



© Armin Kamenschek-Louie Soriano

# Gelungene städtebauliche Einfügung

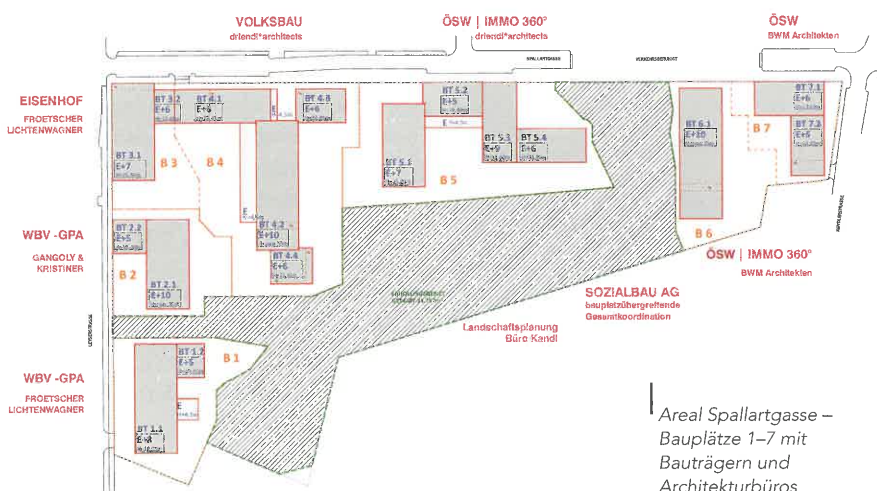
In rund zwei Jahren Bauzeit sind auf dem Gelände der ehemaligen Theodor-Körner-Kaserne in Wien-Penzing sieben Wohnbauten entstanden. Vier Bauträger haben gemeinsam 990 Wohnungen sowie einen bauplatzübergreifenden, naturnahen Park ohne Zäune errichtet.

Das Areal „Spallartgasse“ mit einer Grundstücksfläche von 40.000 Quadratmetern befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Theodor-Körner-Kaserne in Wien-Penzing. Bis zum Verkauf durch die Bundesheerverwaltung an den Immobilienentwickler CC Wien Invest im Jahr 2015 war die Liegenschaft nahezu frei von Bebauung, von der Öffentlichkeit abgemauert. Über 100 Jahre lang konnte Baumbestand mit zugehöriger Fauna ungestört wachsen.

Im Jahr 2016 schrieb der Eigentümer einen zweistufigen EU-weiten städtebaulichen Wettbewerb für die Neufestsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen aus. An der Schnittlinie zwischen dicht bebauter Stadtlage und beginnender Stadtrandlage sollte auf dem Areal zwischen Hütteldorfer Straße, Spallartgasse, Leyerstraße und Kendlerstraße ein Wohnpark mit öffentlicher Durchwegung und öffentlich zugänglichen Freiflächen



© Klaus Wolfinger



Areal Spallartgasse – Bauplätze 1–7 mit Bauträgern und Architekturbüros



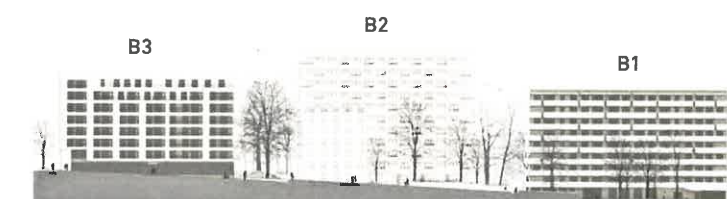
Grundriss Areal Erdgeschoß



Grundriss Areal Regelgeschoß



Ansicht Spallartgasse



Ansicht Leyerstraße

gestaltet werden. Das von driendl\*architects gemeinsam mit dem Büro Bödecker Landschaftsplanung eingereichte Projekt wurde unter fast 100 Teilnehmern als Sieger ausgezeichnet. Aus dem Juryprotokoll: „Das städtebauliche Konzept zeugt von einer kontextuellen Herangehensweise und legt der Bearbeitung eine additive Ordnung zugrunde, ohne zu starke Anleihe an

der Gründerzeit zu nehmen. Durch die Setzung der Baukörper entsteht eine campusartige räumliche Qualität, die durch den sensiblen Umgang mit den bestehenden Bäumen noch unterstrichen wird.“

In Folge wurde das Siegerteam mit der Erstellung eines Bebauungsplans und der Begleitung des Widmungsverfahrens beauftragt. Zusätzlich wurde dazu im

