschuss für das Gesundheitskompetenzzentrum „Mars“ in Floridsdorf. Das Gebäude umrahmt gemeinsam mit dem Bauteil „Venus“ und dem Versorgungstrakt im Norden die zentrale Piazza an der Brünner Straße vor dem Krankenhaus Nord. Als medizinisches Gesundheitskompetenzzentrum bietet der Bauteil MARS Platz für Verwaltungseinrichtungen, für ein Ärztezentrum mit Gemeinschaftspraxen und Büroräumlichkeiten, für betreubares Wohnen und für physikalische Betreuung sowie ein Reha-Zentrum. Zudem sind im Erdgeschoß zwei Geschäftslokale situiert.

## Ruhe einkehren lassen

Die direkte Nachbarschaft zum Spital und die hervorragende Verkehrsanbindung mussten in der Planung mit der Lärmempfindlichkeit der zukünftigen Nutzer vereinbart werden. Denn die permanenten Lärmquellen sind zahlreich: der durchlaufende Verkehr ins Spital, die benachbarte Schnellbahnstraße und fallweiser Flugverkehr mit Rettungshubschraubern. Auf der anderen Seite ist für Personen wie Patienten und Ärzte Ruhe das Um und Auf für ihre Genesung und Arbeit.

Doch beim Schallschutz wurde kein Kompromiss eingegangen. Ermöglicht hat dies die Stahlbauweise, deren gesamte Konstruktion gerade 35 Zentimeter schlank und dennoch hochgradig schallisolierend ist. Zudem wurden die inneren wie äußeren Wandabschlüsse in Leichtbau umgesetzt, und dazwischen wurde mit Mineralwolle gedämmt. Bereits im Rohbau war bei geschlossenen Fenstern vom Baustellenlärm kaum etwas zu hören.

## Endausbau nach individuellen Bedürfnissen

Die Ausführung der Räumlichkeiten wurde als sogenannter Edelrohbau ausgeführt. Somit blieb der Endausbau den Mietern vorbehalten. So konnten die Nutzer in Eigenregie oder durch den Generalunternehmer die Räumlichkeiten an ihre individuellen Anforderungen und persönlichen Bedürfnisse gezielt anpassen.

Was nach innen noch Gestaltungsfreiräume offengelassen hat, wurde nach außen abgeschlossen: Die glatte Fassadenhaut des monolithischen Baukörpers wird durch eine hochwertige, anspruchsvoll detaillierte Steinverkleidung unterstrichen. Die gezielte Anordnung der Fassadenöffnungen verstärkt den Eindruck der Individualität, die Nutzungsvielfalt und die Ortsgebundenheit.



## Gesundheitskompetenzzentrum MARS

Brünner Straße 70, 1210 Wien  
Architekt: Albert Wimmer  
Fertigstellung: 2015

- + Gesundheitskompetenzzentrum ergänzend zu Spitalfunktionen
- + Hochgradig schallisolierende Stahlbauweise
- + Edelrohbau, um Endausbau nach individuellen Anforderungen zu ermöglichen

# Beste Aussicht

Auf dem Gelände des ehemaligen Kaiserin-Elisabeth-Spitals in Rudolfsheim entstand eine Wohnhausanlage, die mit ihrer geöffneten Bauweise sowohl Privatsphäre als auch Panoramaaussicht ermöglicht.

Geschichte  
Kunst am Bau  
Projekte  
Interviews  
Zukunft



# Leistbares Wohnen mit hohen Qualitätsstandards

## Hervorragende Lage

Wer leistbares Wohnen am Puls der Stadt ermöglichen will, muss im Bau einen Geborgenheit spendenden Gegenpol zum urbanen Treiben schaffen. 2017 wurde der Grundstein für das Projekt auf dem Gelände des ehemaligen Kaiserin-Elisabeth-Spitals in Rudolfsheim-Fünfhaus gesetzt. Dabei bietet die Wohnhausanlage nicht nur zeitgemäßes Wohnen in denkmalgeschützter Nachbarschaft, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur mit U-Bahn, S-Bahn, Autobussen, Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten sowie einer perfekten Anbindung an den Individualverkehr.

Die Geschäftsflächen, die ärztliche Primärversorgungseinrichtung, der Kindergarten sowie die Grünfläche der Wohnhausanlage runden nicht nur für die Bewohnerinnen und Bewohner das Angebot ab, sondern werten auch die Infrastruktur für die Anrainer auf.

## Smarte Bauweise

Die besondere Architektur der Wohnhügel in Form von Terrassenhäusern schafft ein offenes Wohngefühl mit bester Belichtung und weitläufigem Blick über die Stadt. Die einzelnen Bauten wenden sich mit ihren großzügigen Loggien und Balkonen von den Hauptlärmquellen durch Straße und Bahn ab.

Ganz im Sinne des smarten Wohnbauprogramms sind unterschiedliche funktionale Wohnungstypologien in den einzelnen Häusern verteilt. Dadurch wird eine gute Mischung von vielfältigen sozialen Gefügen ermöglicht. Zu deren Interaktion laden nicht nur die Kleinkind- und Jugendspielbereiche ein, sondern auch die die Wohnbauten verbindenden halböffentlichen Grünraumzellen und Gemeinschaftsräume.

## Wiener Wohnbauinitiative

Die Wohnhügel sind ein Projekt aus der Wohnbauinitiative (WBI) des ehemaligen Wohnbaustadtrates (und nunmehrigen Bürgermeister) Michael Ludwig. Dieses Wohnbauprogramm soll durch die Vergabe von Darlehen den geförderten Wohnbau ergänzen. Voraussetzung dafür sind sowohl niedrige Eigenmittel- und Mietzinsobergrenzen als auch bauliche Qualitätskriterien.

Da sich die Initiative zur Schaffung von ausreichend erschwinglichem Wohnraum hervorragend bewährt hat, wurde sie 2015 neu aufgelegt. Mieterinnen und Mieter können so zu den gleichen vorteilhaften Konditionen wie beim geförderten Wohnbau leben. Die Hälfte der WBI-Wohnungen vergibt die Stadt Wien über die Wohnberatung Wien.



## Wohnhügel

Felberstraße 66–76, 1150 Wien  
Architekten: Riepl Kaufmann Bammer Architektur  
Fertigstellung: 2019

- + Terrassenhausbau für private Geborgenheit mit Weitblick
- + Hervorragende Lage mit außergewöhnlich guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- + 142 Wohnungen aus der Wohnbauinitiative 2011

# Urbane Gärten

Bis 2020 entstand am Goldberg in Favoriten ein neues Stadtentwicklungsgebiet. Dass kostengünstiger Wohnbau und hohe Qualität kein Widerspruch sind, zeigen die dort errichteten Projekte der Wiener Wohnbauinitiative.

Geschichte  
Kunst am Bau  
Projekte  
Interviews  
Zukunft



# Von goldenen Bergen und grünen Dächern

## „la fontana è bella“

Wer die Lebensqualität einer Stadt erhalten und erhöhen möchte, muss hochqualitativen und zugleich kostengünstigen Wohnraum schaffen.

Kompakt, kostengünstig, wirtschaftlich, innovativ – all das sollen die eigenmittelfreien „Gemeindewohnungen Neu“ und die Projekte der Wiener Wohnbauinitiative in Favoriten erfüllen. 2013 wurde in diesem Sinne ein kooperatives Planungsverfahren durchgeführt, das als Grundlage für die nun bestehende Widmung dient: Am südlichen Stadtrand Wiens entstand bis 2020 ein neues Siedlungsgebiet, unmittelbar am Kurpark Oberlaa. Die Gesiba ist auch an diesem Stadtentwicklungsvorhaben mit vier Projekten maßgeblich beteiligt – unter anderem über ihre Tochterfirma, die Wiener Stadterneuerungsgesellschaft m.b.H., und mit der Wigeba.

Das Gelände der ehemaligen AUA-Zentrale bietet den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern einen Wohnraum, der durch seine Lage pulsierende Urbanität und vielfältige Fitness- und Wellnessangebote vereint. Denn das neue Grätzl bietet viele Naherholungsmöglichkeiten: im Kurpark Oberlaa, in der Therme Wien sowie am Laaer Berg. Durch Vor- und Rücksprünge, Auskragungen, Einschnitte und Anordnung von Balkonen wurden unterschiedliche Wohnqualitäten erreicht, die einen Bezug zur wunderbaren Umgebung aufweisen: Großzügige Ausblicke in diese wunderbare Landschaft werden auch aus den eigenen vier Wänden möglich und schaffen Lebensqualität mit jedem Blick aus dem Fenster.

Zudem soll das neue Quartier durch seine artenreiche Bepflanzung ein entspannendes Lebensgefühl ermöglichen. Durch eine zentrale, begrünte Erschließungsachse können die unterschiedlichen Rasenflächen des Areals erkundet werden. Auch die Optik der Gebäude stillt mit ihren Rankgerüsten in der So-



ckelzone wie auch mit den begrünten Dachflächen den Durst nach sattem Grün. Letztere sehen nicht nur fein aus, sondern können auch gemeinsam genutzt werden: Die Hochbeete auf den begrünten Dachflächen sollen dazu einladen, eigenes Obst und Gemüse zu züchten und einander dabei kennenzulernen.

## Nachhaltige Bauweise

Nachhaltigkeit hat bereits bei der Errichtung der Wohnhausanlagen eine tragende Rolle gespielt. So wurden die Projekte der Bauplätze 1, 3 und 5 gleichzeitig gebaut, um die Logistik und die Baustellenabwicklung zu optimieren. Gleichzeitig konnte auf diese Weise die Ressourcenbeschaffung vereinfacht werden. Auf diese Weise wurden der Baustellenverkehr und die Belastung gleichermaßen verringert.

Auch die Wohnanlagen wurden mit Fokus auf ökologisch hochwertige Standards gebaut. Bei der Auswahl der Baustoffe wurde stets auf Kriterien wie Langlebigkeit geachtet. Zudem sollten die Produkte emissionsarm und lösungsmittelfrei sein. Die einzelnen Gebäude entsprechen alle dem Niedrigenergiestandard und werden über das umweltfreundliche Fernwärmenetz der Wien Energie versorgt. Die begrünten Dachflächen verbessern nicht nur das Kleinklima, sondern fügen sich auch optisch ansprechend in die Landschaft des Naherholungsgebiets Oberlaa ein.



## Ökologisches Mobilitätskonzept

Wohnen am Goldberg heißt auch, in den Genuss von durchdachter Mobilität abseits von Autos zu kommen. Allein die hervorragende Anbindung des neuen Stadtviertels an das öffentliche Verkehrsnetz durch mehrere Buslinien sowie die unmittelbare Nähe der U1-Endstation Oberlaa ermöglichen kurze Wegzeiten in die City und bieten somit nachhaltige Alternativen.

Auch die Bauplätze selbst wurden gestaltet, um einen möglichst effizienten und abgasarmen Individualverkehr möglich zu machen. So wird die gesamte Erdgeschoßzone durch eine bauplatzübergreifende Sammeltiefgarage autofrei gehalten. Dadurch ist das gesamte Areal auf Fußgänger und auf die Benutzung von Fahrrädern ausgerichtet. Dass die Drahtesel auch zu Hause gut versorgt sind, garantieren über 250 Stellplätze und eine hauseigene Fahrradreparaturwerkstatt.

