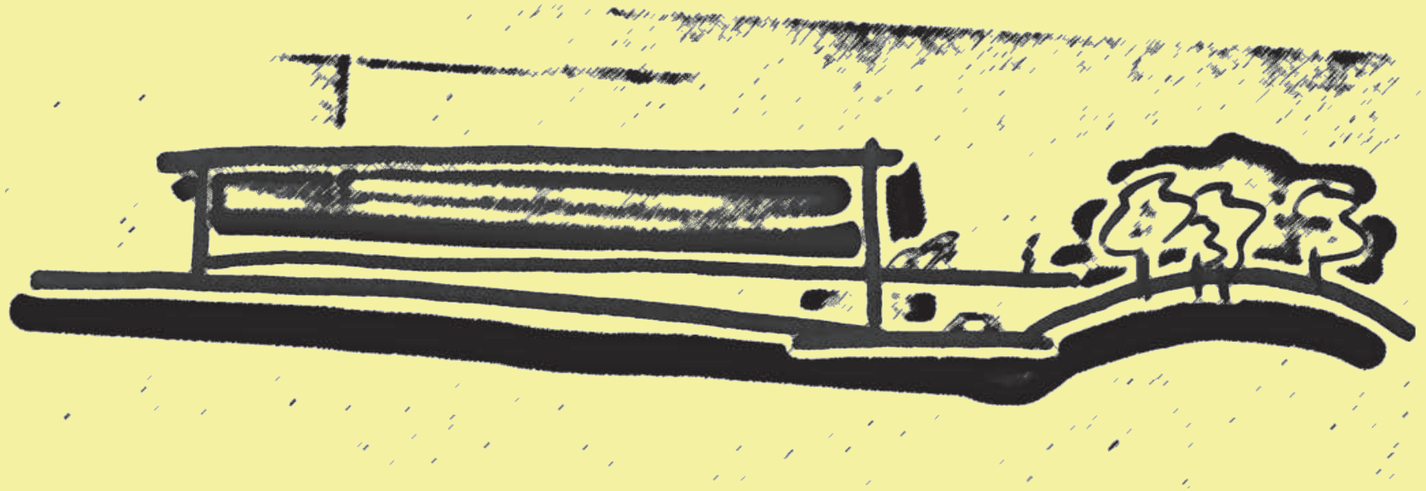


OTTAKRINGER MELANGE

WOHNBEBAUUNG AUF DEN MEINL-GRÜNDEN IN WIEN-OTTAKRING

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (http://www.ub.tuwien.ac.at).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/).

TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN
Vienna University of Technology

Thema: Wohnbebauung auf den Meinl-Gründen in Wien-Ottakring

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines Diplom-Ingenieurs unter der Leitung

Name: ao. Univ.Prof.DI.Dr. Helmut Schramm
Institutsnummer: e253.2
Institutsbezeichnung: Institut für Architektur und Entwerfen, Abteilung: Wohnbau und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät: Architektur

von

Name: Alexander Severin
Matrikelnummer: 0326144
Anschrift: Stumpergasse 31/2/25
1060 Wien

Wien, am Unterschrift

DIPLOMARBEIT

1. ALLGEMEINES 5

1.1. Stadtentwicklungsstrategien der Stadt Wien 6
1.2. Wohnen in Wien -
Qualität, Anforderungen, Angebot und Nachfrage 12

2. DIE GESCHICHTE DER MEINL-GRÜNDE 15

2.1. Geschichtlicher Rückblick 16

3. BESTANDSAUFNAHME 21

3.1. Städtebauliche Analyse 22
3.1.1. Lage des Grundstücks 22
3.1.2. Infrastruktur 25

4. KONZEPT 27

4.1. Leitbild 30
4.2. Städtebauliches Konzept 31
4.3. Bebauungskonzept 32
4.4. Wohnebenennetz 33
4.5. Nutzungskonzept 33
4.6. Erschließungskonzept 34
4.7. Verkehrskonzept 35
4.8. Freiraumkonzept 36

INHALTSVERZEICHNIS

4.8.1. Urbaner Platz 36
4.8.2. Grünräume 37
4.8.3. Ebene „+4.50“ 37
4.8.4. Begegnungsbereiche der offenen Bebauungen 38
4.8.5. Hauptverbindungswege 39

5. BAUTEILE 41

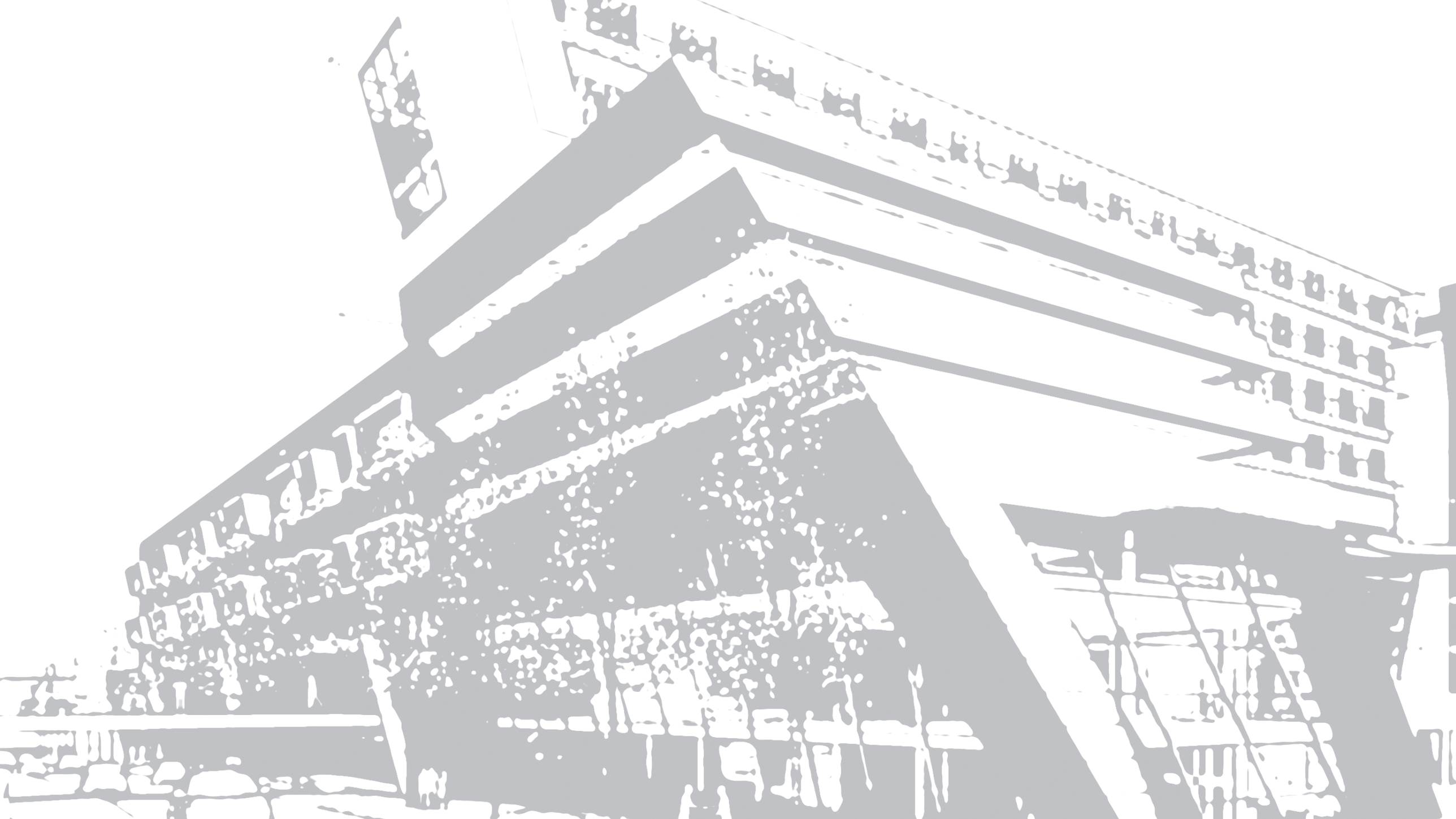
5.1. Bauteil 001 43
5.2. Bauteil 002 47
5.3. Bauteil 003 51
5.4. Bauteil 004 55
5.5. Bauteil 005 59
5.6. Bauteil 006 63
5.7. Bauteil 007 67
5.8. Bauteil 008 71