## Qualitätssicherung hochgehalten

„Rückblickend wird von allen Seiten immer wieder betont, dass die gesamte städtebauliche Entwicklung – ab Start der Gespräche zwischen Entwickler und Stadtplanung über Wettbewerb und Widmungsverfahren bis zur Planung und Realisierung – effizienter und zügiger als üblich verlaufen ist. Im laufenden Dialog des schlank besetzten Qualitätssicherungsgremiums mit den Projektteams konnte das Bewusstsein für Qualitäten, die man sonst oft aus den Augen verliert, hochgehalten

werden. Besonders hervorzuheben ist das Engagement der Planer und Bau-träger in der Realisierung des bauplatzübergreifenden, naturnahen Parks ohne Zäune oder ablesbare Grenz-ziehungen.“ •



© Sebastian Freier

Klaus Wolfinger, Wolfinger Consulting Projektkoordinator

## Projekt

Quartier Breitensee – Wohnen im Park  
Areal Spallartgasse/Leyerstraße/Kendlerstraße/  
Hütteldorfer Straße, 1140 Wien

## Projektentwicklung

Consulting Company Immobilien GmbH, Wien

## Projektdaten

- Grundstücksfläche: 40.816 m<sup>2</sup>
- Wohnungen: 990, davon 573 von der Stadt  
Wien gefördert (381 Norm-, 192 SMART-Wohnungen), 417 frei finanziert

## Projekttablauf

- Städtebaulicher Wettbewerb  
07/2016 (1. Verfahrensstufe)  
10/2016 (2. Verfahrensstufe)
- Bauzeit 2020–2022

Dokumentation  
städtebaulicher Wettbewerb  
ARCHITEKTURJOURNAL /  
WETTBEWERBE  
1/2017 (330)





### Mustergültiges Verfahren

Gelungene städtebauliche Einfügungen in das dicht bebaute Gebiet, zumal auf einer weitgehend unbebauten, begrünten Fläche, sind nicht ohne außergewöhnliches Engagement und intensiven jahrelangen Einsatz von allen involvierten Planerinnen und Planern zu haben. Das beginnt meist schon lange vor den Wettbewerben oder Widmungsverfahren manifest werdenden Projektierungen, und von daher soll die Geschichte hier von Anfang an erzählt werden: Dem Verfahren ging ein jahrelanges zähes Ringen zwischen Gebietskörperschaften, zwischen Verwertungsmaximierung und Qualitätsanspruch voraus. Hintergrund dessen war, dass das noch aus Zeiten der Monarchie stammende Kasernenareal eine höchst großzügige Widmung aufwies, aus einer Zeit, in der ein Verzicht auf die militärische Nutzung zugunsten einer budgetgetriebenen Veräußerung nicht vorstellbar war und man der Landesverteidigung möglichst keine kommunalen Hürden bauen wollte.

Dass die Planung schließlich auf einen guten Weg kam, hat viel mit dem neuen Eigentümer der Liegenschaften, der Consulting Company Immobilien GmbH zu tun, die den persönlichen Ansporn hatte, hier etwas besonders Repräsentables zu schaffen. In diesem Sinne engagierte die Consulting Company akademische und hoch spezialisierte Beratung in Person des leider bereits verstorbenen Stadtplaners Univ.-Prof. Dr. Christoph Luchsiniger und von Mag. Klaus Wolfinger, der zu einer intensiven Einbindung der Öffentlichkeit riet und der die Entwicklung als Leiter des Qualitätssicherungsgremiums zum städtebaulichen Vertrag bis heute höchst verdienstvoll begleitet. Die Verantwortlichen der Stadtplanung und des Bezirks erkannten, dass diese Konstellation eine einmalige Chance zu einem mustergültigen städtebaulichen Verfahren eröffnet.



© MA 21 A

Von Beginn der Planungsüberlegungen an wurde die Öffentlichkeit über Medien und Planungsausstellungen informiert, wo sich die Planungsverantwortlichen der Stadt und auch der Investor persönlich dem Gespräch stellten. Die dabei geäußerten Sorgen und Anregungen flossen in die Wettbewerbsvorgaben ein. Im Gegensatz zu vielen anderen Städtebauvorhaben dieser Dimension blieb denn auch der öffentliche Widerstand aus, nur einzelne wenige Personen machten ihrem Unmut – oft aus größerer (Wohn-)Distanz – Luft. Man bedenke, dass hier Hunderte Nachbarn, die bisher auf ein zwar versperrtes, aber ausgedehntes Parkareal blickten, nun eine mehrjährige Baustelle und eine noch ungewiss ausfallende Teilbebauung des Areals erwarten mussten.