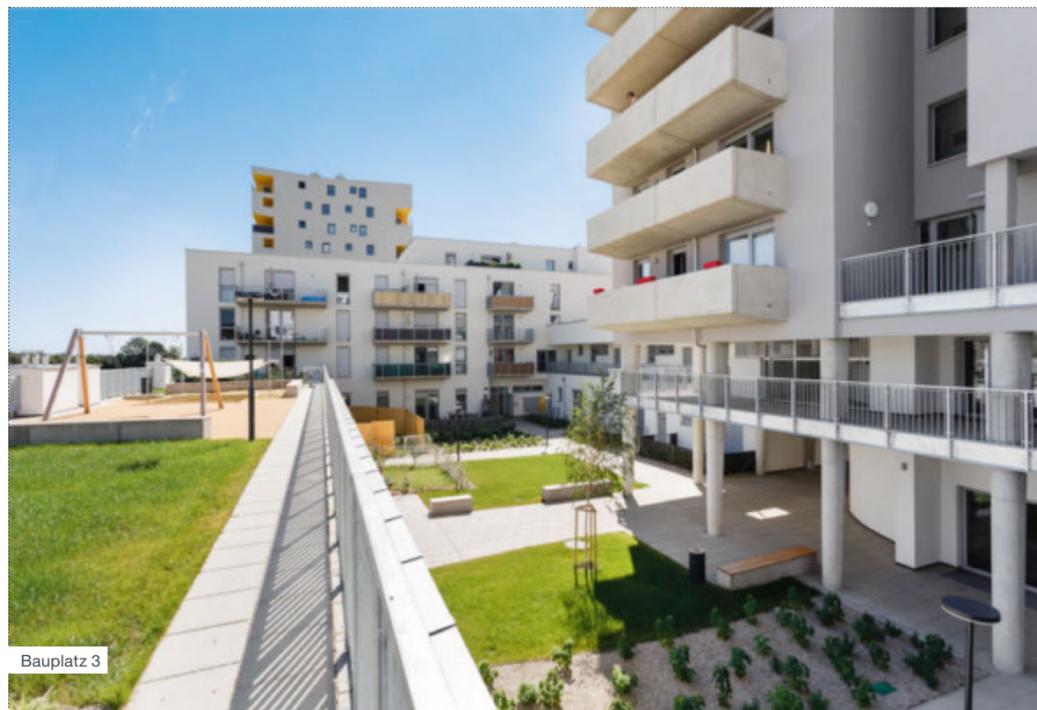
## Gute Nachbarschaft

Wohnen heißt Zusammenleben. So wird auch für die soziale Nachhaltigkeit Sorge getragen, und zwar durch Schaffung eines Bewohnernetzwerkes und durch die Organisation gegenseitiger Nachbarschaftshilfe. Denn für das Wohlbefinden sind nicht nur eine vertraute und funktionelle Wohnumgebung, sondern auch die soziale Integration in eine funktionierende Wohngemeinschaft und ein gutes nachbarschaftliches Zusammenleben ausschlaggebend.

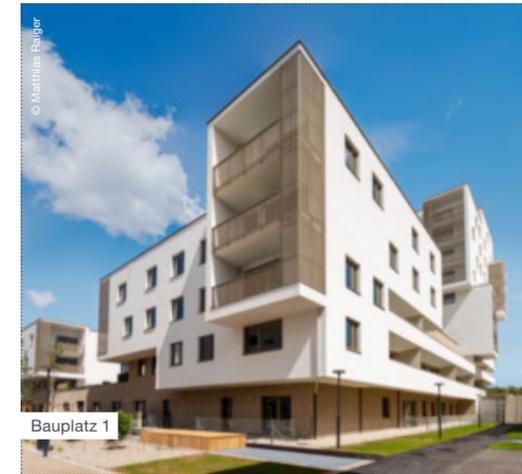
Dieses Prinzip wurde gleichermaßen in der Raumplanung berücksichtigt. So wurden dazu drei Höfe mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten angelegt: ein Begegnungshof mit Kinderspielplatz, Sitzgelegenheiten und den besten Voraussetzungen für das gelungene Miteinander von Jung und Alt, ein Ruhehof zum Rückzug und zur gelassenen Entspannung sowie ein Gemeinschaftshof mit urbanem, nachbarschaftlichem Garteln. Zudem stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern auch die Dachterrassen als Orte der Gemeinschaft zur Verfügung.



Bauplatz 2



Bauplatz 3



Bauplatz 1



Bauplatz 2



Bauplatz 3



Bauplatz 5

## Fontanastraße 1

Fontanastraße 1 (Bpl. 1, 3 und 5), 1100 Wien  
Fontanastraße 3 (Bpl. 2)

Architekten: GERNER GERNER PLUS (Bpl. 1), NMPB Architekten (Bpl. 2),  
Architekturbüro Guttman (Bpl. 3), SUPERBLOCK ZT GmbH (Bpl. 5)

Fertigstellung: 2020 (Bpl. 1, 3 und 5)

Fertigstellung: 2019 (Bpl. 2)

- + Nachhaltige Bauweise und umweltfreundliche Mobilitätsmöglichkeiten
- + Soziale Funktionalität durch die Organisation gegenseitiger Nachbarschaftshilfe
- + Hervorragende Verkehrsanbindung und unmittelbare Lage an Naherholungsgebiet

Bei der Konzeption der Plätze hat neben der Nutzung einfacher und effizienter Mittel, um eine größtmögliche Vielfalt an gemeinsam nutzbaren Flächen zu ermöglichen, Flexibilität eine wichtige Rolle eingenommen. So kann auf im Laufe der Zeit sich verändernde Anforderungen und Bedürfnisse reagiert und zum Mitgestalten eingeladen werden. Dies zeigt auch der als Eingang fungierende Wintergarten des Gebäudes: Ihn können die Bewohnerinnen und Bewohner nach ihren jeweiligen Vorlieben selbst gestalten.

Damit das Zusammenleben von Anfang an gelingt und die Bewohnerinnen und Bewohner herzlich willkommen geheißen werden, wird der Einzug von „Wohnpartner“ begleitet. Die Arbeit von Wohnpartner ist sozialräumlich orientiert und versucht die Bewohnerinnen und Bewohner und deren Initiativen durch den Aufbau von Netzwerken zu unterstützen. Etwa beim gegenseitigen Kennenlernen, um gleich von Beginn an eine nachhaltige Hausgemeinschaft und eine gute Nachbarschaft aufzubauen.

# Grüne Oase

Im Einklang mit der Silhouette des historischen Bestandes wurde das ehemalige Wirtschaftsareal des Otto-Wagner-Spitals in Penzing behutsam revitalisiert und mit Wohnbauten ergänzt, die einen sozialen Mehrwert bieten.

Geschichte  
Kunst am Bau  
Projekte  
Interviews  
Zukunft



# Sozialer Wohnbau inmitten architektonischer Geschichte

## Historisches Areal

Wer historischen Bestand ehren will, muss Wertschätzung in Konzeption, Planung und Bebauung hochhalten.

Im Jahr 2011 fiel der Startschuss für die Revitalisierung des ehemaligen Wirtschaftsareals des Otto-Wagner-Spitals in Wien-Penzing. Das Wohnbauprojekt der Gesiba umfasst dabei zwei Bauplätze: Der erste Bauabschnitt (A7) mit 66 frei finanzierten Mietwohnungen – Miete jedoch im Sinne der Wohnbauinitiative – in vier Einzelhäusern wurde im Oktober 2018 fertiggestellt. Der zweite Bauabschnitt (A1) mit 112 Wohneinheiten in sechs Einzelhäusern wird voraussichtlich Mitte 2021 fertiggestellt.

Das Design der Bebauung versteht sich als einfühlsames Zusammenspiel des denkmalgeschützten Ensembles mit der weitläufigen Parklandschaft. So soll eine bestmögliche Verträglichkeit mit den vorhandenen Gebäuden gewährleistet werden. Mit ihren maximal fünf Geschoßen integrieren sich die ergänzenden Bauten auch in deren Höhenentwicklung unaufdringlich in die Silhouette des historischen Bestandes.

## Rundum betreut

Die Wohnungen der beiden Projekte sind betreubare Wohnungen. Diese wurden in behindertengerechter Ausführung laut ÖNORM errichtet und zum Beispiel mit Klapp-Stützgriffen ausgestattet. Auch außerhalb der Wohnungen wurde auf die Umsetzung von Barrierefreiheit und auf Alltagstauglichkeit besonderer Wert gelegt.

Die Wohnungsgrundrisse wurden so konzipiert, dass die unterschiedlichen Wohnungstypen vielfältigen sozialen Gefü-

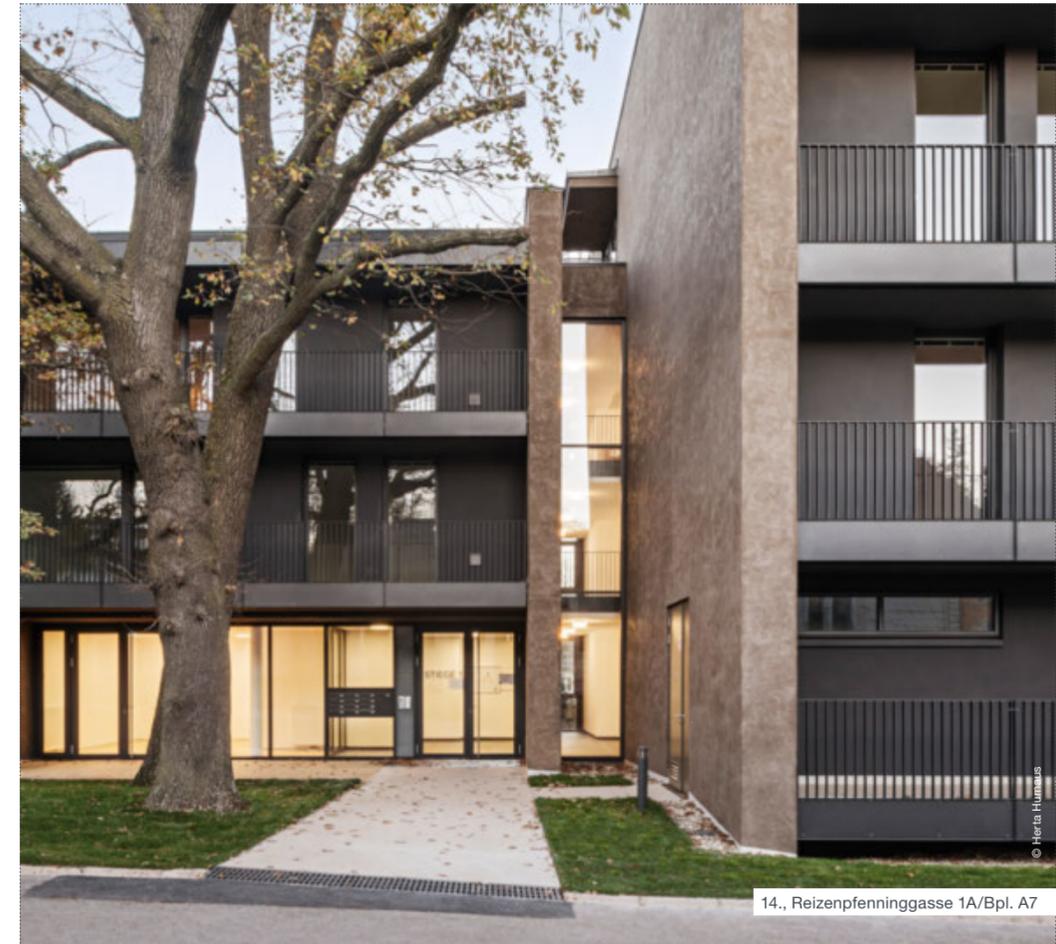
gen Raum geben. Zudem laden eine Allgemeinterrasse, Kinder- und Jugendspielflächen, Hobbyräume, Gemeinschaftsräume und ein Hausbetreuungszentrum die Bewohnerinnen und Bewohner zum Interagieren ein.

## Die Umwelt miteinbeziehen

Bei der Planung der Projekte wurden die denkmalgeschützten Gebäude und die historische Parkanlage behutsam miteinbezogen. Von der gesamten Fläche des Areals wurden nur 3,5 Prozent der Fläche beplant. Dabei wurde besonders auf den Baumbestand des Gebiets geachtet. Am Gelände des Otto-Wagner-Spitals gab es mehr als 4.800 Bäume. Für die Wohnbauten mussten 98 nicht zuletzt vor allem aufgrund ihres physiologischen Alters entfernt werden. Im Gegenzug wurden jedoch mehr als dreimal so viele sowohl auf Flächen des Otto-Wagner-Spitals als auch auf dem angrenzenden, streng geschützten Landschaftsschutzgebiet, den Steinhofgründen, neu gepflanzt.

Bei der Auswahl der Gehölze wurde auf Regionalität und Nachhaltigkeit geachtet. So wurden größere, ausschließlich heimische Bäume wie Feldahorn, Hainbuchen und Wildapfel gepflanzt. Denn sie sind an das lokale Klima und die lokalen Bodenverhältnisse bestens angepasst und widerstandsfähiger gegen Krankheiten und Insektenfraß.

