# Wohnen im Erholungsraum

*BLICKPUNKT 21 – Leopoldine, Neu Leopoldau, Bauplatz B, Wien | ARGE Smart Architectural Concepts & Baumschlager Hutter Partners*

Die Wohnanlage BLICKPUNKT 21 – Leopoldine ist Teil des Wiener Stadtentwicklungsprojekts Neu Leopoldau, das auf dem 13,5 Hektar großen Areal des ehemaligen städtischen Gaswerks die Entwicklung und Realisierung kinder- und jugendfreundlicher Lebensräume zum Ziel hat. Im nordwestlichen Teil des Areals zwischen dem zukünftigen Stadtteilpark und einer durchgehenden Freifläche von der Alten Donau zum Marchfeldkanal liegt der Bauplatz B. Hier hat die Arbeitsgemeinschaft Smart Architectural Concepts & Baumschlager Hutter Partners für den Wohnbauträger ARWAG eine Wohnhausanlage aus vier frei stehenden, vier- bis fünfgeschoßigen Baukörpern realisiert. Die vorhandene Umgebung ist eine Mischung aus historischer Substanz und neuen Gebäuden. Der L-förmige, in der südöstlichen Ecke liegende Baukörper des Projekts Leopoldine bildet mit dem gegenüberliegenden Bestand das Entree zu einem Quartier, das sich um einen zentralen Freiraum gruppiert und durch die mittige Erschließung nach allen Seiten gleichermaßen offen ist. Der Eindruck frei stehender und in sich ruhender Solitäre wird durch die rhythmische Fassadengliederung – hochformatige Fenster und gestapelte Balkone – verstärkt.

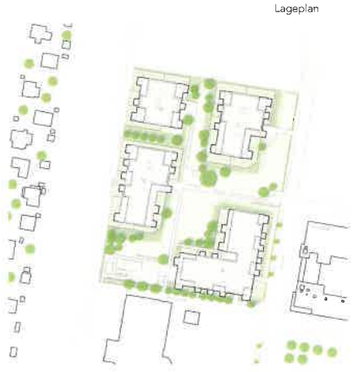
Die 179 Miet- und Eigentumswohnungen bieten offene Wohnküchen und eine Deckenhöhe von 2,60 Metern. Die punktförmig erschlossenen Ein- bis Vierzimmerwohnungen mit Balkon, Terrasse oder Eigengarten gruppieren sich um ein zentrales, von oben belichtetes Atrium. Die außen liegenden Räume sind aufgrund der großen Fensteröffnungen und doppelflügeligen Tür zum Freibereich gut belichtet. Errichtet wurden die Baukörper aus Ziegelmauerwerk sowie Stahlbeton für die Unterkellerung, die Erschließungskerne und Balkone, ohne Verwendung gesundheits-, umwelt- und klimaschädlicher Baumaterialien. Dank der Optimierung des Wärmeschutzes entspricht das Gebäude dem Niedrigenergiehaus-Standard.

Der zentrale Freiraum dient den Bewohnerinnen und Bewohnern der 92 freifinanzierten Mietwohnungen und 87 Eigentumswohnungen als naturnaher Erholungsraum, in dem Spielplätze und Sitzbereiche zum gemeinschaftlichen Spielen und Kommunizieren einladen. Die individuellen Freibereiche der Erdgeschoßwohnungen bieten mit einer vielfältigen Bepflanzung ➔

*Der L-förmige Baukörper bildet das Entree zum Quartier rund um einen zentralen Freiraum und ist nach allen Seiten gleichermaßen offen.*

*„Leopoldines Platzerl" ist der Vorplatz mit Hochbeet und Sitzumrandung an der Simmelgasse.*

Lageplan



Alle Fotos: © Daniel Hawelka

# Gemeinsam die Stadt bauen

*In Wien ist die Melange nicht nur im Kaffeehaus beliebt, auch im Wohnbau kommt es auf die richtige Mischung an. Freifinanzierte und geförderte Wohnbauprojekte schaffen gemeinsam soziale Vielfalt und lebendige Quartiere.*