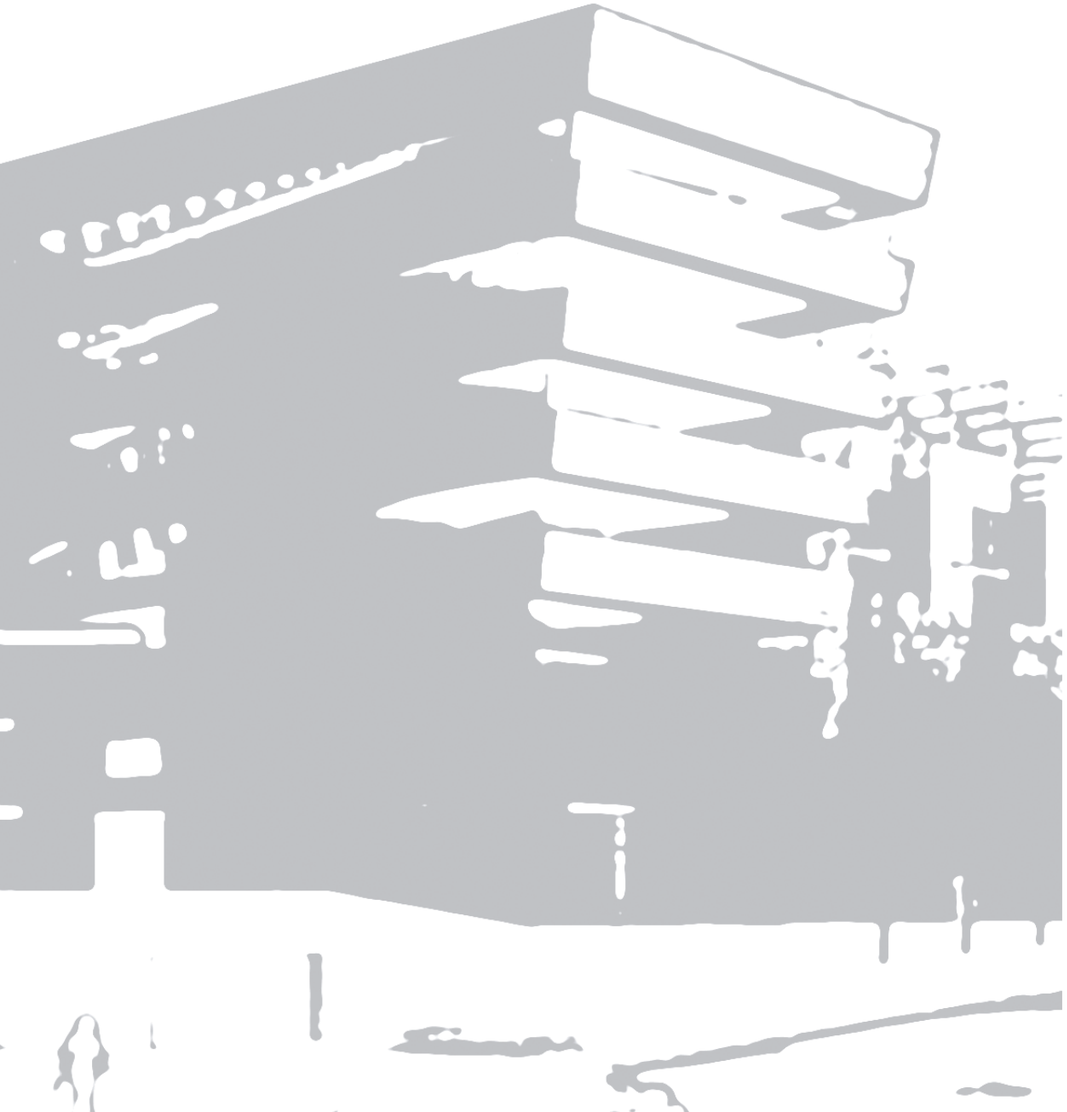
6. GRUNDRISSE UND SCHNITTE 75

7. SCHAUBILDER 97

8. ZAHLEN UND FAKTEN 106

9. ANHANG 108





1. ALLGEMEINES

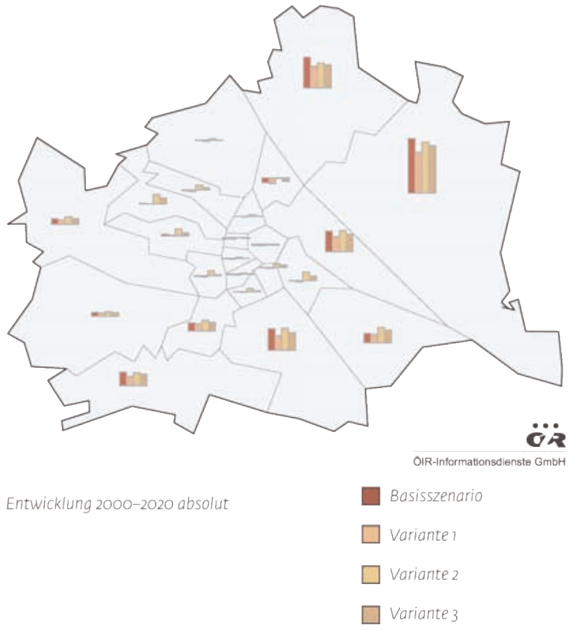


Abb. 1: Varianten der Bevölkerungsentwicklung Wiens 2000-2020, räumliche Verteilung der Zunahme der Gesamtbevölkerung

1.1. Stadtentwicklungsstrategien der Stadt Wien

Die Stadt Wien sieht ihre Aufgaben in der Entwicklung und Festigung als Metropole im südlichen Zentraleuropa. Bestimmende Einflussfaktoren sind hierbei die zunehmend wirtschaftliche und regionale Verflechtung, als auch die Globalisierung. Diese Veränderungen erfordern eine Anpassung der Lebensverhältnisse der Stadtbewohner.
Besondere Potentiale und Herausforderungen werden der Stadt Wien aufgrund ihrer neuen geopolitischen Rahmenbedingungen beigemessen. In einem grenzüberschreitenden Zusammenhang bildet Wien das Zentrum der großstädtischen Agglomeration Mitteleuropas. Die Erweiterung des wirtschaftlichen Umfeldes durch die Integration neuer Mitgliedsländer in die Europäischen Union bringt neben Impulsen für Wien auch verschärfte Wettbewerbsbedingungen mit sich. Die Entwicklungsstrategie sieht vor, den Risiken, die durch starkes Wachstum entstehen können, entgegenzuwirken, um die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit durch Wahrung der „weichen“ Standortfaktoren zu gewährleisten. Es soll ein ökonomisches Wachstum verfolgt werden, das die Lebensqualität und die Naturraumpotentiale berücksichtigt.
Die Stadtregionen sehen sich derzeit mit einem starken demografischen und gesellschaftlichen Wandel konfrontiert, der sich durch Internationalisierung und Zuwanderung, im Alterungsprozess und Aufbrechen gewohnter Lebensformen zeigt. Die Vienna Region, die sich aus den Bundesländern Wien, Niederösterreich und dem Burgenland zusammensetzt, verzeichnet lt. der Volkszählung 2001 eine Verschiebung der Bevölkerung innerhalb der Region gegenüber