Auch für eine umweltbewusstere Bauweise wurde Sorge getragen. So wurde darauf geachtet, umweltverträgliche beziehungsweise recyclingfähige Materialien zu verwenden und mit hervorragender Außenwanddämmung und Fensterkonstruktion zu mehr Energieeffizienz beizutragen. Die Wohnhausanlagen wurden gemäß den Bedingungen des Magistrats der Stadt Wien (MA 25) als Niedrigenergiehäuser geplant und gebaut.



## Otto-Wagner-Spital-Areal

Reizenpfeninggasse 1A/Bpl. A7, 1140 Wien  
Fertigstellung: 2018

Reizenpfeninggasse 1A/Bpl. A1, 1140 Wien  
Fertigstellung: voraussichtlich Mitte 2021

Architekten: Heimspiel-Architektur, Jabornigg/Palffy,  
Czech, königlarch architekten und PPAG Architektur,  
Architekt Werner Neuwirth, Pool Architektur ZT GmbH

- + Wohnen in Grünruhelage
- + Architektur im Einklang mit dem historischen Bestand
- + Ideale Infrastruktur für betreutes Wohnen

# Kooperative Revitalisierung

In Meidling werden bis zum Jahr 2022 die Flächen des ehemaligen Betriebsbahnhofs Wolfganggasse der Wiener Lokalbahnen zu einem neuen Stadtteil umgestaltet. Bei der Planung wurden die Wünsche und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger besonders berücksichtigt.

Geschichte  
Kunst am Bau  
Projekte  
Interviews  
Zukunft



Wohnhausanlage Susi-Weigel-Weg 1 bis 3  
(Identadresse: Wolfganggasse 53)

# Gemeinsamkeit für höchste Lebensqualität

## Gute soziale Infrastruktur

Wer einen Stadtteil beleben will, muss darauf achten, eine bedarfsorientierte soziale Infrastruktur zu schaffen – am besten in Absprache mit der lokalen Bevölkerung.

2016 wurde deswegen ein kooperatives Planungsverfahren eingerichtet, wobei Anliegen, Anregungen und lokales Wissen der Bürgerinnen und Bürger des 5. und 12. Bezirks in die Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans eingeflossen sind.

Zwei Siegerprojekte des daraufhin vom wohnfonds\_wien ausgelobten Bauwettbewerb sind die Wohnhausanlagen Susi-Weigel-Weg 1 und 3 der Gesiba und der Gemeinbau Neu Wolfganggasse 55 der Wigeba. Gemeinsam sind sie Teil des revitalisierten Areals rund um die ehemalige Remise der Wiener Lokalbahnen („Badner Bahn“), die Smart-Offices sowie mit vielseitigen Gastro- und Kulturangeboten zum Verweilen einladen soll.

Weitere Projekte des neuen Stadtquartiers umfassen ein neues Pflegewohnhaus, soziale Bildungseinrichtungen und Lehrlingswerkstätten in Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Verein der Österreichischen Jungarbeiterbewegung (ÖJAB), ein Lehrlingswohnheim sowie Wohnangebote für Menschen in Not in Kooperation mit dem Verein neunerhaus.

## Spezielle Wohnformen für Alleinerziehende

Dass das Wohnungsangebot auf unterschiedliche Lebenssituationen und Familienkonstellationen eingeht, zeigt auch das Heim für Alleinerziehende mit sieben Wohngemeinschaften, 26 Heimplätzen inklusive Hausbetreuungszentrum sowie mit einem Kindergarten mit einer Kapazität von sechs Gruppen. Jede der Wohngemeinschaften bietet dabei nicht nur leistbar, sondern auch kurzfristig und flexi-

bel eine Unterkunft. Sie alle bestehen aus unterschiedlich großen Zimmereinheiten, einer großen Küche und einem Wohnzimmer, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinsam genutzt werden können. Zusätzlich gibt es in jedem Geschoss einen kleinen Mehrzweckraum.

Für weitläufigen Entfaltungsfreiraum für den Nachwuchs ist auch gesorgt: am ca. 500 m<sup>2</sup> großen Kinder- und Jugendspielplatz, im direkt angrenzenden Marx-Meidlinger-Park oder bei schlechtem Wetter im hauseigenen Gemeinschafts- und Spielraum.

## Gemeinschaft und Gemeinbau neu gedacht

Auch die Wigeba sorgt mit ihren 105 kompakten, kostengünstigen und eigenmittelfreien Wohneinheiten für mehr leistbaren Wohnraum – mit den Vorzügen der Gemeinwohnungen Neu: eine Bruttomiete von 7,50/m<sup>2</sup> (inkl. USt.), keine Kautions- und keine Befristung. Die Vergabe der Wohnungen erfolgt ausschließlich über Wiener Wohnen. Dabei basiert der Wohnungsschlüssel auf der Erhebung der aktuell nachgefragten und erforderlichen Wohnungstypen.

Jede der geförderten Wohnungen verfügt zudem über eine Freifläche, einen Balkon oder einer Loggia. Auch der Geselligkeit wird Sorge getragen: im Erdgeschoss durch einen Gemeinschaftsraum und auf der Dachterrasse beim gemeinsamen Hegen und Pflegen der Hochbeete. Kinder und Jugendliche können sich auf verschiedenen Spielplätzen austoben.

All diese Feinsinnigkeiten in der kooperativen Planung der Projekte in Wien-Meidling und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der gestalteten Räume zeigen, dass das Schaffen von nachhaltiger sozialer Infrastruktur den Wohnraum zum gemeinschaftlich erlebbaren Lebensraum, zum Lebenscampus macht. Ein belebendes Konzept für Bewohnerinnen und Bewohner und das gesamte Viertel.



## Badner-Bahn-Areal

Bauplatz 1A (Gesiba)  
Susi-Weigel-Weg 1 und 3, 1120 Wien  
Fertigstellung: 3. Quartal 2022  
Architekten: königlarch architekten

Bauplatz 1B (Wigeba)  
Wolfganggasse 55, 1120 Wien  
Fertigstellung: 3. Quartal 2022  
Architekten: Peretti+Peretti

- + Planung in Abstimmung mit den lokalen sozialen Bedürfnissen
- + Maßgeschneidertes Angebot für Alleinerziehende
- + Neue Angebote für das gesamte Viertel

# Speicher qualität

Auf dem ehemaligen Grundstück der Wiener Gaswerke in Simmering wurden zwei der markanten Speicher revitalisiert und eine neue Wohnhausanlage errichtet. Eine neue Identität für ein Wahrzeichen und das gesamte Gebiet rundherum.

Geschichte  
Kunst am Bau  
Projekte  
Interviews  
Zukunft



# Traditionelles mit modernen inneren Werten

## Jedem Gebäude seinen Charakter

Wer einem Wahrzeichen zu neuem Glanz verhelfen will, muss eine Balance zwischen der Wahrung von Historischem und neuer, identitätsstiftender Möglichkeitsräume finden.

2001 wurden die vier zylindrischen Großspeicher auf dem ehemaligen Grundstück der Wiener Gaswerke revitalisiert. Die charakteristische Ziegelmauer und der Dachstuhl des Simmeringer Wahrzeichens blieben erhalten, das Innere hingegen wurde mit Wohnungen, Büros, einem Studentenheim, einem Einkaufszentrum und einer großen Veranstaltungshalle gefüllt. Jeder Gasometer erhielt dabei eine eigene Identität.

Der Umbau der kulturhistorisch wertvollen Gasbehälter wurde nach den Prinzipien ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit konzipiert. So kamen Niedrigenergiehausstandards und eine große Nutzungsbandbreite der unterschiedlichen Flächen in der architektonischen Planung zu tragen. Das zeigen auch die markanten Stadtvillen „Ville Verdi“ am benachbarten Grundstück. Mit ihren schrägen Terrassenhausfassaden fügen sie sich tanzend in das Thema der Gasometer ein: der Musik.

Als kultureller Hotspot für Rock-, Jazz- und Popmusik sorgt der Komplex mit zahlreichen Fachgeschäften und Veranstaltungsräumen für nachhaltige Ohrwurmlebnisse mit international renommierten Stars. Darüberhinaus sorgen die drei angesiedelten Ausbildungsinstitute – die Popakademie, das Jam Music Lab sowie die Electronic Music Academy – auch dafür, dass genügend Nachwuchs vorhanden ist.

## Leben im Industriedenkmal

Das Innere von Gasometer C wurde im Auftrag der Gesiba und der SEG vom Architekten Manfred Wehdorn geplant. Das Design des Gebäudes besticht durch die traditionelle Wiener Bauweise mit neu interpretierten Elementen des Ju-

gendstils sowie durch viel Grün. Somit vereint es Einfachheit und maximalen Wohnkomfort. Eine Glaskuppel überdacht den terrassenförmig angelegten Innenhof. Der Gasometer C ist der einzige, bei dem das historische Portal erhalten blieb.

Anstatt eines zentralen Platzes, wie bei den anderen Ziegelzylindern, wurde das Innere des Gasometers D sternförmig angeordnet. In 32 Metern Höhe schuf der Architekt Wilhelm Holzbauer auf diese Weise drei großzügig belichtete Höfe mit Gärten und mit Blick über Wien. Die Wohneinheiten ragen in die historische Kuppelkonstruktion hinein und verfügen über eine Grünfläche beziehungsweise eine Loggia. Unter den Wohngeschoßen ist neben dem Musikausstatter „Klangfarbe“ auch das Stadt- und Landesarchiv Wien untergebracht.

## Mehrfamilien-Ökohaus als Wegweiser in die Zukunft

In unmittelbarer Nähe zum Gasometer ist der Öko-Wohnhauspark „Ville Verdi“ entstanden. Mit ihrer Gestaltung als Terrassenhäuser hat der Architekt Albert Wimmer den Stadtvillen zu einer zugleich identitätsstiftenden wie auch sich harmonisch in die sich noch verändernde Umgebung einfügenden Ästhetik verholfen. Besonders markant ist die naturgrüne, hinterlüftete Stahlfassade mit Wellprofilen und Sidingelementen. Zudem ist der Hingucker innen „grün“: Der Baustoff ist recycelbar.

Auch mit inneren Werten geizen die grünen Villen nicht: Ein breiter Mix an flexiblen Wohnungstypen wurde entwickelt, um sozial nachhaltige und nutzerfreundliche Lösungen für viele Lebens- und Familienformen, wie etwa für die neue Generation der EPU und der Homeworker, anzubieten. Zur sozialen Nachhaltigkeit tragen nicht nur das barrierefreie Design, die Sauna, die Kinderspiel- und die Gemeinschaftsräume, sondern auch die betreute Wohngemeinschaft für Menschen mit hohem Pflegebedarf bei.



## Gasometer C+D

Guglgasse 12 u. 14, 1110 Wien  
Architekten: Univ.-Prof Manfred Wehdorn,  
Prof. Wilhelm Holzbauer  
Fertigstellung: 2001

## Ville Verdi

Otto-Herschmann-Gasse 4, 1110 Wien  
Architekt: Albert Wimmer  
Fertigstellung: 2009

- + Neue Identität für Industriedenkmal und Grätzel
- + Innovativer Meilenstein im Öko-Hausbau
- + Neue Angebote für das gesamte Viertel

# Mensch & Natur

Bis zum Frühjahr 2021 wird das ehemalige Areal der Coca-Cola-Produktion zur Biotope City umgestaltet. Ganz im Sinne des Wiener Architekten Harry Glück wurde die Raumplanung an den Bedürfnissen von Mensch, Flora und Fauna orientiert.

Geschichte  
Kunst am Bau  
Projekte  
Interviews  
Zukunft



# Wohnen im Einklang mit der Natur

## Harry Glücks Vision

Wer Wohnen und Leben im Einklang mit der Natur ermöglichen möchte, muss in der Planung gleichermaßen die Bedürfnisse von Mensch, Flora und Fauna einbeziehen.

Dieses Prinzip wird mit der Biotope City Wienerberg auf das Bestreben des Wiener Architekten Harry Glück nach einem internationalen Konzept auf dem ehemaligen Areal der Coca-Cola-Produktion in Favoriten umgesetzt. In diesem Projekt wird somit die Überzeugung des berühmten Gestalters des Wohnparks Alt Erlaa realisiert, dass Mensch und Natur in engem und ausgleichendem Miteinander leben können.