Der im städtebaulichen Wettbewerb siegreiche Entwurf von Architekt Georg Driendl nimmt vorweg, was heute zur Klimawandel-Anpassung im Städtebau gepredigt wird: kleiner Fußabdruck der Bebauung, viel unversiegelte Fläche, öffentlich nutzbare kurze Wege in attraktivem, MIV-freiem Gelände mit Einbindung in ein bezirksteilweites Wegenetz, attraktive Erdgeschoßzone, sensibler baulicher Umgang mit der Nachbarschaft trotz der den umgebenden Bestand deutlich übertragenden Gebäudedimensionen, weitge-

hende Naturbelassenheit der Freiflächen, Bereitstellung eines öffentlichen Parks, weitestmöglicher Verzicht auf Einfriedungen, Bündelung der Garagierung für mehrere Bauplätze usw. Der Realitäts-Check

bestätigt mittlerweile die Einschätzung der Wettbewerbsjury: Die städtebauliche Lösung lässt den Maßstabssprung durch geschickte Anordnung der Baukörper – verbunden mit der variierenden Architektur – vor Ort kaum ins Bewusstsein treten.

In einem schon traditionell jugendfreundlichen Bezirk unter Jury-Einbindung der Vorsitzenden des Bezirks-Bauausschusses Emine Gül gelang es über das Vehikel des städtebaulichen Vertrags, auch die Umgestaltung der Spallartgasse – zwischen zwei Schulen, neuer Wohnbebauung samt Kindergärten sowie zwischen bestehendem und neuem Park verlaufend – komplett neu mitzugestalten. Die Stadtlandschaft fließt nun. Die Liegenschaftseigentümer achteten darauf, dass selbst Details wie das an die Geschichte des Ortes erinnernde Gestaltungselement Ziegel in den Geländestufen nicht dem Sparstift zum Opfer fallen.

Der Clou an dieser Entwicklung liegt aber im Aufgreifen der Situation: Architekt Driendl gelingt es, einen Großteil des Altbestandes an Bäumen (auch knapp an den Baukörpern) zu erhalten: Die Bewohner (zwei Drittel im geförderten Bereich!) ziehen in einen fertig ausgestalteten Park und blicken auch noch im fünften Stock auf das Astwerk der durchaus wildwüchsigen, von reicher Fauna belebten Bäume – mitten in einem gründerzeitlichen Stadtviertel, das fußläufig erreichbar bereits alles bietet. Der neue 1,5 Hektar große Park wurde 2022 nach der ersten weiblichen Bezirksvorsteherin Wiens (im 14. Bezirk) Jutta-Steier-Park getauft. •

Bernhard Steger, Eckart Herrmann und Christiane Demcisin; Abteilung Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest im Magistrat der Stadt Wien



Bernhard Steger,  
Leiter MA 21 A



Eckart Herrmann,  
MA 21 A



Christiane Demcisin,  
MA 21 A

© Roland Kofler

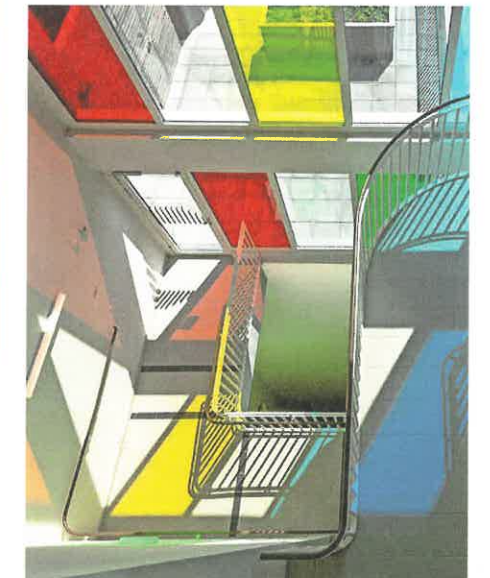
© MA 21 A (2)

## Farbenspiel

Theodor. Quartier Breitensee –  
Wohnen im Park, Bauplatz 1, 1140  
Wien / Froetscher Lichtenwagner  
Architekten



© Anna Blav (2)



Auf Bauplatz 1 des Quartiers Breitensee, an der Leyserstraße 4, errichtete die Wohnbauvereinigung der Privatangestellten WBV-GPA einen Wohnbau mit 108 geförderten Wohnungen, davon 36 SMART-Wohnungen und drei speziell für Sehbehinderte und Blinde entwickelte. Der von Froetscher Lichtenwagner Architekten geplante Baukörper ist von der Straße abgerückt und daher an allen vier Seiten von Bäumen umgeben. Die weißen Balkonbrüstungen setzen sich durch die rhythmischen, nach oben hin zunehmend unterbrochenen Bänder von der dahinterliegenden, grau-braunen Putzfassade deutlich ab. An zwei

