

Dialogorientiertes Verfahren

2. Stufe



Die Nachnutzung des ehemaligen Gaswerks Neu Leopoldau ist ein Modellprojekt, das die international anerkannte Entwicklungskultur des sozialen Wohnbaus in Wien unter heutigen gesellschaftspolitischen und soziodemografischen Herausforderungen fort-schreiben möchte. Mit der spezifischen Geschichte des Standorts und seiner Bestandsgebäude als „Ensemble kommunaler Intelligenz“, das aus der täglichen Arbeitswelt soziale Mehrwerte abschöpfen konnte, bekommt dieses ambitionierte Ziel einen Genius Loci. Die einzigartige Verknüpfung von Ort, Geschichte und Ambition verpflichtet unausweichlich zur Beantwortung folgender Kardinalfrage: Ist Wien mit seinen Instrumentarien und Akteuren in der Lage, die gesellschaftspolitische Programmatik einer „Mehrwertkultur“ in der Stadtentwicklung in die Zukunft zu führen und ist das Quartier neuLEO ein Beispiel dafür?

Mit dem zweistufigen, dialogorientierten Bauträger-Auswahlverfahren, das auf dem Ergebnis eines kooperativen städtebaulichen Verfahrens aufsetzt, wurde der Rahmen für eine über die Einzelbauwerke hinausgehende koordinierte Gesamtplanung geschaffen. Die zentrale Herausforderung der zweiten, dialogischen Stufe des Verfahrens liegt in der zügigen Konkretisierung von jenen in der ersten Stufe formulierten, bauplatzübergreifenden Mehrwerten.

Planer, Konsultanten und Bauträger sind den Empfehlungen der Jury in den vorangegangenen Workshops mit außergewöhnlich hohem Engagement nachgegangen und haben präzise formulierte „Mehrwerte“ vorgelegt. Die im Folgenden angeführten Themen sind unabdingbare Voraussetzung für das Einlösen der in dieser Präambel angeführten Ansprüche:

Architektur und Städtebau

1. Energiebündel

Die gelben Bestandsbauten, die Allee und die Relikte des alten Gaswerks Leopoldau bereiten ein historisches Spannungsfeld auf – „den gelben Flux“.

2. Ring & Mauer

Spannende städtebauliche Motive für das zukünftige Areal bilden den Anknüpfungspunkt unserer folgenden Überlegungen.

3. Anknüpfung & Verbindung

Der gewidmete Weg zwischen den Bauplätzen D, E und F1 bietet eine Chance zur erweiterten Erschließung und Aktivierung des Areals. In der angebotenen Verlängerung des Weges über den Bauplatz P werden die Motive Mauer und Ring aufgenommen, räumlich miteinander verbunden und ergeben so eine logische Erweiterung des geplanten Vernetzungs- und Freiraumsystems.

4. Energiestationen

Entlang der öffentlichen Durchwegung spannt sich eine innere Bewegungszone auf, die – angereichert mit aktiven Installationen – einen Raum zur erweiterten Nutzung und Erkundung des Areals eröffnet.

Bestandsmauer

Interventionsmöglichkeiten

- Bestandsmauer komplett erhalten – Option: Add on z.B. Bepflanzung ermöglicht Selbstgestaltung.
- Bestandsmauer perforieren – Durchblicke ermöglichen, Materialien einsetzen

Frei- und Grünraum/Park-Fläche

Identitätsgebende Freiräume

- Der Ring – Rückgrat des Quartiers – Bewegung und Erschließung
- Gelber Flux – Anbindung Trafohaus – beispielbare Wegeachsen
- Plätze – soziale Knotenpunkte – strategische Positionierung
- Mauer – identitätsstiftendes Element – Öffnung nach außen
- Materialität – abgestimmte Freiräume – einheitliches Ganzes
- Einbindung – Mitgestaltung der Bewohner – Aneignung durch BewohnerInnen
- Entwicklung – Vertiefung der Gestaltung übergreifende Koordination

Identitätsstiftende Merkmale

1. Bepflanzung

Angelehnt an die Bestandslinden charakterisieren Bäume mit gelber Herbstfärbung, gelb-grünem Laub und gelber Blüte das Quartier.

2. Freiraum Gelber Flux

Der gelbe Flux als Fußgängerverbindung zum sozialen Zentrum „Trafohaus“ wird durch gelbe Bepflanzung und Möblierung gekennzeichnet.

3. Möblierung

Die industrielle Geschichte des Areals wird durch die Materialien wie Cortenstahl in Kombination mit Holz unterstrichen.



4. Bodenbeläge

Ortbeton in Kombination mit grobkörnigem Schotter unterstützt den industriellen Charakter.

5. Beleuchtung

Ein übergeordnetes Beleuchtungskonzept auf den Bauplätzen und im öffentlichen Raum stärkt das durchgängige Erscheinungsbild.