Die städtebauliche Planung wurde in einem kooperativen Verfahren durchgeführt. Es werden rund 950 Wohnungen gebaut – darunter 600 geförderte und 200 kostengünstige SMART-Wohnungen. Zusätzlich entsteht ein großzügiges Infrastrukturangebot: Büroflächen, eine Schule, ein Kindergarten, Geschäfte, Gemeinschaftsflächen und ein breites Freiraumangebot.

## Gartenstadt meint grün ...

Von der Konzeption bis zur Umsetzung verfolgt die Biotope City Wienerberg das Ziel, eine nachhaltige Stadt zu sein. Mit zahlreichen Maßnahmen reagiert das Projekt somit auf die zunehmende Verstädterung und den Klimawandel: von im Bauprozess recyceltem Baumaterial und der energiesparenden Bauweise, über nachhaltiges Wassermanagement, bis zu Grünflächen für Spiel, Naherholung und Urban Gardening. Nicht zuletzt sorgt die intensive, bauplatzübergreifende Begrünung dafür, dass der Feinstaub gebunden und die Sommerhitze erträglicher wird. Ganz nebenbei ist das alles auch noch schön.

## ... und sozial nachhaltig

Auch der sozialen Nachhaltigkeit wird Sorge getragen: Das von den Bauträgern beauftragte Quartiersmanagement der Caritas-Stadtteilarbeit bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern Anreize zum Kennenlernen, zum Dialog, zur Mitgestaltung und zur partizipativen Aneignung des neuen Wohnumfeldes. Dabei sollen sich sowohl Anrainerinnen und Anrainer als auch andere Beteiligte eingeladen fühlen. Die Quartiersmitte ermöglicht viel Raum für Interaktion.

## Nachbarschaftlich wohnen

Auf vier Bauplätzen – mit drei Wohnhausanlagen und einer Schule – trägt die Gesiba mit ihren Projekten zur Biotope City bei. Dabei sind gut die Hälfte der vom Architekturbüro Rüdiger Lainer & Partner geplanten Appartements SMART-Wohnungen. Diese sind, aufgrund des vorgegebenen Wohnungsschlüssels, etwas kleiner als klassische geförderte Wohnungen. Ihre günstigen Eigenmittel und Mieten machen sie besonders als Einstieg in die Selbstständigkeit bei jungen Personen – von Singles über Paare bis hin zu Familien – sehr beliebt.

Jede Wohnung verfügt über eine Freifläche – eine Loggia, eine Terrasse oder einen Balkon – zur persönlichen Entfaltung. Auch in den Wohnhausanlagen selbst werden Räume und bauplatzübergreifende Flächen zur Förderung und Gestaltung der Nachbarschaft geschaffen: durch Hochbeete auf den Gemeinschaftsdachterrassen, durch Kinderspiel- und Gemeinschaftsräume, durch Spielplätze, durch einen achtgruppigen Kindergarten sowie durch Entwicklungsflächen als Bereiche für soziale, kulturelle, quartiersaktivierende, geringer belastbare „gewerbliche“ Flächen.

## Neues Konzept macht Schule

Im Rahmen des Projektes wird eine 16-klassige Neue Mittelschule – von Schluder Architektur – errichtet. Auch deren Planung wurde an die verwendungsspezifischen Bedürfnisse angepasst: So erlauben in jedem Geschoss klassenübergreifend nutzbare Multifunktionsflächen viel Flexibilität. Die gute Einsehbarkeit der verschiedenen Lern- und Aufenthaltsräume ermöglicht den Pädagoginnen und Pädagogen eine erleichterte Aufsicht über die Schülerinnen und Schüler beim freien Arbeiten und Spielen.

Die vielfältigen Freiflächen geben den Schülerinnen und Schülern verschiedenste Entfaltungsmöglichkeiten. So wurde auf dem Dach des Sockelgebäudes ein Sportplateau eingerichtet. Und auf der über dem Haupteingang und der Aula gelegenen Pausen- und Rückzugsterrasse spendet eine begrünte Pergola Schatten und gibt Sichtschutz. Zudem befinden sich im L-förmigen Sockelgeschoß zwei Turnsäle, die außerhalb der Schulzeiten auch von externen Vereinen genutzt werden können.



## Biotope City Wienerberg

Triester Straße 89–91/Gödelgasse 7 und 11, 1100 Wien  
Architekten: Rüdiger Lainer & Partner, Schluder Architektur  
Fertigstellung: Oktober 2020

- + Wohnen und Leben nach den Bedürfnissen von Mensch, Flora und Fauna
- + Kooperatives Verfahren in der städtebaulichen Planung
- + Meilenstein im Ökohnahausbau
- + Soziale Nachhaltigkeit durch Quartiersmanagement der Caritas-Stadtteilarbeit

Gute Zusammen-  
arbeit und regel-  
mäßiger Austausch  
mit PolitikerInnen  
und Kreativen ist  
für uns wichtig.  
Gemeinsam mit  
ihnen sichern wir  
durch unseren  
Beitrag den  
sozialen Frieden  
in Wien.

# Dr. Michael Ludwig

Wiener Bürgermeister

## Was bedeutet Ihnen Wien?

Unsere Heimatstadt Wien ist etwas ganz Besonderes: lebenswert, attraktiv, aufstrebend, weltoffen, modern – gleichzeitig aber auch bodenständig und gemütlich. Und die Wienerinnen und Wiener, die diese Stadt so besonders machen, sind ein ganz besonderer Menschenschlag. Wien ist auch die Stadt, in der ich mich entfalten kann. Die Wienerinnen und Wiener haben mir Gelegenheit gegeben, gemeinsam mit ihnen die Zukunft dieser wunderbaren Stadt zu planen, zu bauen und zu leben.

## Welchen Stellenwert hat Wohnen in Ihrem Leben?

Wie Sie wissen, bin ich in beengten Räumlichkeiten aufgewachsen, meine Mutter musste schwer arbeiten, um mir Ausbildung und Leben zu finanzieren, sodass ich stolz war, als wir eine eigene Gemeindewohnung bekommen haben. Wohnen hat für mich die Bedeutung des Rückzugs, gleichzeitig der Nachbarschaft und des Teilhabens an der Gesellschaft. Wohnen ist insbesondere auch eine sehr menschliche und soziale Materie. Denn hinter jeder Wohnungstür wohnen Menschen. Dieses Bewusstsein ist gerade auch in der Wiener Wohnbaupolitik zentral verankert. Es geht um soziale Nachhaltigkeit. Die Menschen wollen sich in ihrer Wohnung Zuhause fühlen.

## Wie bewerten Sie die Entwicklung des sozialen Wohnbaus in Wien?

Wien und der Wohnbau. Das ist schon etwas ganz Besonderes. Nirgendwo anders hat der soziale Wohnbau eine dermaßen große, kontinuierliche und lebendige Tradition wie bei uns. Das ist kein Zufall, sondern das Ergebnis einer Politik, die möglichst vielen ein qualitativvolles und leistbares Zuhause

ermöglichen will. Wir haben das Wohnen nie dem Markt und seinen Gesetzmäßigkeiten überlassen. Was mit den ersten Gemeindebauten in der Zwischenkriegszeit begonnen hat – diesen Weg führen wir auch heute noch konsequent weiter. Im Neubau, in der Sanierung, aber auch mit den entsprechenden Begleitmaßnahmen und den notwendigen politischen Beschlüssen. Das beginnt bei der Grundstücksbevorratung und reicht über die Widmungen, wo entsprechende Flächen für den sozialen Wohnbau reserviert und bereitgestellt werden, bis hin zur Sicherung des kommunalen Wohnungsbestandes. Denn Wien hat – anders als viele Städte auch in Europa und entgegen heftigster politischer Forderungen und Auseinandersetzungen – niemals daran gedacht, seinen gemeindeeigenen Wohnungsbestand zu privatisieren.

## In welche Richtung sollte sich das Wohnen in Wien bis 2040 entwickeln?

An 1. Stelle steht die Leistbarkeit auf hohem Standard, an 2. Stelle die Flexibilität und an 3. Stelle die Renaturifizierung. Die Wohnbedürfnisse haben sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten deutlich verändert – mehr Singles, weniger Großfamilien, häufigerer Wohnungswechsel je nach Wohnbedürfnissen und Einkommen. Flexibilität in der Planung ist Gebot der Zukunft. Wohnungen müssen leistbar sein, damit meine ich, dass die Miete nicht höher sein sollte als 20 bis 25% des Haushalts-Nettoeinkommens. Wichtig ist mir auch die Renaturifizierung, das heißt das Hereinholen der Natur und des Grünen in die Stadt.

Neue Trends wie Urban Gardening sind dabei ebenso zu berücksichtigen wie klimapolitische Intentionen. Je mehr Grün, umso kühler und wohnlicher ist die Stadt. Und eben auch die



## Ihr Lieblingsprojekt der Gesiba?

Mit Lieblingsprojekten bin ich immer sehr vorsichtig. Denn der Wiener Wohnbau ist so vielfältig, unterschiedlich und facettenreich. In Wien werden eben die Wohnungen nicht von der Stange gebaut. Das zeichnet nicht zuletzt auch die Projekte der Gesiba aus. Neben vielen anderen herausragenden Beispielen denke ich hier aber sicher auch an die Biotope City – aufgrund der vielfältigen, ökologischen sowie sozialen Maßnahmen, und dies zu leistbaren Mieten.

## Was würden Sie jemandem schenken, der 100 wird und schon alles gebaut hat?

Zuallererst möchte ich zu diesem stolzen und runden Jubiläum sehr herzlich gratulieren. Und ganz wichtig ist mir auch, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesiba meinen Dank für ihr unermüdliches Engagement aussprechen. Sie alle leisten einen unverzichtbaren Beitrag zur Sicherung der Lebensqualität der Wienerinnen und Wiener. Die Gesiba zählt seit vielen Jahrzehnten zu den kompetenten und engagierten Partnern dieser Stadt.

Schließlich bin ich auch davon überzeugt, dass sich die Gesiba auch in den kommenden Jahren und Jahrzehnten mit vielen neuen, außergewöhnlichen und spannenden Projekten selbst die schönsten Geschenke machen wird. Mit verwirklichten Wohnideen, in denen die Bewohnerinnen und Bewohner ihre eigene Zukunft gestalten können.

Deshalb wünsche ich dem Unternehmen auch weiterhin viel Erfolg und blicke unserer künftigen guten Zusammenarbeit auch in fordernden Zeiten mit Freude entgegen.

soziale Nachhaltigkeit, wie schon erwähnt. Neue Grundrisse, flexible Innenraumgestaltung, Multifunktionalität und Mehrfachnutzung von Wohnflächen, neuartige Übergänge vom privaten in den öffentlichen Raum sowie soziale Grünraumgestaltung sind dabei nur einige der wesentlichen Aspekte, die im geförderten Wohnbau in Wien in Zukunft eine noch zentralere Rolle spielen werden. Es geht heute – mehr denn je – um maßgeschneiderte Wohnungsangebote, die den soziodemografischen Veränderungen und den unterschiedlichen Bedürfnissen der Menschen in allen Lebenslagen entsprechen. Vor allem gilt es, weiterhin leistbares Wohnen für alle Wienerinnen und Wiener – auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten – sicherzustellen.

Bevölkerungswachstum, neue Ansprüche an die Stadtnutzung sowie wirtschaftlicher und technischer Wandel sind die Herausforderungen einer modernen Metropole. Damit diese Herausforderungen auch weiterhin gemeistert werden können, bedarf es der konstruktiven Zusammenarbeit aller Beteiligten. Ganz besonders betrifft dies natürlich den geförderten Wohnbau.

## Was kann Wien in der Zukunft beim Bauen noch besser machen?

Wir müssen rechtzeitig dafür sorgen, dass wir die Bodenressourcen für leistbares Wohnen sichern. Wir werden die neue Bauordnung beibehalten, und je nach technologischen und ökologischen Entwicklungen den Architektinnen und Architekten noch mehr Mut machen, zu experimentieren, und zwar in Richtung Menschlichkeit statt Repräsentation.