Stellen schwenken die Bänder aus der Fassadenebene und markieren dadurch den Zugang. Das vom Masterplan vorgegebene L-förmige Volumen mit seinen großen Traktiefen machte eine Mittelgangerschließung mit der Innenecke als Stiegenkern notwendig. Der Quertrakt endet im 6. Obergeschoß, das Stiegenhaus liegt frei an der Fassade. Licht kommt über eine dreigeschoßige Verglasung und den Luftraum nach unten. Das farbige Glas erzeugt ein im tageszeitlichen Lauf der Sonne wechselndes Farbenspiel an Wänden und Podesten. Das Dach des Quertraktes im 6. Obergeschoß dient als Gemeinschaftsterrasse.

Diese liegt vor einem großen Gemeinschaftsraum, der zum Park hin orientiert ist. Alle Wohnungen haben eine Raumhöhe von 2,70 Meter, eine Loggia oder einen Balkon und den freien Blick auf Bäume. •

### Projekt

Theodor. Quartier Breitensee – Wohnen im Park  
Leyserstraße 4, 1140 Wien

### Bauherr

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, Wien

### Architektur

Froetscher Lichtenwagner Architekten, Wien  
[froetscherlichtewagner.at](http://froetscherlichtewagner.at)

### Projektdaten

- Grundstücksfläche: 2627 m<sup>2</sup>
- Bebaute Fläche: 1123 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: 7828 m<sup>2</sup>
- Bruttogeschoßfläche: 14.402 m<sup>2</sup>

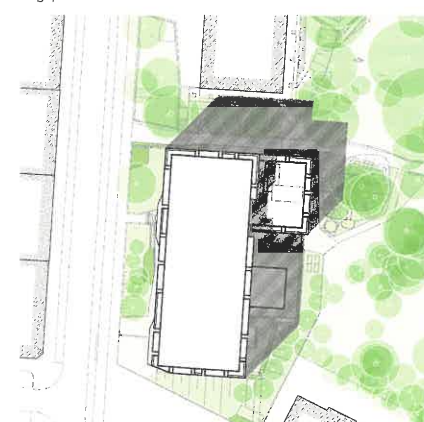
### Projektablauf

- Planungsbeginn 04/2018
- Baubeginn 02/2020
- Fertigstellung 04/2022

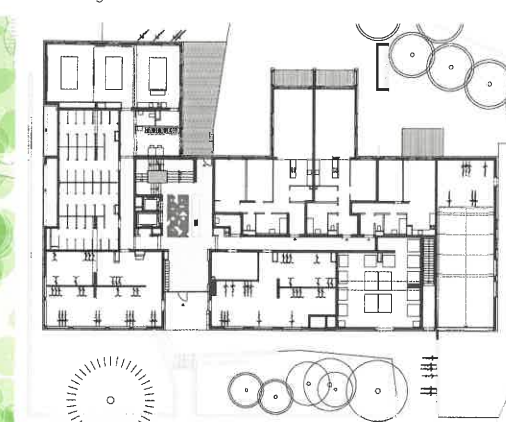
### Materialien

Bauweise: Stahlbeton  
Innenwände: Trockenbau, Stahlbeton  
Fassade: WDVS, Pfosten-Riegel-Fassade

Lageplan



Erdgeschoß





# Gitter und Loch

Rosalie. Quartier Breitensee –  
Wohnen im Park,  
Bauplatz 2, 1140 Wien /  
Gangoly & Kristiner Architekten



© David Schreyer (2)

Die WBV-GPA ist auch für die Errichtung des Wohnbaus auf Bauplatz 2 des Quartiers Breitensee verantwortlich. Das Projekt Rosalie, geplant von Gangoly und Kristiner Architekten, umfasst 116 geförderte Mietwohnungen, davon 39 SMART-Wohnungen, eine Wohngruppe und ein Geschäftslokal. Das kompakte, zwischen Straßenraum und Parklandschaft abgestufte Volumen ist von einer Vielzahl an alten Bäumen umgeben. Die Verbindung aus altem Baumbestand, Freiraum und Gebäude war das Grundmotiv für den Entwurf, übersetzt in eine Lochfassade an der Straße und ein