6. Pipeline und Mauer

Die „Gaspipeline“ im Park erinnert an die ehemalige Nutzung des Areals als Gaswerk. Die bestehende Mauer bleibt als Spielmauer erhalten.

Mobilitätskonzept

Prinzipiell soll ein Parkverbot im Quartier verordnet werden, wobei Haltemöglichkeiten an ausgewählten Stellen für Anlieferungen für Gewerbe/Handel sowie Bewohner möglich ist.

Um eine etwaige Durchfahrt durchs Gebiet zu unterbinden und die Hauptzu- und -abfahrt über die Richard-Neutra-Gasse zu gewährleisten, sollen beim derzeitigen Eingang Pfendlergasse versenkbare Poller (Notzufahrt Einsatzfahrzeuge etc.) errichtet werden. Im Zuge der Richard-Neutra-Gasse ist die Zufahrt bis Bauplatz G2 inkl. Gewerbe möglich.

Lieferverkehr zur Gewerbe- und Handelszone entlang der Marischkapromenade wird ebenfalls über die Richard-Neutra-Gasse ermöglicht.

Zwischen Bauplatz G3 und Marischkapromenade wird die allgemeine Durchfahrt (ausg. Anrainer angrenzender Bauplätze, MA48, Radverkehr) unterbunden.

Die Zufahrt zu den Sammelgaragen erfolgt auf kürzestem Wege, am Rande des Quartiers.

Mobilitätsstandorte

Leo-Mobilstationen bei jedem Garagenbauplatz

Leo-Mobilstationen auf jedem Bauplatz überdacht, witterungsgeschützt und mit speziellem Leihsystem (in Anlehnung des City-Bike-Systems). Als mögliche Standorte können Plätze im Quartier, Räumlichkeiten in Gebäuden, welche separat vom eventuell gebäudeinternen Stiegenhaus begehbar sind, sowie im Straßenraum gelten.

Vorschlag Zuordnung Stellplätze

Auf den drei Garagenbauplätzen (K, Q, S) könnten gemäß Flächenwidmung insgesamt rund 1.040 Stellplätze errichtet werden (errechnet aus Flächenwidmung und 25 m²/Stellplatz). Nach Fertigstellung des Quartiers (2. Stufe mit Bauplatz B) sind rund 940 Pkw-Pflichtstellplätze für neue Nutzungen erforderlich.

Soziale Nachhaltigkeit

Ein Netz „bauplatzübergreifender“ Gemeinschaftsräume rund um das soziokulturelle Quartierszentrum „Trafohaus“ wird in der Planungs- und Bauphase mittels Quartiersmanagement optimiert und in der Besiedelungsphase belebt.

Angebote für Junges Wohnen

Das bauplatzübergreifende kooperative Quartiersmanagement verfolgt das Ziel, das Thema „Junges Wohnen“ soweit als möglich zusammen mit den Bewohnern zu entwickeln und für das Projekt zur Marke zu machen. Mit dem Netz der vielfältigen Gemeinschaftseinrichtungen in den Gebäuden sowie der

Gestaltung des öffentlichen Raumes wird ein attraktives Angebot entwickelt, das aber übergreifend erst im Zusammenhang programmiert und koordiniert werden muss, um die Wertigkeit der Flächen und Angebote sichtbar und nutzbar zu machen.

Besiedlungsbegleitung auf den Bauplätzen

Aufbau von „Hausgemeinschaften“

Informationsveranstaltungen für zukünftige Bewohner, Unterstützung des Kennenlernens und Ankommens, Nutzung und Gestaltung der bauplatzbezogenen Gemeinschaftsräume und Freiflächen, Begleitung von Partizipations- und Aneignungsprozessen mit den Bewohner des Bauplatzes

Einbindung in das Quartier

Weitergabe von Informationen über Angebote im Quartier, Gestaltung von offenen Angeboten für das Quartier (in Absprache mit den anderen Bauplätzen und dem Quartiersmanagement)

Kooperatives Quartiersmanagement

Vernetzung der Bauplätze und Infrastrukturen untereinander, Initiierung von Aktivitäten für das gesamte Quartier, Vernetzung mit weiteren Akteuren und Angeboten im Quartier und in der Umgebung

Bauplatz F-1

Bauträger
EGW-HEIMSTÄTTE

www.egw.at

**STUDIOVLAY**

Wien

Gegründet 2015

www.studiovlay.com

Landschaftsplanung

YEWOLANDSCAPES

Wien

Gegründet 2011

www.yewo.at

Weitere Experten

"die umweltberatung" Wien,
Dr. Ronald Mischek ZT GmbH,
TRAFFIX Verkehrsplanung GmbH,
wohnbund:consult