# Kathrin Gaál

Wiener Wohnbaustadträtin

## Was bedeutet Ihnen Wien?

Wien ist mein geliebtes Zuhause. In keiner anderen Metropole auf der Welt fühle ich mich so wohl und so sicher und gut aufgehoben wie in Wien. Ich habe meine ersten Lebensjahre in der Per-Albin-Hansson-Siedlung verbracht und sehr schöne Erinnerungen an diese Zeit. Meine positive emotionale Beziehung zum Gemeindebau und sozialen Wohnbau ist also schon in meiner Kindheit entstanden. Die Geschichte Wiens ist bis heute von bemerkenswerten und weltweit einzigartigen sozialen Errungenschaften geprägt. Nirgendwo anders gibt es ein derartig umfassendes und hochwertiges Angebot an leistbaren Wohnungen. Das bedeutet für die Bevölkerung eine hohe Lebensqualität, ein weitestgehend friedliches Miteinander in der Stadt und ein Sicherheitsnetz nach unten und Sprungbrett nach oben.

## Welchen Stellenwert hat Wohnen in Ihrem Leben?

Wohnen ist mir sehr wichtig. Meine Freizeit ist ziemlich begrenzt. Umso mehr genieße ich die Stunden daheim mit meiner Familie und unseren beiden Katzen. Ich glaube, jeder Mensch braucht ein Zuhause, das diesen Namen auch verdient. In diesem Gedanken sind seit Jahrzehnten auch die großen Anstrengungen der Stadt verankert, für die Wienerinnen und Wiener leistbaren und lebenswerten Wohnraum zu schaffen. Heute wohnen rund 60 Prozent der Bevölkerung in einer geförderten Wohnung oder Gemeindewohnung.

## Wie bewerten Sie die Entwicklung des sozialen Wohnbaus in Wien?

Wien hat als einzige europäische Stadt immer am Prinzip des sozialen Wohnbaus festgehalten. Und während andere Metropolen ihren kommunalen Wohnungsbestand privatisiert haben, sind wir dem leistbaren Wohnen treu geblieben.

Es gab und gibt natürlich Kräfte, die am liebsten alle Wohnungen dem freien Markt überlassen würden. In Wien haben wir uns stets vehement dagegen gewehrt und das soziale Wohnungsangebot weiter ausgebaut. Wie wichtig das ist, spürt man heute mehr denn je. Ich bin sehr stolz darauf, dass noch heuer rund 4.000 neue Gemeindewohnungen auf Schiene gestellt sein werden. Im Verbund der Wigeba dürfen wir dabei auch das wertvolle Know-how der Gesiba nutzen.

## In welche Richtung sollte sich das Wohnen in Wien bis 2040 entwickeln?

Das Motto „Licht, Luft, Sonne“ des Roten Wien ist nach wie vor das Leitmotiv. Darüber hinaus gilt es aber, auf neue Herausforderungen einzugehen: auf geänderte familiäre Konstellationen, Entwicklungen in der Arbeitswelt und natürlich auch auf den Klima- und Umweltschutz. Das alles machen wir bereits, aber es bedarf einer ständigen Weiterentwicklung. Darum wird im Jahr 2022 auch die Internationale Bauausstellung – IBA\_Wien stattfinden. Erstmals ist eine IBA dem sozialen Wohnen der Zukunft gewidmet. Bereits jetzt sind in der ganzen Stadt zahlreiche innovative Wohnprojekte in Umsetzung, die 2022 besichtigt werden können. Wien zeigt der Welt federführend, wie das leistbare und qualitätsvolle Wohnen von morgen aussehen wird.

## Was kann Wien in der Zukunft beim Bauen noch besser machen?

Es gibt immer Luft nach oben und somit auch kreativen Spielraum, um eine Wohnzukunft zu gestalten, die leistbar und modern ist sowie technologische Fortschritte nutzt. Die Gesellschaft verändert sich heute sehr flott und somit auch



die Anforderungen. Wir machen uns etwa viele Gedanken, wie wir das Wohnen noch nachhaltiger, ressourcenschonender und klimafreundlicher bewerkstelligen, wie wir bessere Voraussetzungen für das Arbeiten zuhause schaffen oder wie wir Seniorinnen und Senioren dabei helfen können, möglichst lange daheim wohnen zu bleiben. Der soziale Wohnbau ist das Rückgrat der Stadterweiterung und damit auch der neuen Stadtviertel in Wien. Zukunftsweisend sind kooperative Planungsverfahren, die eine gute Infrastruktur, moderne Mobilitätsformen, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten und intensive Nutzung alternativer Energiesysteme vorsehen. Last, but not least spielen auch großzügige Grün- und Gemeinschaftsflächen eine wichtige Rolle, die z. B. auch Aktivitäten wie Urban Gardening ermöglichen.

## Ihr Lieblingsprojekt der Gesiba bzw. Wigeba?

Was mich sehr freut, ist, dass der erste neue Gemeindebau in meinem Heimatbezirk Favoriten bezogen wurde und nach

der früheren Präsidentin des Nationalrats, Barbara Prammer, benannt ist. Er ist nicht nur ein sichtbares Bekenntnis der Stadt zum sozialen Wohnbau der Zukunft, sondern zeigt auch, dass leistbare Mieten und eine moderne und hohe Wohnqualität auch heute kein Widerspruch sind.

## Was würden Sie jemandem schenken, der 100 wird und schon alles gebaut hat?

Weitere 100 Jahre voller Kreativität und Tatkraft. Und ein ganz, ganz großes Dankeschön für das „Schon alles gebaut“-Haben. Und die Bitte mitgeben: Mit so viel Elan und Engagement weitermachen und nie aufhören. Für immer jung!

# Peter Hanke

Wiener Wirtschaftsstadtrat



## Was bedeutet Ihnen Wien?

Wien ist meine Geburtsstadt und mein Lebensmittelpunkt. Hier fühle ich mich wohl, hier bin ich zu Hause. Wien hat mir immer alle Möglichkeiten geboten, mich zu entwickeln. Heute kann ich mich aktiv für die Stadt und ihre Bewohnerinnen und Bewohner einsetzen. Ich kenne viele Städte, aber Wien ist für mich die kulturell vielfältigste Stadt.

## Welchen Stellenwert hat Wohnen in Ihrem Leben?

Ich hatte das Glück, in einer Genossenschaftswohnung im 10. Bezirk aufzuwachsen. Für unsere Verhältnisse war das traumhaftes Wohnen. Wir hatten einen Park vor der Haustür, wo ich Fußball spielen und mich mit Freunden treffen konnte. Das hat mein Wohngefühl geprägt. Wohnen eröffnet mir die Möglichkeit des sich Zurückziehens und gleichzeitig die Kommunikation mit Familie und Freunden.

## Wie bewerten Sie die Entwicklung des sozialen Wohnbaus in Wien?

Der soziale Wohnbau in Wien ist ein Alleinstellungsmerkmal und hat sich in den vergangenen Jahrzehnten konsequent weiterentwickelt, ohne den Grundsätzen des „Roten Wien“ untreu zu werden. Aus wirtschaftspolitischer Sicht ist der soziale Wohnbau einer der wesentlichen Motoren für Arbeitsplatzsicherung und ein wirksames Instrument gegen Immobilienspekulation. Im Vergleich zu anderen Städten, die ähnlich rasch wachsen wie Wien, haben wir ein erstaunlich niedriges Mietniveau, das soll beibehalten, wenn nicht weiter gesenkt werden.

## In welche Richtung sollte sich das Wohnen in Wien bis 2040 entwickeln?

Als Wirtschaftsstadtrat geht es mir darum, genügend Bodenreserven für die Zukunft zu entwickeln. Wien ist bald eine 2-Millionen-Stadt, wir wachsen jährlich in der Größenordnung

einer mittelgroßen österreichischen Stadt, das heißt, wir müssen Ressourcen sichern. Vor allem aber müssen wir diese Ressourcen so widmen, dass die Priorität dem sozialen und geförderten Wohnbau gehört.

Wohnen sehe ich aber auch als Möglichkeit, die Freizeit in der Großstadt und im eigenem Wohnumfeld zu verbringen, ohne dass man kilometerlang an Wochenenden hinausfahren muss.

## Was kann Wien in der Zukunft beim Bauen noch besser machen?

Wir müssen schauen, dass die Grund- und Bodenpreise günstig werden und alle Technologien nutzen, um gleichzeitig kostengünstig, nachhaltig und umweltfreundlich zu bauen. Diese Herausforderung zu meistern wird eine wesentliche Aufgabe werden.

## Ihr Lieblingsprojekt der Gesiba?

Die Bike & Swim City ist eines meiner Lieblingsprojekte, weil sie das thematische Wohnen in Wien erstmals berücksichtigt hat. Dahin geht auch die Zukunft.

## Was würden Sie jemandem schenken, der 100 wird und schon alles gebaut hat?

Man kann nie alles gebaut haben. Das beweist die Geschichte. Zum 100. Geburtstag würde ich der Gesiba einen Wohnraum schenken. Und die Verpflichtung, weiterhin Wohnräume für Menschen zu realisieren. Das edelste Geschenk ist eines, das verpflichtet.

# Arch.DI Albert Wimmer

Architekt ZT-GmbH



## Das Rote Wien und der soziale Wohnbau

Wenn man in Wien als Architekt zu arbeiten beginnt, so ist man aus vielen Gründen dem Wohnbau verpflichtet. Historisch gesehen prägte das „Rote Wien“ und die Siedlerbewegung sowie die vielen Arbeitskreise zum Thema Wohnungswesen. Und in diesen Arbeitskreisen analysierten wir den Wohnungsbau als Warenproduktion, untersuchten die Wohnungskosten und die Struktur der Bauwirtschaft und zeigten den immanenten Konflikt zwischen Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt auf, um schlussendlich nach Erkenntnis der Disparitäten im Wohnungswesen Forderungen für eine gerechtere Wohnungspolitik zu stellen.

Für mich war daher sehr rasch klar, dass ich Bauträger finden muss, die dem Verständnis der Architektur als soziale Utopie nahekommen.

Der Blick in die Geschichte Wiens als Pionier des kommunalen und sozialen Wohnbaus erleichterte die Suche. Seit der Gründung 1921 ergänzte die Gesiba das kommunale Wohnbauprogramm zielstrebig.

Beispielhaft sind mit Jahrzehnt-Schritten beginnend mit der Siedlerbewegung die Werkbundsiedlung, der Wohnpark

Alt Erlaa, die Revitalisierung des Spittelbergs – somit die bewohnerinnenorientierte, sanfte Stadterneuerung – und das umfassende Programm der Stadterweiterung und inneren Stadterneuerung in der Form der Bauträgerwettbewerbe ganz im Sinne des „Roten Wiens“ mit einem gesamtheitlich gesellschaftspolitischen Anspruch.

In dieser Phase – und ich spreche über die 70er- und frühen 80er-Jahre – beschäftigte uns sowohl der Blick über die Grenzen Österreichs, um innovative Ideen für den sozialen Wohnbau zu sehen, als auch die Auseinandersetzung mit den herausragenden Werken von Hubert Gessner und Harry Glück. Stichworte wie attraktives Entrée, Gemeinschaftseinrichtungen, soziale und funktionale Durchmischung, Barrierefreiheit, Schwimmbäder am Dach und Grünterrassen werden zu selbstverständlichen Bestandteilen zukünftiger Wohnprojekte.

In der zweiten Hälfte der 80er-Jahre beeinflusste die internationale Bauausstellung in Berlin/IBA 84-87 den Stadtneubau. Die kritische Überprüfung der Werkstadtergebnisse dieser drei Jahre beschäftigte die Architekten und die Bauträger intensiv. Gemeinsam mit der Gesiba haben wir versucht, den Wiener Wohnbau mit folgenden zukunftsorientierten Wohnbauprojekten den sozialen Wohnbau zu prägen:

### Anton-Benya-Haus, 1994–2001, Vielfalt und Feingliedrigkeit

Im Rahmen des umfangreichen Pflege- und Betreuungsangebotes der Stadt Wien wurde im 12. Wiener Gemeindebezirk ein sozialer Stützpunkt sowie ein Schwesternheim errichtet.

Die ziegelrote Fassade steht nicht nur für seine Lage am Nordrand des Hermann-Leopoldi-Parks, sondern auch für die Wärme und Zuwendung, die es als Zuhause sowie als Pflege- und Beratungsstätte bietet. Durch die Gestaltung eines ruhigen Fassadenbildes gewinnt das Gebäude das Image von Offenheit, Freundlichkeit und Feingliedrigkeit und ermöglicht eine optimierte Orientierung und Lichtdurchflutung.