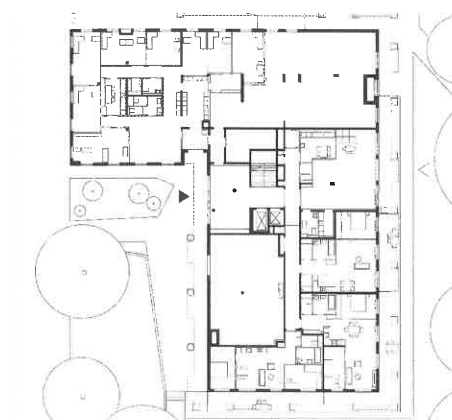
feingliedriges Gitterwerk im Park. Der zehngeschoßige Teil ist mit einer Rahmenstruktur aus hellem Beton ausgeführt, der die Zwischenschicht aus Balkonen, Loggien und offenen Räumen ordnet und fasst. Der fünfgeschoßige Baukörper an der Straße ist differenziert gestaltet. Das zunächst einfache Fensterbild ist an der Straßenseite mit Gesimselementen angereichert und erhält an der Attika einen Abschluss zur begrünt und nutzbaren Dachterrasse.

Der Baukörper in der Tiefe ist inklusive der Balkonuntersichten färbig gestaltet und nimmt so der Rahmung das Körperhafte. •

Lageplan



Erdgeschoß



## Projekt

Rosalie. Quartier Breitensee – Wohnen im Park  
Leyserstraße 4a, 1140 Wien

## Bauherr

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, Wien

## Architektur

Gangoly & Kristiner Architekten ZT GmbH, Wien  
[gangoly.at](http://gangoly.at)  
in Kooperation mit O&O Baukunst, Wien/Berlin  
[ortner-ortner.com](http://ortner-ortner.com)

## Projektdaten

- Grundstücksfläche: 3361 m<sup>2</sup>
- Bebaute Fläche: 1348 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: 8154 m<sup>2</sup>
- Bruttogeschosßfläche: 12.436 m<sup>2</sup>

## Projekttablauf

- Planungsbeginn 04/2018
- Baubeginn 02/2020
- Fertigstellung 04/2022

## Materialien

Bauweise: Stahlbeton  
Innenwände: Trockenbau, Stahlbeton  
Fassade: VWDS, Pfosten-Riegel-Fassade

# Eckhaus

Quartier Breitensee – Wohnen  
im Park, Bauplatz 3, 1140 Wien /  
Froetscher Lichtenwagner  
Architekten



© Studio Huger (2)



Gemeinsam mit dem gemeinnützigen Wohnbauträger Eisenhof planten Froetscher Lichtenwagner Architekten auf Bauplatz 3 an der Ecke Spallartgasse/Leyserstraße einen markanten Baukörper in Art eines Stadthauses. Die exponierte Lage des Gebäudes hat die Nutzung des gesamten Erdgeschoßes für einen Supermarkt möglich gemacht. Das Foyer geht fließend in den vertikalen Raum des Stiegenhauses über, das über einen Einschnitt in das Gebäude seitliches Tageslicht erhält. Auch bei diesem Entwurf haben die Architekten die frei ausschwingenden Podeste, dem Gehfluss entsprechend, gerundet und den

Handlauf in einer stetigen, fließenden Linie ausgeführt. Im 7. Obergeschoß ist die Treppenwand frei und voll verglast. Hier kommen die Bewohner auf die Gemeinschaftsterrasse und zusätzliches Licht fällt über einen Luftraum tief nach unten. An der Hauptfront zur Leyserstraße sollen eingeschnittene Loggien Schutz und Intimität bieten. An der Fassade werden die Fenster einer Wohnung, zusammen mit der Loggia, zu jeweils einer einzigen großen Öffnung zusammengefasst. Zum Park hin lockert sich

das sonst ruhige Fassadenbild auf, Balkone ragen in den Freiraum hinein. Eine Außentreppe im ersten Obergeschoß ermöglicht den Parkzugang für die Hausbewohner. •

## Projekt

Quartier Breitensee – Wohnen im Park, Bauplatz 3  
Spallartgasse/Leyserstraße, 1140 Wien

## Bauherr

Eisenhof Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft,  
Wien

## Architektur

Froetscher Lichtenwagner Architekten, Wien  
[froetscherlichtenwagner.at](http://froetscherlichtenwagner.at)

## Projektdaten

- Grundstücksfläche: 2050 m<sup>2</sup>
- Bebaute Fläche: 1107 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche gefördert: 5158 m<sup>2</sup>
- Bruttogeschosßfläche: 8253 m<sup>2</sup>