© Daniel Hawelka

Entgeltliche Einschaltung

Neu Leopoldau ist ein Vorzeigeprojekt für ambitionierte Umnutzung als Motor für Stadtentwicklung und wird nun auch international bei der IBA_WIEN 2022 – Neues soziales Wohnen präsentiert. Am 13,5 Hektar großen Gelände des ehemaligen städtischen Gaswerks ist seit 2017 ein bunter Stadtteil entstanden. 2014 wurde, initiiert von der Wien-Holding-Tochter WSE Wiener Standortentwicklung GmbH und der Liegenschaftseigentümerin Wiener Netze GmbH gemeinsam mit der Stadt Wien, ein ambitioniertes kooperatives Planungsverfahren durchgeführt. Besonderes Augenmerk lag auf der Erhaltung der alten stadträumlichen Struktur, der Integration der denkmalgeschützten Bestandsgebäude und auf der zukunftsfitten Dimensionierung der Neubebauung inklusive Parkanlage. 2016 fand in Kooperation mit dem wohnfonds_wien ein dialogorientierter Bauträgerwettbewerb mit dem Schwerpunkt „Junges Wohnen" für rund 1000 geförderte Wohnungen statt, ein Drittel davon die kostengünstigen SMART-Wohnungen. Um die klassische Wiener Mischung in der Bewohnerschaft zu erreichen, wurde neben geförderten Wohnungen auch ein Anteil freifinanzierter Wohnungen realisiert. Der Einsatz aller hat sich gelohnt, Neu Leopoldau ist ein kinder- und jugendfreundliches Quartier mit hoher Qualität im Freiraum, feiner Architektur und einem engagierten GB*Stadtteilmanagement.

© Eva Kelety

Mag. (FH) Christian Raab
Vorstandsdirektor

© Astrid Knie

Mag. Thomas Drozda
Vorstandsdirektor

## BLICKPUNKT 21 – Leopoldine

Der Name spiegelt die Intentionen wider, Aufmerksamkeit auf das Quartier zu legen und mit 179 freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen eine wichtige Ergänzung für die Vielfalt an Wohnungen zu schaffen. Design-to-cost lautete der Auftrag, um für Eigennutzerinnen und -nutzer leistbaren Wohnraum bei gleichzeitig hoher Wohnqualität zu realisieren. Exzellente Bauökologie und Nachhaltigkeit wird bei den Niedrigenergiehäusern der Wohnanlage BLICKPUNKT 21 – Leopoldine groß geschrieben: Die Wohnhausanlage wurde mit „klima:aktiv Silber" ausgezeichnet (Objekt des Monats 04/2021) und ist mit dem Bau- Xund- sowie dem IBO-Gebäudepass zertifiziert. Jede Wohnung verfügt über einen individuellen Freibereich wie Balkon, Terrasse oder Eigengarten. Der zentrale Freiraum mit einer großen Zahl an Bäumen und über 10.000 Kräuter- und Staudenpflanzungen sowie die begrünten Dächer steigern die Biodiversität und schaffen ein angenehmes Stadtklima. Als naturnaher Erholungsraum mit Spielplätzen und Sitzbereichen lädt er zum gemeinschaftlichen Spielen und Kommunizieren ein.

## Innovative Quartiersentwicklung seit 30 Jahren

Der Name der ARWAG Holding-AG ist bereits Programm, steht er doch seit der Gründung vor 30 Jahren für Arbeiten und Wohnen Aktiengesellschaft. Seit ihrem Bestehen wurden rd. 160 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 1,5 Millionen Quadratmetern errichtet.

Den zentralen Grundpfeiler und Motivation der Tätigkeit als Full-Service-Bauträger umreißen die Vorstandsdirektoren Thomas Drozda und Christian Raab unisono: Wir gestalten mit Leidenschaft nachhaltigen Lebensraum für Menschen: sozial – ökologisch – innovativ! Zu dieser sozialen, baukulturellen und technischen Verantwortung im geförderten und leistbaren freifinanzierten Wohnbau steht die ARWAG und arbeitet mit einem tollen Team bei zukünftigen Quartiersentwicklungen in Wien an nachhaltiger Urbanität. •

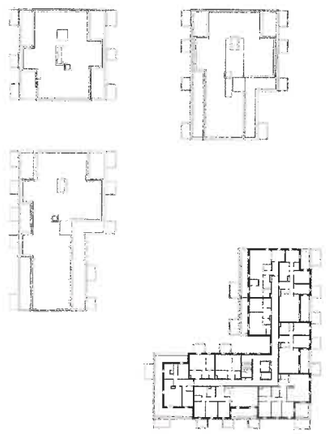
***Informationen***
arwag.at

➔ Privatsphäre und gleichzeitig den Rahmen für den gemeinschaftlich genutzten Bereich, der in Zukunft durch eine große Zahl an kleinen und mittelgroßen Bäumen beschattet wird. Eine automatische Bewässerungsanlage trägt zu einer verbesserten Kühlwirkung der begrünten Flächen bei.