### Schmidtstahlwerke, City X, 1998–2002, „Penthouse-Prinzip“ für alle

Mit seiner 135 m langen, als Kontinuum konzipierten Fassade wirkt das Haus in den Stadtteil elegant und feinsinnig integriert. Innen bestimmt die deutliche Zonierung thematische Räume für Treffen und Kommunikation. Eine klare Zonierung bestimmt den Entwurf: die untersten drei Geschoße bilden die Basis des Hauses. Mittels großzügiger Öffnungen und der an das bestehende Gelände angepassten Niveaudifferenzie-

rung wird Durchlässigkeit und Zusammenspiel von Innen- und Außenraum erzeugt. Die mittleren Geschoße bestimmen die Stringenz des Entwurfs – ausgehend von einem neuen Ansatz zur Lösung der Mittelgangthematik wird ein kompakter Wohnbereich erzeugt, der entlang eines Promenadendecks allgemein zugänglich ist. Die letzten drei Geschoße bieten ein modulares Prinzip der Stapelung, Verschachtelung und Verschränkung, das inmitten grüner Dächer eine neue Wohnform mit hohem Maß an Privatheit entstehen lässt.

### Monte Laa 11\_2, 2002–2006, Grün, Gemeinschaft und Kunst

Das Objekt „Monte Laa – BP 11.2“ befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk im neuen Stadtteil „Monte Laa“. Dank dem „Schweben“ des Baukörpers findet der Park im Erdgeschoß seine logische Erweiterung und einen artikulierten Übergang zu den nördlich gelegenen Bauplätzen.

In eine 4,50 m hohe, offene Erdgeschoßzone, genannt „pleasure strip“, und unter „tanzenden Säulen“ (Kunstraum – Märchenwald) liegt eine lineare, transparent konzipierte Abfolge von Gemeinschaftseinrichtungen (Clubräume, Sauna, gedeckte Spiel- und Allgemeinbereiche).

Kunstraum – Märchenwald stärkt die Identifikationsaspekte der BewohnerInnen, provoziert die sozialen Kontakte und ladet die verschiedenen Altersgruppen zur Auseinandersetzung mit dem eigenen Lebensraum, Echo des „einmal wo anders zu sein“, ein.

Der Architekt stellt sich der Herausforderung, Balance herzustellen zwischen Kunst und Bau, Fantasie und Realität, dem stark ausgeprägten konzeptuellen Anspruch und dem überdurchschnittlichen Angebot an Terrassenwohnungen, Gemeinschaftsaktivitäten und lichtdurchfluteten Erschließungen. Die Lage der Wohnungen im Haus teilt diese grundsätzlich in zwei Gruppen: Galeriegeschoße mit Wohnungen mit Veranden sowie Terrassengeschoße mit Dachgärten bzw. Dachterrassen.

Besonderes Augenmerk findet die Durchsteckung und Durchlüftung der Wohnungen und die Option, in größeren Wohneinheiten einen Teil der Wohnung als Arbeitsstätte, Atelierwohnungen oder für differenzierte Altersgruppen Mehrgenerationenwohnungen zu benutzen.

Neu interpretiert wird die Idee, den Baukörper mit „hängenden Gärten“ und vertikalem Grün auszustatten, ein nicht separierbarer Bestandteil der Vision, das Gebaute und das Grüne in Einklang zu bringen.

### Sonnwendviertel „Sechs plus eins“, 2009–2014

Soziale Nachhaltigkeit bedeutet einerseits gesellschaftliche Verpflichtung, andererseits auch eine betriebswirtschaftliche Notwendigkeit, und bei diesem Bauträgerwettbewerb kam erstmals das Partizipationsmodell „Baugruppen“ zur Anwendung.

Das Projekt „Sechs plus eins“ punktet daher durch die hohe Alltagstauglichkeit, kostenschonende Planung und flexible Grundrisse. Der Großteil der Räume ist nutzungsneutral bzw. flexibel gestaltet und kann mit Normmöbeln möbliert werden. Dieser Wohnbau ist von außerordentlicher Diversität geprägt und durch die Unverwechselbarkeit seiner sozialen Qualitäten gekennzeichnet. Daraus ergibt sich auch der Name „Sechs plus eins“: sechs Teilbereiche, die unter einem anderen Aspekt stehen – dazu zählen das Haus „Generation Silber“, das „Familienhaus“, das Lofthaus, das Terrassenhaus, das „Home & Office-Gebäude“ sowie der Bereich des Mehrgenerationenwohnens – umgeben den Leisure Turm, der Gemeinschaftseinrichtungen wie Sauna, Fitness- und Gemeinschaftsraum sowie den Swimmingpool samt Sonnendeck am Dach beherbergt.

Das besondere Augenmerk liegt auf dem modularen Aufbau der Wohnungsgrundrisse sowie auf der Option, mittels eines Schaltzimmers einige Wohneinheiten genau den Bedürfnissen der BewohnerInnen anzupassen und z. B. als Mehrgenerationen-Wohnungen zu nutzen. Familienleben, Single-Leben, Altersvorsorge oder Home- & Teleworking sind nur einige Begriffe des Nutzungsmixes, die hier ihren Ausdruck finden.

### Seestadt Aspern D4, 2011–2015, „... und mittendrin ein Schwimmbad“

Der Wohnbau D4, dessen Name auf die Lage des Bauplatzes bzw. die Teilung in vier Einzelbauteile statt eines geschlossenen Blocks zurückzuführen ist, nimmt das städtebauliche Grundkonzept auf und nimmt durch die Neuinterpretation des Wiener Blocks in einer offenen Randbebauung darauf Rücksicht.

Die architektonische Gestaltung sieht eine markante Unterscheidung der klar formulierten straßenseitigen Fassadenhaut zu den transparenten, bewegten Hoffassaden vor. Die einzelnen Häuser bieten im Eingangsgeschoß Übergangszonen zwischen dem öffentlichen Raum und dem privaten Bereich an. Überdachte Galerien, an denen Kinderspiel- und Gemeinschaftsräume positioniert sind, schließen an die Eingangsatrien an, die als mehrgeschoßige transparente Räume das Wechselspiel zwischen Innen und Außen unterstreichen.

Die Dachflächen sind als gemeinschaftliche Wellnesszonen mit Terrassen und Leisure-Zonen ausgestaltet, die allen BewohnerInnen zugänglich sind.

Dem Thema Ökologie tragen die Niedrigenergiehäuser durch ihre kompakte Gebäudeform Rechnung, die durch die Reduktion der Gesamtfassadenfläche einen geringen Wärmeverlust aufweist. Die vorgehängte Keramikfassade schont durch ihre lange Lebensdauer nicht nur die Kosten, sondern trägt zudem zu einer besseren CO<sub>2</sub>-Bilanz bei.

Durch die gezielte Positionierung von Gemeinschaftsflächen wie dem Schwimmbad im Innenhof oder Waschalons und Terrassen bieten auch die über alle Geschoße offenen und vertikal begrünten Atrien Raum für Begegnungen und Kommunikation.

Wenn wir diese Projekte Revue passieren lassen, so zeichnete sich die Gesiba in ihren Projekten immer als Vorreiterin für soziale, ökologische und ökonomische und last, but not least städtebaulich-architektonische Ansprüche aus.

Und daher ist es in keiner Weise überraschend, dass im Übergang zum Gemeindebau Neu die Gesiba wieder die Vorreiter-Rolle übernahm.

Und hier schließt sich für mich, vertreten durch eine Aussage des Generaldirektors, wieder der Kreis der historischen Entwicklung der Gesiba, der so lautete: „Es muss doch möglich sein, auch die herausragenden architektonischen Qualitäten der Superblocks der 20er-Jahre gegenwärtig zu erzielen und dabei gleichzeitig die Kosten für die MieterInnen zu reduzieren.“ Daraus entstanden die Ansprüche zum Gemeindebau Neu.

All diese Erfahrungen, die wir über Jahrzehnte sammeln durften, verschaffen uns gegenwärtig im Ausland eine enorme Wertschätzung, die etwa so lautet: „Wir wissen, dass Ihr in Wien stets Vorreiter wart, und freuen uns, mit Kolleginnen und Kollegen aus Wien zusammenzuarbeiten.“

Was wir als Team – Architekten sowie Bauträger – gelernt haben, insbesondere durch die Erfahrungen der Monate März bis Juni 2020, ist jedenfalls, dass wir beharrlichst an dem Thema, was Wohnen alles leisten muss, weiterarbeiten müssen und durchaus kritischen Prüfungen zu unterziehen ist. So sind nicht unbedingt die vertikalen Zukunftsvisionen im Vordergrund des Wohnbaus zu sehen, genauso wenig wie für mich das Thema Smart Wohnen definitiv neu zu präzisieren ist.

Im Sinne eines gesamtheitlich gesellschaftspolitischen Anspruchs werden wir Architekten mit gemeinnützigen Bauträgern weiter an „Vorzeigeprojekten“ arbeiten.

# Prof. Christian Ludwig Attersee

Maler, Musiker und Schriftsteller

Wenn wir die Linke Wienzeile in Naschmarkthöhe stadtauswärts gehen, finden wir an der Ecke Köstlergasse auf Nummer 38 einen Otto-Wagner-Bau, verziert mit Goldornamenten von Koloman Moser, daneben auf Nummer 40 das sogenannte Majolikahaus, ebenfalls ein Otto-Wagner-Bau mit Blumenornamenten nach Entwürfen seines Schülers Adolf Ludwig, beide zwischen 1898 und 1900 erbaut.

Otto Wagners Handschrift findet man an einer großen Anzahl von Wiener Bauten wie die Kirche am Steinhof, die Stadtbahn, das nach ihm benannte Spital auf der Baumgartner Höhe oder die Postsparkasse. Alles Architekturbeispiele, die mit großartigem Wandschmuck im Stile des Jugendstils geschmückt sind. Man kann die Jahrzehnte vor Kriegsende 1918 als die prachtvollste Periode des Wiener Städtebaus bezeichnen.

Im Bereich der Zwischenkriegszeit, den 1920er- und 1930er-Jahren, hat man verstärkt versucht, Architektur und Kunst zu einer fast politischen Einheit zusammenzuschieben. Meist sind es Skulpturen und Plastiken aus verschiedensten Materialien, die nicht nur Dekorationszwecken dienen, sondern auch meist findbar am und im sozialen Wohnbau, als politische Statements des Roten Wien zu verstehen. Das ergibt vermehrt Darstellungen von Männern, Frauen und Kindern in der Gesamtbezeichnung „der arbeitende Mensch“, umrankt von floralen und tierischen Motiven.

Gehen wir einen Schritt weiter in die Nachkriegszeit und ihre Architektur, in die 50er-Jahre des letzten Jahrhunderts, so finden wir an den öffentlichen Bauten fast aller Städte Österreichs harmlose, meist auch jämmerliche, künstlerisch wertlose Hauswand-Gestaltungen. Es ist die Zeit der Kachelmosaik, der 2- oder 3-farbigen Sgraffiti, auch Malerei wurde als Bildschmuck eingesetzt. Diese Stadt-Beübungen wurden auch in den 1960er-Jahren fortgeführt. Für mich als jungen Künstler, der sich schon kurz nach seinem Studium

an der Akademie für angewandte Kunst für Gebrauchskunst interessierte und sie für zumindest gleichwertig mit der sogenannten Hochkunst hält, war diese vorher geschilderte Welt natürlich sehr interessant und hat mich früh dazu gebracht, selbst ein Leben in der Vielfalt der angewandten Kunst zu verbringen. Waren es zuerst Gestaltungen von Faschingsfesten und Ballveranstaltungen, danach von Bühnenbildern, die ich bis heute noch gerne entwerfe, seit den 1990er-Jahren meist mit Mosaikbildern besetzte Innen- und Außenwände von Wohn- und Industriearchitektur.