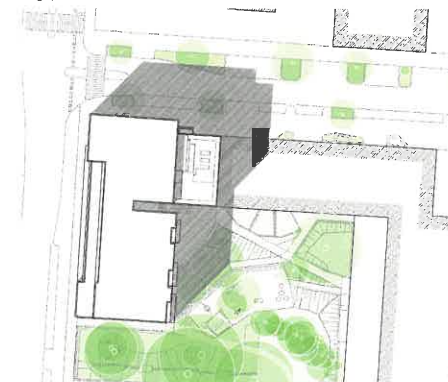
## Projekttablauf

- Planungsbeginn: 04/2018
- Baubeginn: 03/2020
- Fertigstellung: 09/2022

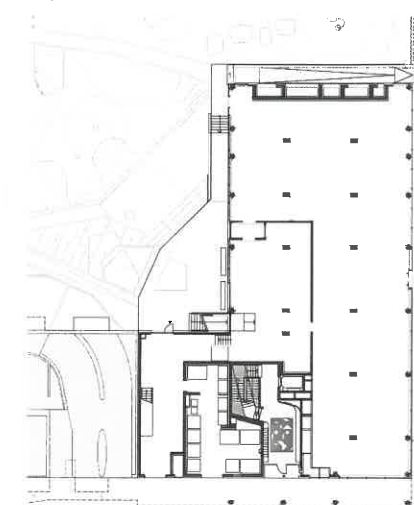
## Materialien

Bauweise: Stahlbeton  
Innenwände: Trockenbau, Stahlbeton  
Fassade: VWDS, Pfosten-Riegel-Fassade

Lageplan



Erdgeschoß





# Mitten im Park

Quartier Breitensee – Wohnen im Park, Bauplatz 4, 1140 Wien / driendl\*architects

Der auf Bauplatz 4 des Quartiers Breitensee gelegene Wohnbau wurde von Architekt Georg Driendl im Auftrag der gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft Volksbau geplant. Der Verfasser des städtebaulichen Konzepts für das Gesamtareal der ehemaligen General-Körner-Kaserne reagierte bei diesem Bauteil mit der Höhenentwicklung auf den umgebenden Bestand. Das Ensemble im Niedrigenergiehausstandard besteht aus vier Baukörpern in Stahlbetonbauweise mit unterschiedlichen Höhen: Erdgeschoß plus sechs Obergeschoße an der Spallartgasse, Erdgeschoß plus zehn Obergeschoße in die Tiefe des Areals, Erdgeschoß plus sechs Obergeschoße zum Park hin. Die Baukörper entlang der Spallartgasse sind Ost-West ausgerichtet, die anschließenden Baukörper in die Tiefe des Areals entwickeln sich von Nord nach Süd. Die Erschließung erfolgt über ein Foyer an der Spallartgasse. Das Stiegenhaus ist direkt belichtet, der anschließende Zugang zu den Wohnungen erhält zusätzlich Tageslicht durch einen verglasten Raum. Die inneren Erschließungen sind durch unterschiedliche Farbgebungen zuordenbar, natürlich belichtet und belüftet. Die beiden Baukörper an der Spallartgasse sind um drei Meter abgerückt und in der Flucht zur Nachbarbebauung unterbrochen. Dadurch ist ein Platz entstanden, der weiter in den anschließenden Park



© Anna Blau (2)

führt. Die Zugänge erfolgen über ein komplexes öffentliches Wegenetz auf mehreren Ebenen und führen entlang der Lauben, einem Ärztezentrum, den Gemeinschaftsräumen und einem Gastronomiebetrieb



Lageplan



Erdgeschoß



durch das Gebäude. Jede der 225 geförderten Wohnungen (ein Drittel davon SMART-Wohnungen) verfügt über Loggien oder Balkone im Verhältnis zur Wohnungsgröße. •

## Projekt

Quartier Breitensee – Wohnen im Park, Bauplatz 4  
Spallartgasse 25 & 27, 1140 Wien

## Bauherr

Volksbau gemeinnützige Wohn- und  
Siedlungsgenossenschaft, Wien

## Architektur

driendl\*architects ZT GmbH, Wien  
[driendl.at](http://driendl.at)

## Projektdaten

Grundstücksfläche: 7042 m²  
Bebaute Fläche: 2719 m²  
Nutzfläche: 17.325 m²  
Bruttogeschoßfläche: 23.745 m²  
234 Wohnungen (30 % SMART)  
1 Café  
1 Ärztezentrum