1971. Der Verlust Wiens von über 64.000 Einwohnern an das Umland lässt auf eine anhaltende Suburbanisierung schließen.[1]
Die Hauptvariante der ÖROK (Österreichische Raumordnungskonferenz)- Bevölkerungsprognose 2004 hat, abweichend von Prognoseergebnissen vieler europäischer Großstädte, eine Bevölkerungszunahme von 7% bis zum Jahr 2031 aufgrund der auffallenden Zuwanderung aus dem Ausland für Wien ergeben. In den nächsten 15 Jahren soll die Bevölkerung Wiens um 89.600 Personen auf 1.640.300 steigen. Im Zeitraum zwischen 1991 und 2001 ist der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung in Wien von 12,8% auf 16% (248.264 Personen) gestiegen. Mehr als 20% der gesamten Wohnbevölkerung wird in den Bezirken 2, 5, 7, 15, 16, 20 gezählt.[2]
Die Veränderung der Bevölkerungsstruktur bringt neue Anforderungen an das Wohnen und das Wohnumfeld, die Arbeitsmarktsituation, die Versorgung, ausreichende Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen und die Sicherung, Ausweitung und qualitative Verbesserung der Gesundheits- und Sozialeinrichtungen.[3]
Der Anteil der älteren Bevölkerung steigt mit zunehmender Lebenserwartung. Derzeit sind rund 22% aller BewohnerInnen Wiens über 60 Jahre alt. Um die alters- und gesundheitsbedingte Mobilitätseinschränkung für die Bevölkerungsgruppe zu kompensieren, müssen Kriterien, wie altersadäquates Wohnen, barrierefreie Zugänge zu öffentlichen Einrichtungen, konfliktfreie Nutzung des öffentlichen Raumes, das Zusammenleben der Generationen sowie die zunehmende Beschleunigung von Entwicklungen und Prozessen als zentrales Thema der Entwicklung und Gestaltung optimiert werden.

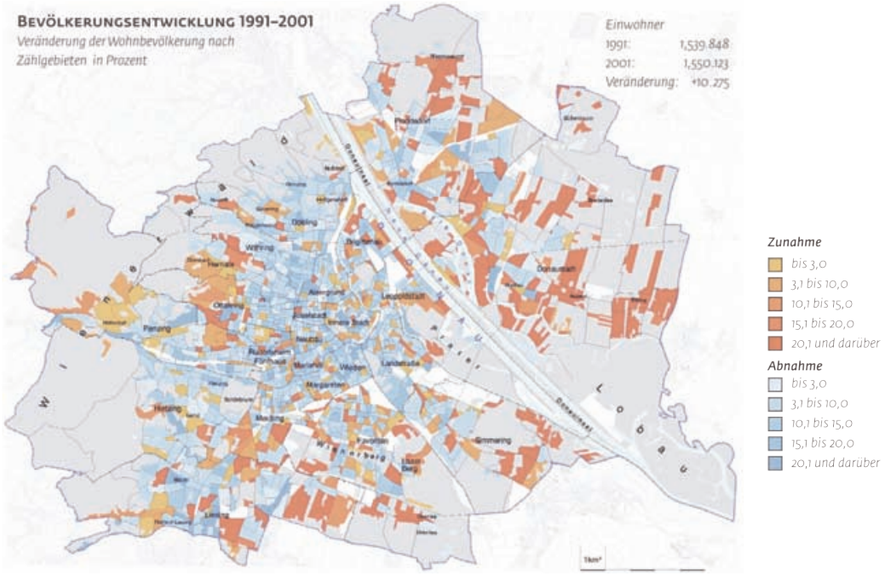


Abb. 2: Bevölkerungsentwicklung 1991-2001, gesamt

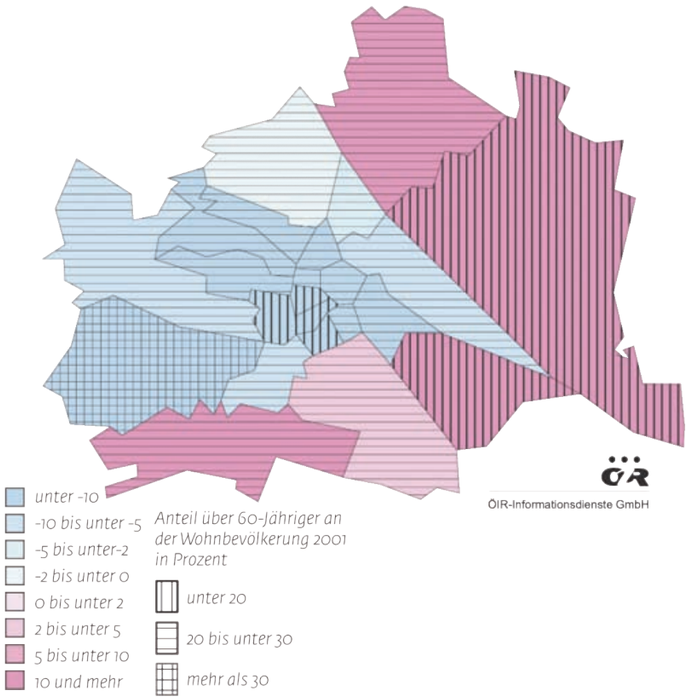


Abb. 3: Veränderung der über 60-jährigen Wohnbevölkerung in Wien 1991-2001 nach Bezirken in Prozent

Die Lebensqualität von Kindern und Jugendlichen wird durch den Zugang zu Bildung, Arbeit, Wohnraum, durch ein breites Spektrum an Freizeit- und Kulturaktivitäten und Partizipationsmöglichkeiten bestimmt. Eine Großstudie „Leben in Wien II“ hat ergeben, dass es in der Stadt an Bewegungs- und Kommunikationsraum für Jugendliche mangelt. Aufgrund der Herkunft und des Aktivitätsspektrums haben Kinder und Jugendliche sehr unterschiedliche Anforderungen an ihr Umfeld.[4] Besonders wichtig neben Sport, Bewegung und Kommunikation ist die Entwicklung eigener Projekte in Bereichen wie Kultur, Musik, politisches und soziales Engagement. Hierfür wäre es hilfreich eine flexible Aneignung von Räumen in der Stadt möglich zu machen.[5]

Mit zunehmender Internationalisierung und die Flexibilisierung des Wirtschaftsmarktes werden auch die Mobilitätsanforderungen steigen. Durch die Erhöhung und Verbesserung der privaten und öffentlichen Infrastruktur, in Bereichen wie Wohnen und Arbeiten, Kinderbetreuungseinrichtungen, Gesundheit, flexible Geschäftszeiten und der Betreuung älterer Personen wird man den steigenden Anforderungen gerecht. Aufgrund unterschiedlicher Zeit- und Raummuster und der unterschiedlichen Struktur der Arbeitsplätze sind Frauen und Männer von dieser Veränderung ungleich betroffen.[6]