Als erstes Großprojekt sei das Attersee-Haus in der Mariahilfer Straße mit dem Bildtitel „Wetterhändler“ genannt, 1996 wurde es der Öffentlichkeit übergeben. Der Architekt des Hauses war Ernst Huss. Davor entstand 1991–93 das Großwandbild „Wetterwand“ für den Neubau der Technischen Universität Graz von Günther Domenig mit einer Höhe von über 11 Metern, eingebunden in eine Beton-Rahmung in Stucco-lustro-Technik. Erwähnen möchte ich noch meine Großraum-Mosaik für das Verwaltungsgebäude der Firma Würth in Böheimkirchen, Niederösterreich, gefertigt Ende der 1990er-Jahre, und mein größtes Mosaik, „Reichtum Erde“, ein 230 m<sup>2</sup>, 4 Stockwerke hohes Innenraum-Mosaik für die Geologische Bundesanstalt Wien. Ich möchte noch auf eine mir sehr wichtige Arbeit hinweisen: auf die Gustav Mahler-Mosaiken für das Gemeindezentrum in Steinbach am Attersee 2012.

Vergessen darf ich nicht auf meine Gestaltung des Wiener Ringturms 2006: Der Ringturm wurde zu einem „Don-Giovanni-Haus“ umgetauft, von Alpinisten rundherum mit bedruckten Gitterstoffen bespannt. Seither gestalten jährlich bedeutende Künstler wie z. B. Gottfried Helnwein den Ringturm.

Ich habe in den 1960er-Jahren neben meinem Malerei-Studium auch eine Ausbildung in Glastechniken wie Kirchen-



auch das Deckengemälde Otto Zitkos in einem Restaurant. In Erinnerung bringen möchte ich noch die über 30 Kunstwerke in U-Bahn-Stationen, die seit 1991 installiert wurden. Wir finden Werke von Adolf Frohner, Arik Brauer, Anton Lehmden, Peter Kogler, Ernst Caramelle oder Franz Graf.

Ein Rückblick in die 1950er-Jahre sei mir erlaubt – ich spreche von dem damals gebräuchlichen Begriff „Autobahnkirche“: Die Kirchen wurden damals meist wie Kinos nicht in die Länge, sondern in die Breite gebaut. Auch ich habe in Bad Füssing nahe Schärding so eine Kirche mit einer Eckorgel und sehr großen Wandgemälden ausgestattet. In Österreich finden wir viele Kirchen, die die Eigenartigkeit der architektonischen Kleinbürgerlichkeit der 1950er-Jahre vertreten – ich nenne sie „Böse-Hirten-Kirchen“. Als wertvollste Ausnahme gilt die in den 1970er-Jahren erbaute Wotruba-Kirche in Wien.

Zusammenfassend muss man sagen, dass sich in den letzten Jahren eine sehr neue Sicht von Kunst am Bau in Wien finden lässt, eine Menge bedeutender Künstler arbeitet jetzt an Architekturprojekten mit – ja, so soll es weitergehen.

fenstergestaltung, Vitrinenbau und in verschiedensten Mosaiktechniken erhalten. Es ist einfach, warum ich mich für die Mosaiktechnik entschieden habe: sie gilt als die Malerei für die Ewigkeit, und wenn man sich alte Mosaik in Griechenland oder Italien ansieht, weiß man auch, warum.

Jetzt sei noch meine letzte künstlerische Innenraum-Mosaikgestaltung mit dem Titel „Tag/Nacht“ für die Zentrale der Wiener Gesiba aus 2017 genannt, ein Empfangsraum, direkt von der Straße begehbar und so auch zu den Öffnungszeiten öffentlich zugänglich. Die Wandbilder zeigen viele Details aus meinem Attersee-Alphabet: Geschichten von der Menschwerdung bis in die Unendlichkeit des Weltalls.

Wenn man heute in Wien von Kunst am Bau spricht, findet man öfter, meist bei privat finanzierten Großraum-Projekten Inszenierungen mit diversen Tag- und Nachtbeleuchtungen; erwähnt sei hier der Uniqa-Tower im 2. Bezirk, wichtig erscheint mir auch die Deckengestaltung von Pipilotti Rist im Sofitel, ebenfalls im 2. Bezirk. Im selben Bezirk finden wir



# Mag. Maria Vassilakou

Hommage an den sozialen Wohnbau und seinen Beitrag zur Werdung einer offenen Stadt



© Lukas Beck

## Die Welt schaut auf Wien

Kaum ein Stadtbesuch, kaum eine Konferenz, kaum ein Gespräch, das ich in den vergangenen Jahren wahrgenommen hätte, ohne dass DIE eine Frage gestellt wurde: „Wie schafft es Wien?“ Wie kann Wien seit über 10 Jahren ungebrochen den ersten Platz als Stadt mit der höchsten Lebensqualität weltweit in allen wesentlichen Rankings behaupten – was ist das Wiener Geheimnis, das Wiener Patentrezept hinter diesem Erfolg.

Meine Antwort bleibt stets dieselbe: Im Herzen des Wiener Erfolgs – dieser unglaublichen Story von der Stadt, die sich innerhalb weniger Jahrzehnte zu einer der beliebtesten und erfolgreichsten Metropolen weltweit etablierte – liegt der soziale Wohnbau. Genauer gesagt, die gewachsene Tradition, das Selbstverständnis und das Können, die aus der 100-jährigen Geschichte des sozialen Wohnbaus in Wien entspringen.

## Leistbares oder teures Wohnen – was es für Städte und deren Entwicklung heißt

Vorwiegend wird die Leistbarkeit des Wohnens unter dem sozialen Gesichtspunkt analysiert. So naheliegend das auch sein mag, greift es zu kurz, ist doch das „Wohnen“ neben der erlebten „Lebensqualität“ eine der zwei tragenden Säulen, der zwei bedeutendsten Treiber für die Art und Weise, wie sich Städte entwickeln. Von der Form und Ausdehnung von Städten und Agglomerationen angefangen, über die Verteilung von Dichten (sowohl im Sinne der Baumassen als auch als Bevölkerungsdichte gemeint) und Gebietstypologien in ihrem Inneren bis hin zu den sozioökonomischen Verteilungen und Existenz von sogenannten „Gated Communities“ oder „No-Go-Areas“ – das alles hängt viel stärker und direkter mit dem Wohnpreisniveau zusammen, als es auf den ersten Blick erscheinen mag.

Kaum ein Faktor hat Städte im 20. Jahrhundert so stark geformt wie die (Un-)Leistbarkeit des qualitätsvollen urbanen Wohnens in Kombination mit der Leistbarkeit des Pkw. „Suburbia“ hat einen hohen Preis: Zersiedelung, Autoabhängig-

keit, Stau, Umweltbelastung, verödete Stadtzentren, soziale Isolation – was man sich an Wohnkosten spart, übersetzt sich in Fahrtkosten, lange Wege und Zeitverlust. „Los Angeli-sation“ steht für das Paradox einer Millionenstadt ohne Urbanität; einer Stadt, die sich als endlose Aneinanderreihung von Villen und Einfamilienhaussiedlungen präsentiert.

Der Gegenentwurf zu diesem Stadtentwicklungsszenario, zugleich die Antwort auf viele Herausforderungen, mit denen sich rapide wachsende Städte konfrontiert sehen, findet sich in den Qualitäten der historischen europäischen Stadtkerne, wie wir sie etwa aus italienischen und spanischen Städten kennen, aber auch aus Wien: hohe Dichte, Vielfalt und Abwechslung, alles, was man zum täglichen Leben braucht, fußläufig erreichbar, lebendige Straßen, großzügige Plätze und Parks und kleine Piazzas in den Nachbarschaften, Platz zum Flanieren und Spielen, Cafés und Lokale und Konzerte im öffentlichen Raum, gute öffentliche Verkehrsverbindungen, – das alles verbunden mit einem breiten Angebot an robuster, flexibler und leistbarer Wohnsubstanz, wie in den Wiener Gründerzeitvierteln. Der gerade neugestaltete Reumannplatz in Favoriten ist ein hervorragendes Beispiel dafür.

Auf den Punkt gebracht: Will man Suburbanisation vermeiden, muss man die Stadt zum Magneten für junge Familien gestalten. Die zwei Schlüsselstrategien dazu sind Lebensqualität und Leistbarkeit:

Will man der Sehnsucht nach dem Häuschen im Grünen erfolgreich etwas entgegenstellen, muss man sie im Inneren der Stadt stillen. Man muss die Qualitäten des Häuschens in urbane Kategorien „übersetzen“ und mitten in der Stadt wiedergeben: Balkone und kleine Gärten, nutzbare Dachterrassen zum Schwimmen oder Gärtnern und Grillen, großzügige Grünräume, Platz für Spiel und Bewegung: Hohe Wohnqualität und ein starkes Augenmerk auf gutes Design für den öffentlichen Raum geben mitten in der Stadt Lebensraum, den man genießen kann. Eine Stadt, in der man gerne lebt und Kinder großzieht.

Will man junge Paare in der Stadt behalten, muss man dafür sorgen, dass sie sich das Wohnen in der Stadt auch leisten können.

## Wien als Best-Practice

Wenn es nun eine Stadt gibt weltweit, die diese zwei Grundprinzipien der Stadtentwicklung seit einem Jahrhundert beherzigt, dann ist es Wien. Hier kann man diese einzigartige Kombination aus hoher Wohnqualität und Leistbarkeit studieren, analysieren, vor allem aber erleben und genießen. Bereits das Rote Wien setzte vor 100 Jahren mit seiner Wohnbau-Philosophie hohe Maßstäbe sowohl in Sachen Wohnqualität als auch in Sachen Städtebau. Der Karl-Marx-Hof oder der Reumannhof sind nur zwei aus unzähligen Gemeindebau-Beispielen, die von einer unglaublich durchdachten Planung zeugen: großzügige durchgrünte Innenhöfe, Blick aufs Grün für jede Wohneinheit, frei zugängliche Schwimmbekken im Freien, Kinderspielplätze, kleine Geschäfte und Lokale in den Erdgeschoßen, Schulen und Kindergärten integriert, und, und, und. Qualitäten, die genauso auch heute im Wiener sozialen Wohnbau als Selbstverständlichkeit wiederzufinden sind.

Und hierin liegen die drei Besonderheiten, die drei USPs, die den sozialen Wohnbau in Wien – abseits seines einmaligen Umfangs – weltweit so einzigartig machen:

Soziales, also aus städtischen Mitteln gefördertes, preisgebundenes Wohnen steht dem/der durchschnittlichen Wiener/in zur Verfügung. Es adressiert das Herz der Wiener Mittelschicht und versorgt sie seit Jahrzehnten mit leistbarem Wohnraum. Heute leben bereits 62 % der Wiener Bevölkerung in insgesamt mehr als 500.000 Gemeinde- oder geförderten Genossenschaftswohnungen.

Anders als weltweit üblich, ist der Wiener Wohnbau an höchste Qualitätsansprüche gebunden.

Wohnen im geförderten Wohnbau ist somit in Wien mit keinerlei sozialer Stigmatisierung verbunden. Im Gegenteil, es gilt als hochbegehrte, selbstverständlichste Wohnform für Haushalte jeden Alters und als Schlüsselement zum Start in ein gemeinsames Leben für junge Familien.

## Von der offenen Stadt ins urbane Grätzl:

Zweifelsohne ist es keine leichte Aufgabe, Leben, Urbanität – manche würde sagen: „eine Seele“ – neuerrichteten Quartieren einzuhauchen. Aber aus Fehlern der Vergangenheit kann man lernen und hat man gelernt.



Heute baut Wien keine monofunktionalen Schlaf-Städte, sondern vielfältige Stadtquartiere, die Wohnen, Arbeiten, Lernen und Freizeit kombinieren und von Anfang an in die Planung integrieren. Mit hoher Dichte und kompakten Bauformen, die mehrere Hektar große, frei zugängliche, nutzbare Grünräume umranden, verkehrsberuhigt und mit hochwertigen ÖV-Anschlüssen, mit besonderem Fokus auf belebte Erdgeschoßzonen, die Platz für Geschäfte und Lokale bieten, mit Kindergärten und einem Mehrgenerationen-Schulcampus und mit über 50 % und bis zu 2/3 geförderten Wohnbau-Anteil. Wenn wir Urbanität als Abwechslung, Lebhaftigkeit und Chancen auf Begegnung, Interaktion und Inspiration begreifen, baut Wien heute mit Hilfe des geförderten Wohnbaus urbane Stadtquartiere, die einen Mehrwert für die gesamte Umgebung darstellen, indem sie etwa einen in der Gegend vorhandenen Mangel an Grün- und Freiräumen ausgleichen, die schulische Versorgung verbessern, Freizeit-Aktivitäten in unmittelbarer Wohnnähe ermöglichen oder die „Bim“ bis vor die Tür bringen. In diesem Sinne gilt die Maxime der Lebensqualität nicht nur fürs Projekt, sondern fürs gesamte Quartier und die umgebende Region; jede neue Entwicklung wird als Entwicklungschance begriffen und wahrgenommen.