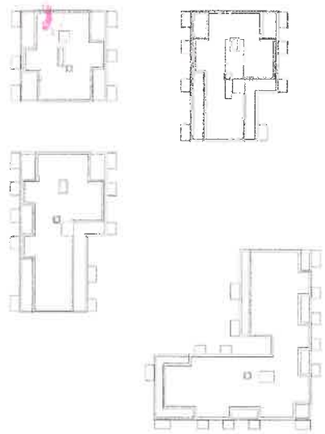
Strukturiert wird der Freiraum durch „Leopoldines Platzerl", einen Vorplatz mit Hochbeet und Sitzumrandung an der Simmelgasse, den „Lindenplatz", einen Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheit am Kreuzungspunkt der hofseitigen Erschließung, und den Spielbereich für Kinder- und Jugendliche. Der Kleinkinderspielplatz schließt an den Gemeinschaftsraum und die Gemeinschaftsterrasse an, die zur bauplatzübergreifenden Nutzung offenstehen. Sämtliche Allgemeinbereiche des Außenraums sind barrierefrei erschlossen und Teil des Wegesystems, das arealübergreifend alle Wohn- und Außenräume mit dem künftig als gemeinsamer Naherholungsraum angelegten Park verbindet.

Im Quartier wurden keine Kfz-Stellplätze oder Tiefgarage errichtet. Das bringt neben verringerten Errichtungs- und Betriebskosten auch die Möglichkeit entwicklungsfähiger Baumpflanzungen mit sich. Parken ist in der benachbarten Sammelhochgarage möglich, die auch über E-Ladestationen ➔

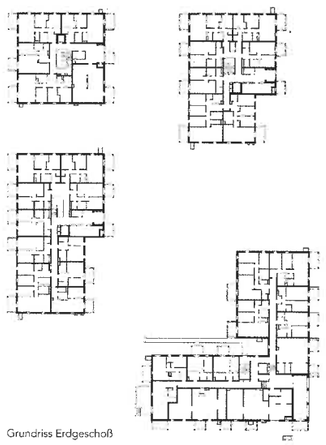
Schnitt



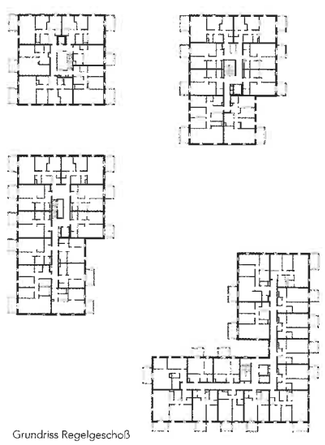
Grundriss Dachgeschoß



Dachdraufsicht

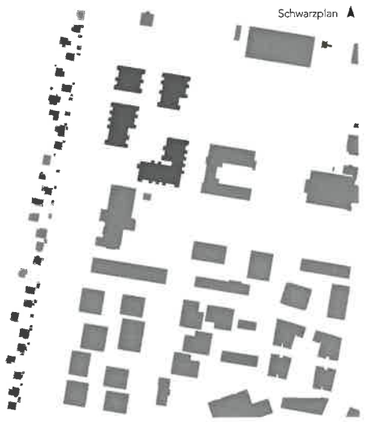


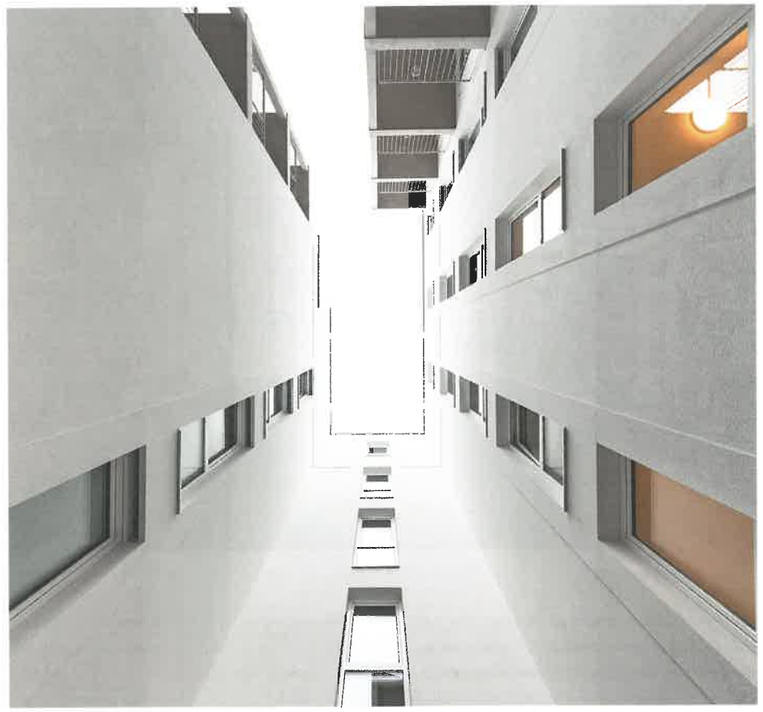
Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Regelgeschoß