Die Politik des sozialen Ausgleichs ist in Wien ein wichtiges Thema und stellt eine Grundbedingung für nachhaltige Entwicklung dar. Die Stadt versucht durch aktive Gestaltung der Beziehungen zu BewohnerInnen und Arbeitskräften innovatives Potential zu schöpfen. Die positive und soziale Weiterentwicklung wird durch Offenheit und Durchlässigkeit in den Bereichen Bildung, Arbeitsmarkt, Kultur, Wohnen und Partizipation gefördert.[7]

Die Stadt versucht zunehmend auf Veränderungen individueller Faktoren einzugehen und insgesamt neue Raum- und Zeitstrukturen zu schaffen. Durch Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner sollen neben gesetzlichen Regulativen und Vorgaben (Bauordnung, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, usw.) auch qualitative Kriterien, wie Wohnbauförderung, Wirtschafts- und Arbeitsplatzförderung und Sozial- und Gesundheitseinrichtungen gewährleistet werden.[8]
Dem von der Stadt Wien entwickelten Stadtentwicklungsplan (STEP 05) liegen die Grundsätze und Prinzipien

- Lebensqualität,
- Nachhaltigkeit,
- Partizipation,
- Gender Mainstreaming und
- Diversität

zugrunde.[9]
Die **Lebensqualität** ist Gegenstand aller Themen der Stadtentwicklung. Sie wird gemessen an

- „der Vielfältigkeit des Angebotes und der Wahlfreiheit, der ausreichenden Verfügbarkeit sowie der sozialen und räumlichen Zugänglichkeit zu Arbeit, Einkommen, Wohnen, Einrichtungen des öffentlichen und kulturellen Lebens, zu Sozial-, Gesundheits- und Betreuungseinrichtungen, zu Natur und Erholungsräumen“
- „der sozialen Sicherheit von Personen und Eigentum sowie der sozialen Integration“

- „der Möglichkeit der Partizipation“
- „der ökologischen und sozialen Verträglichkeit und Ressourcenschonung“ sowie
- „der Chancengleichheit und dem Gender Mainstreaming“[10]

Nachhaltigkeit spielt für die zukunftsfähige Entwicklung der Menschheit eine entscheidende Rolle. Der Begriff wurde von den Vereinten Nationen im Brundtland-Report festgehalten und als weltweites Leitbild im Rahmen der UNCED- Konferenz in Rio 1992 (Konferenz der Vereinten Nationen für Umwelt und Entwicklung) beschlossen. „Sie ist dann nachhaltig, wenn sie den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten zukünftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen“[11]
Die Dimensionen verzweigen sich in die ökonomische, die ökologische und die soziale und gesellschaftliche Nachhaltigkeit.[12]
Mit der Unterzeichnung des Kyoto-Protokolls hat sich Österreich zu einem weiteren Punkt der Nachhaltigkeit verpflichtet - dem Klimaschutz. Für Wien wurde ein eigenes Klimaschutzprogramm entwickelt (KliP Wien), das eine Reduktion der CO2-Emissionen von 14% unter dem Wert von 1990 vorsieht und somit die Kyoto-Vorgaben um 1% unterschreitet. Weiters wird gefordert, die Maßnahmen zur Erhöhung der Gesamtenergieeffizienz in alle Planungsüberlegungen einzubeziehen (z.B. Förderung energiesparender Bauformen, Forcierung erneuerbarer Energieträger und Fernwärme, usw.)[13]
Partizipation: „Teilnahme und Teilhabe der BürgerInnen an gesellschaftlichen und politischen Meinungsbildungs- und Entscheidungsprozessen in einer de-

mokratisch verfassten Gesellschaft.“[14]

Die Partizipation und demokratische Mitbestimmung der BürgerInnen soll das gesamte kreative Potential als Ergänzung zur repräsentativen Demokratie nutzen. Die BürgerInnen sollen sich an Projekten beteiligen und sich auf diese Weise mehr mit der Veränderung und Gestaltung ihres Umfelds identifizieren. Das Spektrum der Beteiligung reicht von Information über Konsultation, Kooperation bis zur Koproduktion und Mitentscheidung. In partizipativen Planungs- und Gestaltungsprozessen ist es wichtig, stets eine sachliche Ebene beizubehalten.[15] Ein gelungenes Beispiel ist das Kabelwerk in Wien-Meidling, bei dem die geschaffene Vertrauensbasis zu den BürgerInnen von großer Bedeutung für den Planungsprozess und den Erfolg des Projektes war.

Gender Mainstreaming betrachtet die Gleichstellung der Geschlechter als Grundprinzip jedes Handelns. In der Stadtplanung bedeutet es, die Sichtweisen von Frauen und Männern, die unterschiedlichen Lebenssituationen und die unterschiedlichen Ansprüche in alle Entscheidungsprozesse und Projektplanungen mit einzubeziehen. Durch die Umsetzung ist mehr Zufriedenheit, eine verbesserte Ziel- und Passgenauigkeit und mehr Nachhaltigkeit zu erwarten.

Mit zunehmender Globalisierung und Internationalisierung ist die Diversitätenpolitik der Stadtentwicklung von großer Bedeutung. Die ZuwanderInnen werden als Teil der Bevölkerung gesehen. Ziel ist eine Politik eines friedlichen und gleichberechtigten Miteinander und der Vielfalt verschiedener Kulturen, Religionen und Lebensweisen. Diversitätenmanagement versteht sich als Bestandteil von Qualitätsmanagement.[16]

1.2. Wohnen in Wien

Eine 2003 durchgeführte Studie „Leben und Lebensqualität in Wien“ hat ergeben, dass die **Wohnqualität** neben der Wohnungsgröße auch im großen Ausmaß von der Qualität des unmittelbaren Wohnumfeldes bestimmt wird. Dies schließt die Verfügbarkeit von privatem und öffentlichem Grünraum, geringe Lärmbelastung, Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, das Vorhandensein von sozialen Einrichtungen und Kommunikations- und Begegnungsräumen mit ein.

Der **Bedarf an Wohnungen** in Wien hängt erheblich von demografischen und wirtschaftlichen Entwicklungen ab. Man geht von einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 1,8 - 2,2 Personen/Wohnung aus. Dies würde eine Wohnungsnachfrage von 50.000 Wohnungen für den Zeitraum 2000 - 2020 oder 2.500 Wohnungen/Jahr bedeuten.

Die steigenden qualitativen Anforderungen an den Wohnbau sind Anlass, selbst bei gleichbleibender Einwohnerzahl, Wohnungen zu errichten.

Durch Umnutzungen und Veränderungen bestehender Bausubstanz ist mit einem zusätzlichen Bedarf von 2.500 bis 3.000 Wohnungen zu rechnen. Nicht zuletzt da ein langfristiger Trend zur Vergrößerung der Wohnfläche pro Kopf zu erkennen ist.[17]