Gesiba und Harry Glück. Vom Luxus des kleinen Mannes ... Es wäre allerdings unmöglich die Rolle der Gesiba in der Gesamtentwicklung des geförderten Wiener Wohnbaus zu würdigen, ohne im selben Atemzug Harry Glück zu nennen – jenen Pionier, der für zahlreiche renommierte Wohn-Projekte und die Philosophie, die hinter ihnen steckt, verantwortlich zeichnete. Gesiba und Glück, ein synergetisches, innovatives Duo, können in der Tat über mehrere Jahrzehnte

hindurch kaum getrennt voneinander gedacht werden. Mit Meilensteinen vom Wohnpark Alt Erlaa bis zur Biotope City am Wienerberg wurden Projekte verwirklicht, die neue Maßstäbe setzten und neue Entwicklungen in Gang gesetzt haben. Wohnbau begreift sich hier als Chance für mehr Grün, als ökologische Reparatur für die Stadt:

„Grün“ in Form von riesigen frei zugänglichen Parkarealen und großzügigen Pflanzentrögen zur Bepflanzung der Balkone in Alt Erlaa,

„Grün“ mit einem Blick für solche Details wie die Pflanzung von bereits ausgewachsenen Bäumen, um gleich in der Besiedelungsphase Beschattung zu haben,

„Grün“ als Überzeugung, wie im Falle von Biotope City, dass aus einem Industrieareal ein ökologisches Leuchtturm-Projekt entstehen kann, indem „Menschen und Natur in engem und ausgleichendem Miteinander leben können“, wenn genügend und entsprechend gestalteter Raum vorhanden ist, „der sich an den Bedürfnissen von Menschen, Flora und Fauna gleichermaßen orientiert“.

Das größte Verdienst des Duos besteht m. E. allerdings in der Verschiebung des Fokus, weg von der reinen Wohnversorgung, hin (oder – wenn man an die Qualitäten des Roten Wien denkt – zurück) zu einer Vorstellung vom „guten Leben“ und somit hin zur Versorgung mit Wohnraum, der glücklich macht – Häuser für Menschen, die darin gerne leben: wohnen, arbeiten, Freizeit verbringen. Was heute als „Luxus des kleinen Mannes“ beschrieben wird, bedeutet im Alltag für den Einzelnen Tomaten am Balkon, Blick auf den Park, ein Schwimmbad am Dach mit Blick über Wien und eine Sauna-Anlage im Haus, um hier nur einige der neuen Qualitäten zu erwähnen, die dank Gesiba heute fast zu so etwas wie Standard-Ausrüstung geworden sind.

### ... bis zur neuen Symbiose aus gemeinnützigem Bauträger und Wohngruppe

Doch wenn von fruchtbaren Symbiosen die Rede ist, muss man heute unweigerlich auch an die hochinnovative Kooperation zwischen Baugruppen und gemeinnützigen Wohnbauträgern denken, die inzwischen ebenfalls zu einem selbstverständlichen Element neuer Stadtteile herangewachsen sind. Spätestens hier verdeutlicht die Innovationskraft des Wiener sozialen Wohnbaus, wie auch sein konsequenter Fokus – weit über das reine Wohnen auf das Leben hinaus – genau das, was immer wieder als „Happiness“ bezeichnet wird und so viel mehr bedeutet als „Wohnzufriedenheit“.

Die Möglichkeit, als künftiger Bewohner ein Projekt von Anfang an mitzuplanen, die eigene Wohnung selbst zu gestalten – das bildet bisher die Krönung dessen, was in Wien alles unter dem Label „sozialer Wohnbau“ passiert und was es für den Einzelnen, für die Stadt und ihre Gesellschaft bedeutet. Community Farming oder Bienenzucht am Dach ist längst Wirklichkeit in vielen Anlagen – Gerüchte von einer Fischzucht machen schon die Runde; man darf gespannt bleiben, was als nächstes passiert.

### Bürgerbeteiligung war gestern

Der Trend geht jedenfalls mit raschen Schritten hin zur Ko-Kreation, zum gemeinsamen Design unter Einbindung der künftigen Bewohner/innen und der Anrainer/innen vom ersten Moment an. Der Anspruch, nicht bei „Wohnprojekten“ zu bleiben, sondern ganze Stadtteile, mit hoher Urbanität, als Orte fürs Leben zu erschaffen, führt unweigerlich zu einer neuen offenen Kultur des Planens. Die Planung von Nachbarschaften, in denen man wohnt, weil man es will – nicht weil man keine andere Wahl hat – erfordert neue Methoden und breite Einbindung ab der Stunde Null im Gegensatz zu den mehr oder weniger frontalen Bürger-Informationsveranstaltungen der Vergangenheit.

Auch hier nimmt der soziale Wohnbau in Wien eine tragende, eine Pionierrolle ein. Von der Offenheit für diesen neuen Weg wird der Erfolg und die soziale Akzeptanz vieler künftiger Projekte abhängen. Als wegweisendes Beispiel dafür gilt heute der Rudolf-Bednar-Park und die aktive Rolle der Community, die dort über die Jahre zusammengewachsen ist, in der Gestaltung des unmittelbar angrenzenden Nordbahnhof-Quartiers, das dieser Tage gerade entsteht. Der unschätzbare Wert einer solchen Community reicht weit über das begleitende Qualitätsmanagement in der Entstehung neuer Stadtteile hinaus – sie bildet den Humus, auf dem starke Bindungen und Freundschaften, neue Identitäten und das Gefühl, „dazuzugehören“ wachsen können. Sie ist es schlussendlich, die neuen Stadtteilen ihre „Seele“ gibt und aus ihnen ein Zuhause für tausende Menschen macht.

### „Sozialer Wohnbau“ revisited

Auch wenn es selbst „eingefleischten“ Fans in seiner gesamten Tragweite kaum bewusst ist, legt dieser Rückblick – so denke ich – die prägende Bedeutung des sozialen Wohnbaus für Wien in seiner Gesamtheit offen. Seine Leistungen, seine Innovationskraft und auch seine Verantwortung für den weiteren Weg Wiens. Seinen Beitrag zu einer ausgewogenen und deshalb smarten Stadtentwicklung, seine Schlüsselrolle in der städtebaulichen Qualität, seine künftige tragende Rolle als Hauptakteur im Sinne des Klimaschutzes, als Pionier für



### Anhang Definitionen auf einem Blick

**Sozialer Wohnbau:** aus städtischen Mitteln gefördertes, preisgebundenes, kostengünstiges Wohnen.

**Lebensqualität:** Resultat einer wohlgestalteten, gesunden und sicheren Lebensumgebung als Rahmenbedingung für eine möglichst sorgenfreie und selbstbestimmte Lebensführung. Im gegenständlichen Text wird „Lebensqualität“ vielfach als Äquivalent für familienfreundliche Gestaltung, oder kindergerechtes urbanes Design verstanden.

**Leistbares Wohnen:** Die durchschnittlichen Wohnkosten entsprechen in etwa 30 % bis max. 40 % des Familien-Median-Einkommens.

**Urbanität:** städtisches Lebensgefühl, Charakteristik und Wesen der Stadt, ihrer Baukultur, Lebensführung und sozial-räumlicher Strukturen. Im gegenständlichen Text wird Urbanität vielfach mit Dichte, Kompaktheit, lebendigen öffentlichen Räumen, Orten der Begegnung, Interaktion und Inspiration gleichgesetzt. Sie steht für Stadträume mit hoher Anziehungskraft, Orte, in denen man das Leben im Freien/in der Menschenmenge genießen kann.

**Offene Stadt:** eine Stadt, die für alle durchgängig zugänglich ist, und zwar sowohl in sozialer Hinsicht als auch physisch; d. h. im Hinblick auf die gebaute Form. Die Schule des sozialen Urbanismus begreift physische Zugänglichkeit und den Aufbau von Verbindungen (etwa in Form von öffentlichen Verkehrsanbindungen oder Brücken, die Stadtteile miteinander fußläufig verbinden) als Zugang zu Ressourcen (Bildung, Arbeit, gesundheitliche Versorgung) und sozio-ökonomischen Aufstiegsmöglichkeiten. Eine offene Stadt ist demnach eine Stadt, die offenen Zugang gewährt und jedem die Chance bietet, mehr aus sich zu machen. Sie gibt jedem die Möglichkeit, „dazuzugehören“.

die Schaffung der klimaneutralen Stadtteile der Zukunft. Was uns bewusst sein muss: Ohne diesen Hauptakteur sind die Klimaziele nicht zu erreichen – seiner Offenheit, seiner Robustheit, seiner Bereitschaft, ökonomische und technische Herausforderungen zu meistern, und nicht zuletzt seiner Ambition wird Wien die erfolgreiche Wende zum Klimaschutz in den kommenden Jahrzehnten zu verdanken haben. Was Wien bereits heute der Welt zu geben hat, ist zunächst sein historisch gewachsenes Verständnis vom „Sozialen Wohnbau“: eine Wohnbau-Philosophie, die das „Leben“ und die Bedürfnisse des Einzelnen in den Mittelpunkt stellt.

Es ist es jedoch das einzigartige Zusammendenken von Stadtentwicklung auf der strategischen Ebene, durchdachtem Städtebau auf der Planungsebene und sozialem Wohnbau auf der operativen Ebene, was jenes spezielle Wiener Know-how ausmacht und nachdem die Welt gerade Ausschau hält. Und es ist eben diese „Melange“, die aus dem Wiener sozialen Wohnbau so viel mehr gemacht hat als bloß günstige „Wohnversorgung“ – sie erhob ihn zum Schlüsselfaktor, zum goldenen Weg in die offene Stadt.

### Schlusswort

Ich finde keine treffenderen Worte als diese letzte Feststellung, um der Gesiba zum 100-jährigen Jubiläum zu gratulieren. Als Spitzenreiterin in Qualität und Innovation mit unzähligen Projekten, die Zeugnis davon ablegen, ist ihr ein prominenter Platz im Rampenlicht der IBA 2022 gewiss. An Ihrer Stelle würde ich damit beginnen, mich auf den Besucheransturm gut vorzubereiten ... ;-)

Die ersten  
100 Jahre waren  
ereignisreich. Der  
Blick zurück bringt  
Erkenntnisse,  
schafft Identität  
und motiviert für  
Neues. Jetzt ist  
der Blick nach  
vorne gerichtet.  
Wir sind bereit  
für die nächsten  
100 Jahre.

### **Eigentümer und Herausgeber, Copyrights**

Gesiba, Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft  
Eßlinggasse 8–10, 1010 Wien  
[www.gesiba.at](http://www.gesiba.at)

Wir bedanken uns für die Interviews und Textbeiträge bei  
Dr. Michael Ludwig, Kathrin Gaál, Peter Hanke, Arch. DI Albert Wimmer, Prof. Christian Ludwig Attersee,  
Mag. Maria Vassilakou, Ing. Ewald Kirschner, Dr. Klaus Baringer, Ing. Paul Steurer, Mag. arch. Robert Temel,  
Susanne Reppé, Bmstr. Ing. Caroline Palfy, Arch. DI Oliver Sterl, Oona Horx-Strathern;

Ein herzliches Dankeschön geht an unsere MitarbeiterInnen,  
die uns bei der Erstellung dieses Buches wertvolle Unterstützung geleistet haben!

**Grafische Gestaltung und Konzept** Petra Heinz, [www.urbanpicnic.at](http://www.urbanpicnic.at)

**Text und Konzept** Christoph Angerer, [www.herrangerer.at](http://www.herrangerer.at)

**Fotos** wenn nicht anderes gekennzeichnet: Gesiba

**Produktion** Gesiba, Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

Der Verleger übernimmt trotz gewissenhafter Recherche  
keine Haftung für den gesamten Inhalt dieses Werkes.  
Etwaige Druck- und Satzfehler vorbehalten.  
Alle Rechte vorbehalten.