## Projekttablauf

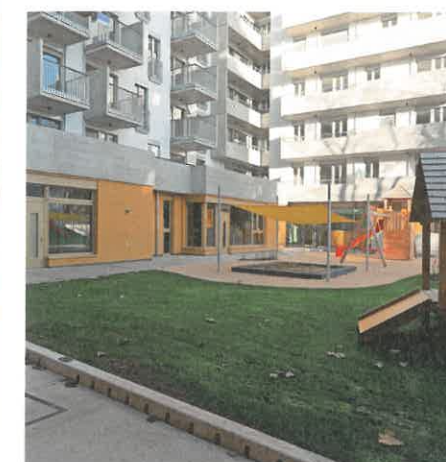
Planungsbeginn Städtebau 01/2017  
Planungsbeginn Architektur 04/2019  
Baubeginn 04/2020  
Fertigstellung 02/2022

## Materialien

Bauweise: Stahlbeton  
Innenwände: Trockenbau, Stahlbeton  
Fassade: Silikatputz

# Kompakt

Quartier Breitensee – Wohnen im Park, Bauplatz 5, 1140 Wien / driendl\*architects



© Anna Blau (2)

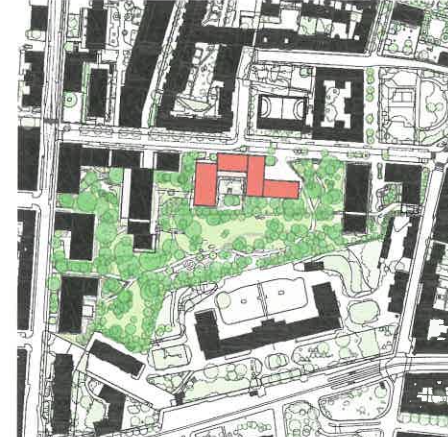
Der Bauplatz 5 liegt an der Spallartgasse am Treffpunkt zwischen Franz-Kurz-Hof und der musisch-kreativen Mittelschule. Die Bebauung besteht aus vier zusammengesetzten Baukörpern mit unterschiedlichen Höhen: Erdgeschoß plus sieben Obergeschoße sowie fünf Obergeschoße an der Spallartgasse, Erdgeschoß plus neun Obergeschoße beziehungsweise sechs Obergeschoße zum Park hin.

Die Baukörper sind von den Bauplätzen 4 und 6 isoliert und schieben sich zwischen den Bäumen in den Park hinein. Die Bebauung entlang der Spallartgasse orientiert sich mit ihrer Höhe etwa an der gründerzeitlichen Umgebung und der Höhe der Baumkronen.

Die Struktur mit Trakttiefen von 16 und 20 Metern ist kompakt und ökonomisch, weil das Tragwerkssystem auf möglichst

geringe Spannweiten ausgelegt ist. Entstanden sind 235 frei finanzierte Wohnungen. Ein großer Teil sind zusammenkoppelbare Zwei- bis Dreizimmerwohnungen, in den obersten Geschoßen gibt es auch Vier- bis Sechszimmerwohnungen. Die Dachflächen sind extensiv begrünt. Das speicherfähige Drainagesystem ermöglicht den Rückhalt der Regenwässer und damit natürliche Kühlung. Alle Wohnungen verfügen über Balkone, Loggien und Terrassen auf den Flachdächern. Die Gruppenräume des Kindergartens sind alle zum Park hin orientiert, die Öffnung der Gruppenräume erfolgt über ein großzügig verglastes Panoramafenster. Neben dem Bauplatz wurde ein Kleinkinderspielfeld errichtet, der von vielen Wohnungen einsehbar und leicht erreichbar ist. •

Lageplan



Erdgeschoß



## Projekt

Quartier Breitensee – Wohnen im Park, Bauplatz 5  
Spallartgasse 21 & 23, 1140 Wien

## Bauherr

ÖSW – Österreichisches Siedlungswerk  
Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft,  
immo 360 grad gmbh, Wien

## Architektur

driendl\*architects ZT GmbH, Wien  
[driendl.at](http://driendl.at)

## Haustechnik

Immo Objekttechnik GmbH, Wien  
[immo-objekttechnik.at](http://immo-objekttechnik.at)



## Projektdaten

- Grundstücksfläche: 6269 m²
- Bebaute Fläche: 2526 m²
- Nutzfläche Wohnen: 13.202,18 m²
- Nutzfläche Kindergarten: 1111,52 m²
- Bruttogeschoßfläche: 19.525 m²

## Projekttablauf

- Planungsbeginn 01/2019
- Baubeginn 06/2020
- Fertigstellung 09/2022

## Materialien

Bauweise: Stahlbeton  
Innenwände: Trockenbau, Stahlbeton  
Fassade: Mineralwolle mit Silikatputz



# Grüne Wände

THEOs. Quartier Breitensee –  
Wohnen im Park, Bauplätze 6 und  
7, 1140 Wien / BWM Architekten

Zwei Baukörper in der Spallartgasse 17 und 19 bilden ein gemeinsames Ensemble. Geplant wurden beide Bauteile vom Wiener Architekturbüro BWM. Auf Bauplatz 7 errichtete der Wohnbauträger ÖSW 54 geförderte und 13 frei finanzierte Zwei- bis Fünfstück-Mietwohnungen mit Wohnflächen von 38 bis 148 Quadratmetern. Auf Bauplatz 6 wurden von der ÖSW-Tochter immo 360 grad 180 frei finanzierte Eigentumswohnungen errichtet.