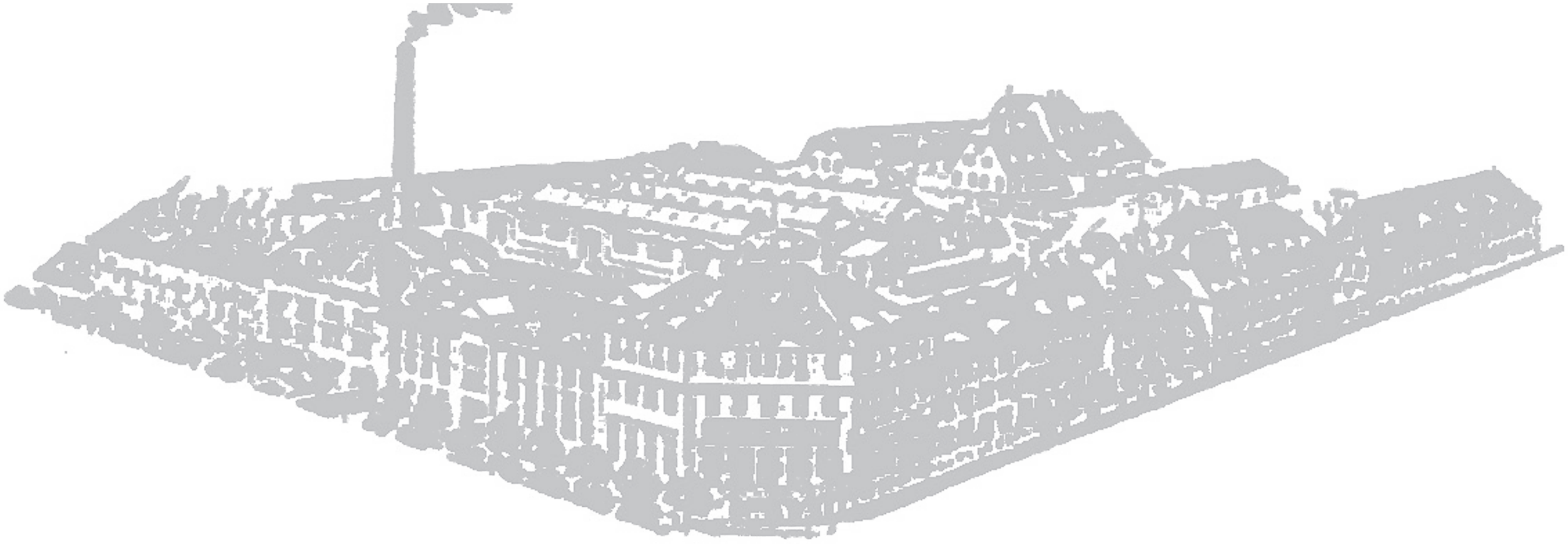
Die **Nachfrage** nach Wohnraum wird durch quantitatives Angebot, Leistbarkeit und vor allem qualitative Kriterien bestimmt.

Aufgrund der Vielschichtigkeit der Gesellschaft, die sich durch das Alter, Lebenssituationen, Einkommen, Herkunft, usw. unterscheiden, muss mit einer

Vielfalt, Differenziertheit und Feingefühl bei der Planung darauf eingegangen werden.
Aufgrund des Bevölkerungsstrukturwandels und der neuen Lebensstile ergeben sich neue Anforderungen an den Wohnraum.[18]

- „Steigende Nachfrage nach Klein- und Mittelwohnungen (60 - 80m2)“
- „Erstversorgung mit Wohnraum für Junghaushalte“
- „Höhere Nachfrage im Bereich des geförderten Wohnbausektors“
- „Hohe qualitative Erwartungen an Wohnungsmerkmale“
- „Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Wohnbereich und im Wohnumfeld“
- „Gefühl von Wohnen im Eigenheim-Flair dörflicher Geborgenheit“[19]

Im Wiener Wohnbau haben sich in den vergangenen Jahren besonders die Experimentalbauten oder Themensiedlungen hervorgetan, die mit umfangreichen ökologischen Konzepten und Sonderwohnformen neue Maßstäbe setzen (z.B. Compact-City, Sun-City, Sargfabrik, Themensiedlung Oberlaa).[20]



2. DIE GESCHICHTE DER MEINL-GRÜNDE

Abb. 4: Meinl-Zentrale in Wien-Ottakring; seit 1912

2.1. Geschichtlicher Rückblick

„Meinl Kaffee war die erste Kaffeemarke der Donaumonarchie. Ihre Strahlkraft ist bis heute unverändert. Sie ist ein Markenartikel, den 85 Prozent aller österreichischen Konsumenten kennen.“[21]
Das Unternehmen Julius Meinl nahm seinen Anfang, als Julius Meinl I. im Jahr 1862 die Gewerbeberechtigung für den Handel mit Spezereiwaren erhielt. Das erste Geschäft eröffnete er in der Wiener Innenstadt, Ecke Köllnerhofgasse/ Lugeck. Seit 1891 röstete Julius Meinl in der Fabrik im 7. Wiener Bezirk, Neustiftgasse 28, Bohnen-, Feigen- und Malzkaffee. Einer Legende nach soll das Zelt Kara Mustafas an dieser Stelle gestanden sein. Nach der gescheiterten Belagerung 1683 ließ er viele Kaffeesäcke zurück und schuf somit die Voraussetzungen für die Wiener Kaffeehauskultur.[22] Die Erfindung eines revolutionären Kaffeeröstverfahrens brachte dem Unternehmen einen gewaltigen Aufschwung in den letzten Jahrzehnten der Monarchie. 1937 war die Marke Julius Meinl zum größten mitteleuropäischen Industrie- und Handelskonzern herangewachsen. Das Netzwerk an Filialen in ganz Europa verfolgte die Idee dem Kunden zu dienen. Konsequentes Bemühen, Qualität und Service hatte die Marke Julius Meinl im Laufe der Jahre zu einen Synonym für das kulinarische Savoir-vivre und einem Stück Wiener Kulturgeschichte gemacht.
Als die Fabriken in der Neustiftgasse und der Heigerleinstraße voll ausgelastet waren, erwarb Julius Meinl II. 1910 in der Nausengasse (heute Julius Meinl Gasse) ein Gelände von ca. 2 Hektar Grundfläche. Aus einem Plan von 1892 geht hervor, dass sich an dieser Stelle eine Kalkgrube befand. Die da-

rauf errichtete Fabrikstadt und das Verwaltungszentrum bildete das Hauptquartier des Julius Meinl Unternehmens und nahm 1912 ihren Betrieb auf. Das zu der Zeit stetig wachsende Unternehmen verfügte über Erzeugungsbetriebe, Verwaltung und große Lagerräume an einem Ort. Der direkte Anschluss an die Vorortelinie begünstigte das Meinl-Unternehmen. Die Zentrale war in dem Bauwerk an der Weggabelung Julius-Meinl-Gasse/Lobmeyrgasse untergebracht und beherbergte die Kontorräume mit den Büros für die Direktion und ihre Abteilungen, einen großen Innenhof, einen Fuhrpark, Stallungen Verladungs- und Gleisanlagen, sowie die Produktionsbetriebe. Auf dem Areal befand sich die Kaffeerösterei, die Marmeladenfabrik und ab 1913 auch die Fabrikation für Kekse. In der Zentrale waren weiters eine Teepackabteilung, Einrichtungen für die Wiener Bäckerei und die Pralinés-Fabrik sowie ein Ölkeller untergebracht. Unter den Gebäuden befinden sich weitläufige Gewölbe, die im Volksmund „Katakomben von Hernals“ genannt wurden. Dort lagerten vor 1938 über 400 verschiedene Weinsorten. Eine Betriebsküche und eine ärztliche Untersuchungsstelle für Beschäftigte gab es ebenfalls.

Der wichtigste Raum der Kaffeerösterei war die „Verkostung“, die sich neben dem Betriebslaboratorium befand, wo täglich die Qualität kontrolliert wurde.[23]

Das Unternehmen war als sozial fortschrittliches Unternehmen bekannt. Julius Meinl II. schuf soziale Einrich-

Abb. 5: Julius Meinl AG; Meinl-Gründe 1912

tungen, die ihrer Zeit voraus waren, so gab er beispielsweise 1907, lange bevor die Sonntagsruhe Gesetz wurde, seinen Mitarbeitern den ganzen Sonntag frei. 1931 führte er die Fünftagewoche mit 43 anstatt 48 Stunden ein. Es gab eine Altersvorsorge, Versicherung der Angestellten, Abfertigungen und Prämien.[24] Von Beginn an wurde großen Wert auf eine Unternehmensidentität (Corporate Identity) gelegt, die sich mitunter für den Bekanntheitsgrad der Marke verantwortlich zeichnet.