verfügt. Zusätzlich zu den Fahrradständern bei den Hauseingängen wurden im gesamten Areal Abstellanlagen errichtet, die über vorbereitete Anspeisungen für E-Ladestationen verfügen. Die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sowie Supermärkte, Kindergärten und Volksschulen befinden sich darüber hinaus in fußläufiger Entfernung und sind auch fahrradtauglich erschlossen. *(Quelle: Wolfgang Fiel)* •



**Projekt**
BLICKPUNKT 21 – Leopoldine
Simmelgasse 1, 1210 Wien

**Bauherr**
ARWAG Objektvermietung GmbH, Wien

**Baubetreuung**
ARWAG Bauträger GmbH, Wien
arwag.at

**Architektur**
ARGE
Smart Architectural Concepts KG
smac3.eu
Baumschlager Hutter Partners ZT, Wien
baumschlagerhutter.com

**Landschaftsplanung**
Plansinn Planung & Kommunikation GmbH, Wien
plansinn.at

**Statik**
ISP ZT GmbH, Wien
isp-zt.at

**Fotos**
Daniel Hawelka Fotografie/Film
danielhawelka.at

**Projektablauf**
Planungsbeginn 03/2017
Baubeginn 04/2019
Fertigstellung 11/2020

**Materialien**
Außenwände:
Porotherm 20-40 Objekt Plan
Innenwände:
Stahlbeton (C25/30 bis C30/37)
Fassade:
SI-Reibputz 1,5 mm, weiß (CT SI 15)
Dämmmaterial: Capatect Dalmatiner Premium Fassadendämmplatte
Fenster: PVC (Dreifach-Isolierverglasung)
Innentüren: Dana Strategie mit Dana Z-Stratsoft-Holzzarge
Wohnungseingangstür: Dana Dominant 3 mit Domoferm-Stahlzarge
Bodenbeläge:
Wohnungen Parkett, Bodenfliesen
Balkone und Terrassen: Holzlattenrost Lärche/Halbrift
Terrassen Erdgeschoß: Betonplatten

**Projektdaten**
Grundstücksfläche: 10.522 m²
Bebaute Fläche: 3355 m²
Nutzfläche: 11.999 m²
Bruttogeschoßfläche: 16.516 m²
Anzahl Wohnungen: 179

# Junges Wohnen in Leopoldau

*Auf dem 13,5 Hektar großen Areal des ehemaligen Gaswerks Leopoldau in Wien-Floridsdorf sind rund 1200 Wohnungen unter dem Projekttitel „Neu Leopoldau" entstanden.*

Hervorgegangen aus einem kooperativen Planungsverfahren im Herbst 2012 entstand ein städtebauliches Konzept für den neuen Stadtteil. 2015 bis 2016 wurde in Kooperation mit dem wohnfonds_wien unter dem Motto „Junges Wohnen" ein zweistufiges, öffentliches und dialogorientiertes Bauträgerauswahlverfahren durchgeführt. Rund 1000 Wohneinheiten werden unter dem Motto „Junges Wohnen" von der Stadt Wien gefördert, etwa ein Drittel davon als besonders kostengünstige SMART-Wohnungen.

Die Wettbewerbsdokumentation sämtlicher Bauplätze ist in der Ausgabe 330 vom Februar 2017 nachzulesen. Sechs fertiggestellte Projekte (Baufelder D, F1, H1, L, M, Q) haben wir in der Ausgabe 355 (2/2021) präsentiert, die Baufelder P, S und I in der Ausgabe 357 (4/2021). Mit den Baufeldern G2 und G3 in dieser Ausgabe, beide sind mit Gemeindewohnungen bebaut, schließen wir die Berichterstattung über Neu Leopoldau ab. •

**Projekt**
Neu Leopoldau, 1210 Wien-Floridsdorf

**Projektentwicklung**
Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH, Wien

**Projektdaten**
- Grundstücksfläche: 13,5 Hektar
- Wohnungen: 1200, davon ca. 1070 von der Stadt Wien gefördert

**Projektablauf**
- Bauträgerwettbewerb
  12/2015 (1. Verfahrensstufe)
  06/2016 (2. Verfahrensstufe)
- Bauzeit: 2017–2022

**Wettbewerbsdokumentation**
**ARCHITEKTURJOURNAL / WETTBEWERBE 1/2017 (330)**