Der Bauteil 6 (Bilder linke Seite) mit seinen 35 Metern Länge und der L-förmige Bauteil 7 (rechte Seite) bilden ein gemeinsames Ensemble und definieren den Ordeelpark als Stadtraum. Dazwischen liegt der Innenhof. Dass die Architekten eine 600 Meter lange, das Grundstück einfassende Mauer aus Klinker geplant haben, stellt eine Reminiszenz an das ehemalige Heeresareal der Theodor-Körner-Kaserne dar. Ein Teil der angrenzenden Spallartgasse wurde verkehrsberuhigt, Kinder- und Jugendspielflächen bilden eine Stadtwildnis. Ein neuer, frei zugänglicher Weg bricht die ehemals abgeschlossene Anlage auf und



verbindet Spallart- und Kendlergasse miteinander. Zusammen mit dem öffentlichen Durchgang der Breitenseer Straße wurde eine Verbindung des historischen Breitenseer Grätzls mit dem Park geschaffen.

Die beiden Bauteile unterscheiden sich in der Größe, aber auch im Erscheinungsbild und in der Struktur voneinander. Das Gebäude auf Bauplatz 7 ist in gesamt sieben Geschosse gestaffelt, in mehrere kleine Volumen unterteilt sowie mit Einschnitten für Freiräume durchbrochen. Bei der Gestaltung der Fassade von Bauteil 6 liegt der Fokus auf größtmöglichem Freiraum, der durch umlaufende Balkonbänder erreicht wurde. Eine Vielzahl der Wohnungen ist übereck geschnitten und erhält so eine zweiseitige Belichtung. Als Gestaltungselement kam Beton zum Einsatz. Die Sichtschutzelemente sind allesamt stahlverzinkt und bilden eine zweite Haut. Am Dach des

Gebäudes auf Bauplatz 7 ist eine 150 Quadratmeter große Gemeinschaftsterrasse mit Pergola, Urban-Gardening-Zone mit Hochbeeten sowie einer Indoor- und Outdoorküche entstanden. An der Fassade mischen sich farblich Ziegel- und Erdtöne mit hellem Putz, vorspringende Elemente setzen sich optisch deutlich von zurückspringenden ab. Innen finden sich mit grünen Wänden und blauen Fliesen konträre Farben. Das Stiegenhaus, ebenfalls in sattem Grün gehalten, wurde mit hochwertigen Materialien, wie Handläufen aus Eiche, ausgestattet.

Durch die besondere Topografie der Bauplätze, in Hanglage über dem Wienfluss, hatten sich bauliche Besonderheiten ergeben. Aufgrund der Schnellbahn, die unter dem Grundstück verläuft, musste die Fundierung der darüber befindlichen Gebäude als unterirdische Brückenkonstruktion errichtet werden. •



© Lukas Schaller (5)

## Projekt

THEOs – Wohnen im Park, Quartier Breitensee, Bauplatz 6, Spallartgasse 19, Bauplatz 7, Spallartgasse 17, 1140 Wien

## Bauherr

Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Wien

## Architektur

BWM Architekten, Wien  
bwm.at

## Landschaftsplanung

SimZim Landschaftsplanung, Wien  
simzim.at

## Haustechnik

Immo Objekttechnik GmbH, Wien  
immo-objekttechnik.at  
Immo-Objekttechnik GmbH

## Projektdaten

- Nutzfläche Bauplatz 6: 9700 m<sup>2</sup>
- Bruttogeschossfläche Bauplatz 6: 13.400 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Bauplatz 7: 4500 m<sup>2</sup>
- Bruttogeschossfläche Bauplatz 7: 6400 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche gesamt: 14.200 m<sup>2</sup>
- Bruttogeschossfläche gesamt: 19.700 m<sup>2</sup>

## Projektlauf

- Planungsbeginn 04/2018
- Baubeginn 07/2020
- Fertigstellung 07/2022

## Materialien

Bauweise: Stahlbeton  
Innenwände: Trockenbau, Stahlbeton  
Fassade: VWDS, Pfosten-Riegel-Fassade