Abb. 6: Handel auf den Meinl-Gründen; Hofansicht

Über 140 Jahre trotzte die Marke Julius Meinl Wechselfällen der Historie und verkörperte die Kultur des Genusses und der Stadtgeschäfte. In den neunziger Jahren sah sich das Unternehmen mit einer Identitätskrise konfrontiert. Man versuchte dem preisbewussten Denken der Kunden mit der Entwicklung einer preisaggressiven Vertriebslinie nachzukommen und rief den Verbrauchermarkt PamPam ins Leben. Der Verlust der Erfolgslinie, nämlich dem Kunden Qualität zu bieten, war die Folge und führte dazu, dass nahezu alle Julius Meinl und PamPam Filialen an die Rewe-Gruppe oder Spar verkauft

wurden. Nach einer Rückbesinnung wurde lediglich die Filiale am Graben beibehalten.
Das Grundstück, dass zu Blütezeiten ein belebtes Areal war, auf dem rege Handel getrieben wurde, Waren für den weltweiten Versand vorbereitet und in die ganze Welt verschickt wurden, ist heute eine Brachfläche und hat den Glanz aus früheren Zeiten verloren. Lediglich der Gebäudeteil an der Weggabelung Julius-Meinl-Gasse/Lobmeyrgasse, in dem sich nach wie vor die Rösterei befindet, erinnert noch daran.

Abb. 7: Karikatur, Ironimus

3. BESTANDSAUFNAHME

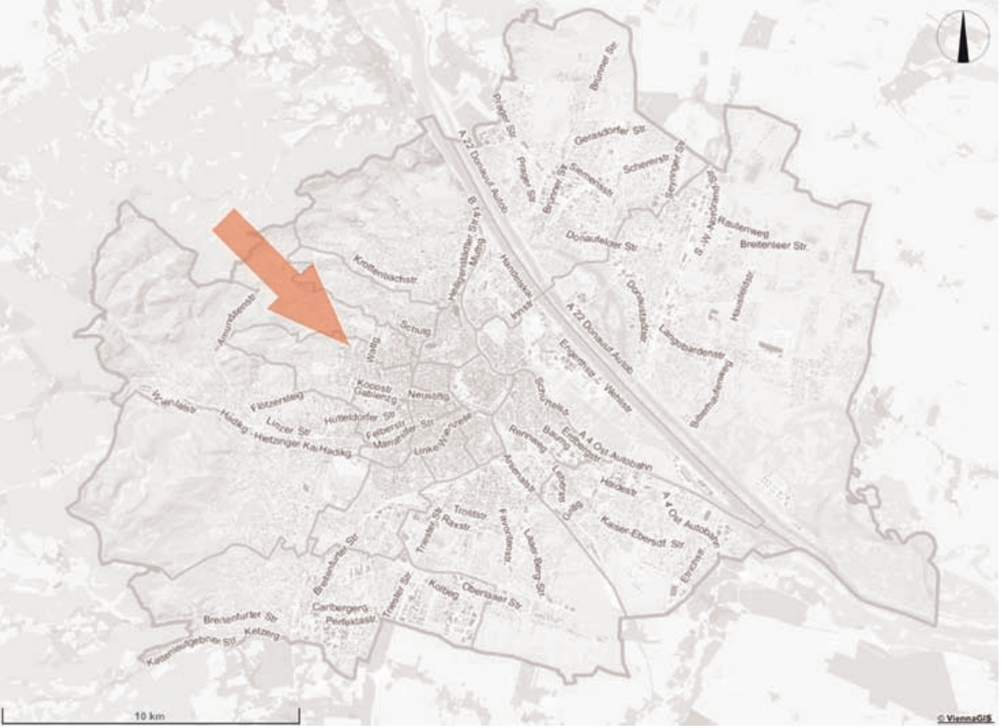


Abb. 8: Lageplan, Wien

Abb. 9: Lageplan, Wien

3.1. Städtebauliche Analyse

3.1.1. Lage des Grundstücks

Das zu bebauende Grundstück befindet sich im nordwestlichen Teil des 16. Wiener Gemeindebezirk - in Ottakring.
Um den Bauplatz hat sich im Laufe des letzten Jahrhunderts ein spannungsreiches Umfeld entwickelt. Im Norden wird er durch die stark befahrene Lobmeyrgasse vom Kongresspark getrennt. Im Osten tangiert die Schnellbahnlinie S45 die noch bestehenden Gebäude der Meinl-Rösterei. Im Anschluss befindet sich die gründerzeitliche Bebauungsstruktur, die bereits von Wohnbebauungen moderner Zeit durchzogen ist. Das ehemals für gewerbliche Zwecke genutzte und mittlerweile teilweise zur Stadtbrache verkommene Meinl-Gelände bildet den Abschluss eines einst ausschließlich für Gewerbe genutzten Gebietes. Das Hauptaugenmerk der Bebauung westlich des Areals sind die Bauwerke aus der Zwischenkriegszeit, wie der Sandleitenhof. Im Nahbereich erstreckt sich der UNESCO-Biosphärenpark Wienerwald, der eine Zonierung in Kern-, Pflege- und Entwicklungszonen ermöglicht und die „Erhaltung von Kulturlandschaften“ und den „Schutz typischer Naturlandschaften“ auf gleiche Ebene stellt. [25]