© Studiovlay

**Projektbeurteilung
Ökonomie**

Das Projekt umfasst mit 115 Wohneinheiten, davon 38 SMART-Wohnungen, sowie zwei Heimeinheiten (Heimförderung) und einem Geschäftslokal eine förderbare NNFL von 8.214 m². Die Vorgaben der SMART-Wohnungen werden sowohl ökonomisch als auch der Anzahl nach punktgenau erfüllt (FB: € 60,-/m²; BM: € 7,50/m²; EVB: 0,15). Für die SMART-Wohnungen wird Superförderung beansprucht. Bei den sonstigen Mietwohnungen liegen die sehr günstigen Eigenmittel bei € 63,-/m², die monatliche

Mietbelastung mit einer BM von € 8,33/m² (EVB: 0,15) wird gut durchschnittlich bewertet, die Baunebenkosten mit 19% durchschnittlich. Die Gesamtbaukosten mit € 1.730,-/m² NNFL sind durchschnittlich. Auf die Einhaltung der § 63-Grenze laut WWFSG zum Zeitpunkt des Bezugs wird hingewiesen. Die Kostenrelevanz der Bauausstattung wird mit Holz-Alu-Fenstern mit Dreifach-Verglasung und Holzparkettböden gut bewertet.

Soziale Nachhaltigkeit/Junges Wohnen

Der Bauplatz umfasst auch das Trafohaus, das zu einem Quartiershaus weiterentwickelt wird. Ergänzend dazu befindet sich im EG des angrenzenden Neubauteils eine weitere Gemeinschaftsfläche, die durch eine Überdachung an das Quartiershaus angebunden wird. Im Zusammenhang mit den im Freiraum angebotenen vielfältigen Bewegungsräumen regt die Jury an, die Sanitäranlagen als Mehrwert zentral begehbar zu machen. Das Band des Terrassendecks mit angeschlossenen Grünraum soll durch eine Sanitäreinheit ergänzt werden. Weiters wird empfohlen, Abstellflächen für diese Terrassennutzungen sicherzustellen. Begrüßt wird das vorgestellte WG-Konzept, das vom Bauträger selbst betrieben werden soll.

Architektur/Städtebau

Ein Hauscluster – genannt „Offene Inseln“ – ist vertikal gegliedert, besitzt ein L-förmiges



Erdgeschoß, ein verbindendes Deck mit vier Salons im dritten Obergeschoß und darüber positionierte Punkthäuser. Die Adressbildung erfolgt über die Menzelstraße mit einem differenziert gestalteten Ankunftsbereich in der Vorgartenzonen. Das Trafogebäude ist als Zentrum des Quartiers ausgebildet, ebenso sind weitere Gemeinschaftsräume in den Objekten rund um das Quartiershaus positioniert. Die Nebeneinrichtungen/Serviceeinrichtungen zum Quartiershaus sind im angrenzenden Neubau untergebracht. Im Freiraum sind die Bereiche für Jugendliche speziell definiert. Das Wohnprinzip ist vom Zimmerwohnen zum Zonenwohnen beschrieben. Die geringe Wohnungstiefe ermöglicht großzügige Belichtungsflächen von der Fassade, ebenso die Mehrfachorientierung der Wohnungen. Die Weiterentwicklung der Vielfalt des Wohnungsangebotes sowie die präzise Baukörperkonzeption werden von der Jury positiv beurteilt. Das gekonnte Positionieren von Loggien und Freiräumen im Verbund mit dem Wohnungsgrundriss ermöglicht innere Variabilität und hohe Attraktivität, die durch das angebotene Programm „Wohnen/Lernen“, zusätzlich unterstützt wird.

Freiraum/Ökologie

Die Freiraumqualitäten wurden gegenüber der 1. Stufe gut weiterentwickelt und schaffen ein vielfältiges Angebot mit hohen Ausstattungsqualitäten. Dies wird von der Jury positiv bewertet. Die Eingliederung des Freiraumes in das übergeordnete Freiraumkonzept stärkt die Gesamtidée für den Bauplatz. Die Leitprinzipien des übergeordneten Freiraumkonzeptes wie Mobiliar, Bodenbeläge, Beleuchtung, Bepflanzung und Spielkonzept sind am Bauplatz und im Übergang zum öffentlichen Freiraum zu integrieren und umzusetzen. Hinsichtlich klima- und ressourcenschonendem Bauen sowie gesundem und umweltbewusstem Wohnen bewahrt und vertieft das Projekt die Qualitäten der ersten Wettbewerbsstufe. Explizit hervorgehoben werden die durchdachten, überwiegend sehr gut belichteten und vielfältig nutzbaren Wohngrundrisse sowie die qualitätsvollen Außen- und Allgmeinflächen, nicht zuletzt jene des „Decks“ im 3.OG. Anerkannt werden außerdem die Zusicherungen baustoffbezogener bauökologischer Qualitäten.

Das Projekt wird zur Förderung und Realisierung empfohlen. •

Lageplan