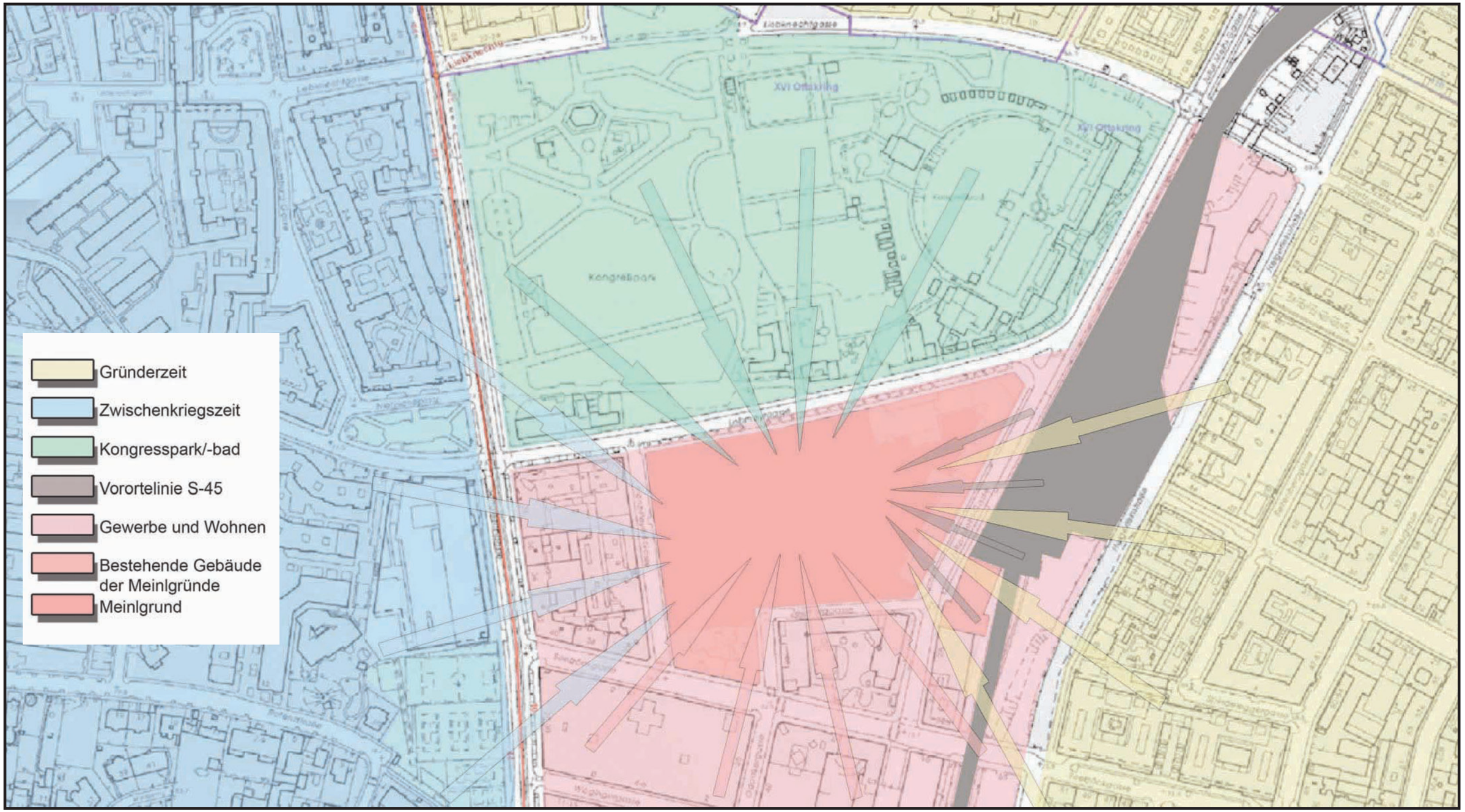


Abb. 10: Städtebauliches Umfeld

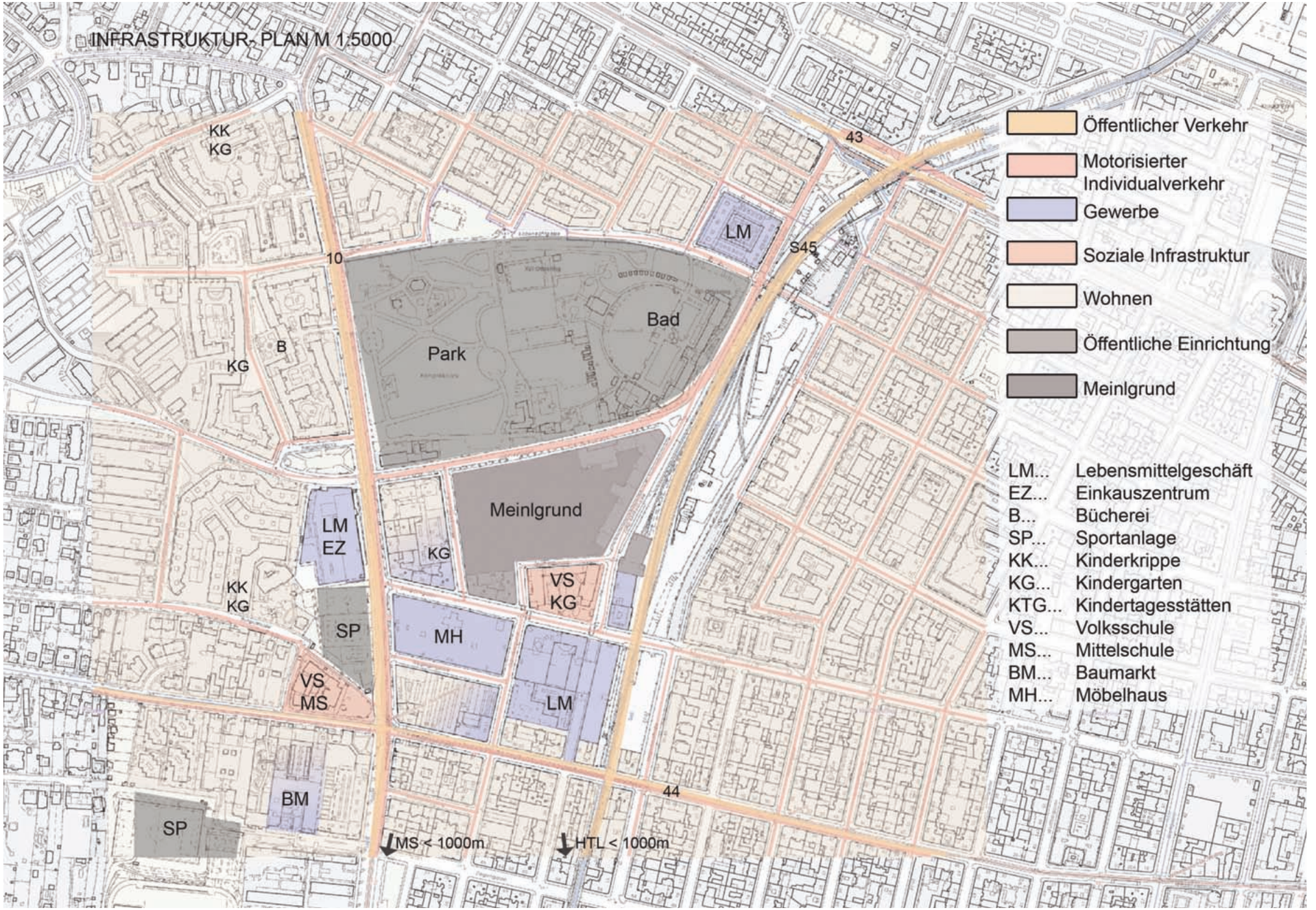


Abb. 11: Infrastruktur, M 1:5000

3.1.2. Infrastruktur

Die Meinlgründe befinden sich in einem heterogenen Gefüge urbaner Dichte, das eine relativ gute Infrastruktur bereitstellt. Seitens der Stadtentwicklungsplanung sind Tendenzen zu erkennen, die eine Durchmischung des Gewerbegebietes mit Wohnbebauungen fördern, um die Potentiale die dieses Umfeld für die Lebensqualität birgt, nutzen zu können.
Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Schnellbahnlinie S45, sowie durch die Straßenbahnlinien 10, 43 und 44 gegeben.
Der motorisierte Individualverkehr bewegt sich hauptsächlich entlang der Lobmeyrgasse an der Nordseite des Grundstücks, wo es zur größten Lärmentwicklung kommt. Die übrigen angrenzenden Straßen sind eher ruhiger und dienen vorwiegend der Zufahrt zu den umliegenden Gebäuden und weniger dem Durchzugsverkehr.
Das Meinl-Grundstück liegt am Rande eines ehemaligen, ausschließlich für Gewerbezwecke genutzten Gebietes. Dieser Charakter ist großteils erhalten, wobei einige Gebäude die Nutzungen Gewerbe und Wohnen überlagern. Die unteren Geschoße dienen gewerblichen Zwecken, während die oberen Stockwerke für den Wohnbau genutzt werden.
Die soziale Infrastruktur wird durch diverse Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe gewährleistet.
Der durch die Lobmeyrgasse vom Grundstück getrennte Park mit dem anschließenden Freibad bietet ein sehr großes Potential bei der Entwicklung einer Wohnbebauung.

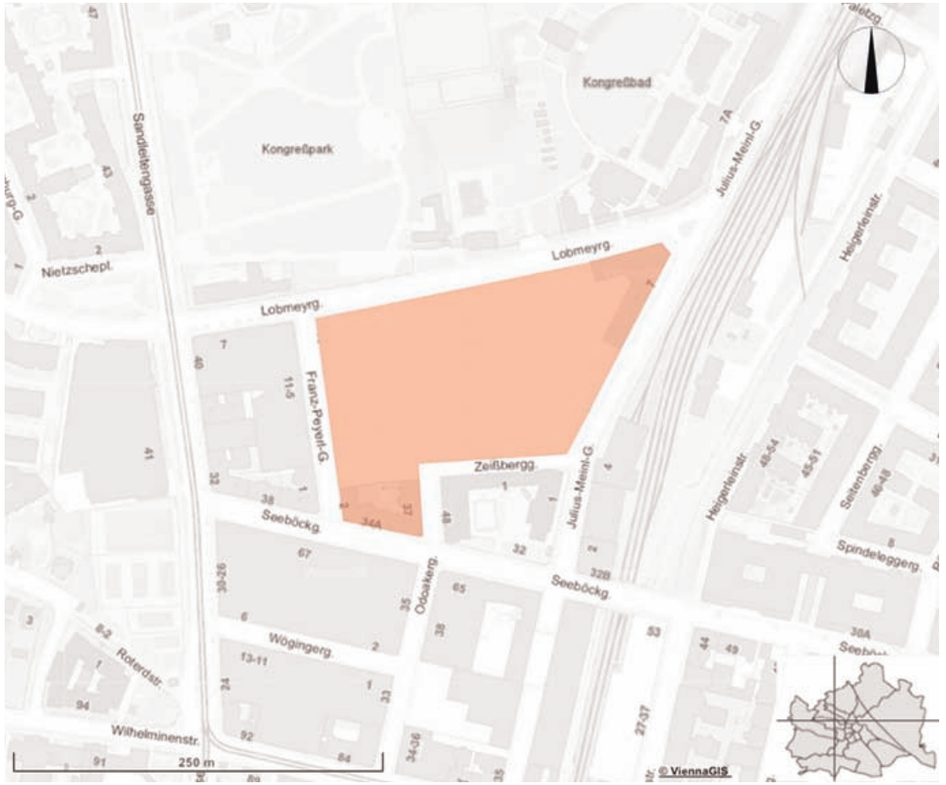


Abb. 12: Lageplan, Wien

1

2

3

4

5

6

7

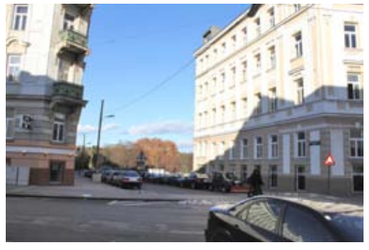
8

9

10

11

12


13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

Abb. 13: Fotos der Bestandsaufnahme

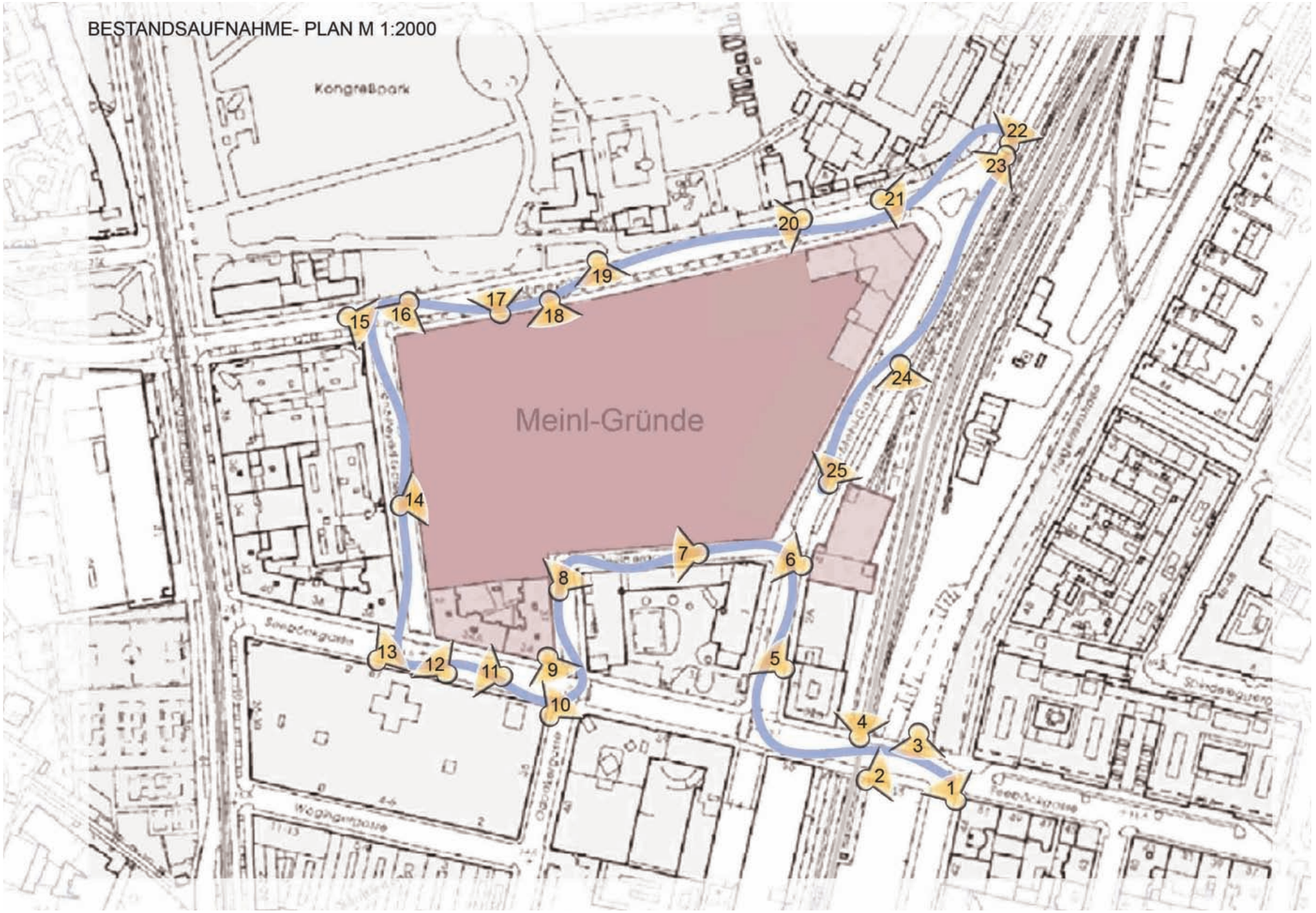


Abb. 14: Darstellung des Rundgangs und der Aufnahmestandorte

4. KONZEPT

4.1. Leitbild

Die Grundidee für die Bebauung der Meinl-Gründe sieht eine Überlagerung von Gewerbe und Wohnen vor. Die topographische Entwicklung des Grundstücks, das zur Lobmeyrgasse um acht Höhenmeter abfällt (von Süden nach Norden), wird genutzt, um eine Ebene zu schaffen, die über dem gewerblichen Bereich liegt, den motorisierten Individualverkehr überspannt und den ruhigen Bereich der Wohnbebauung mit dem Kongresspark verbindet. Die Bebauung sieht in den unteren Geschoßen die Unterbringung der Gewerberäumlichkeiten und der Stellplätze vor. Darüber soll eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten Platz finden. Die Referenzebene schließt am höchsten Punkt des bestehenden Grundstücks an und wird mit ±0.00 angenommen. Die Bebauung ist als autofreie Siedlung geplant. Der durch

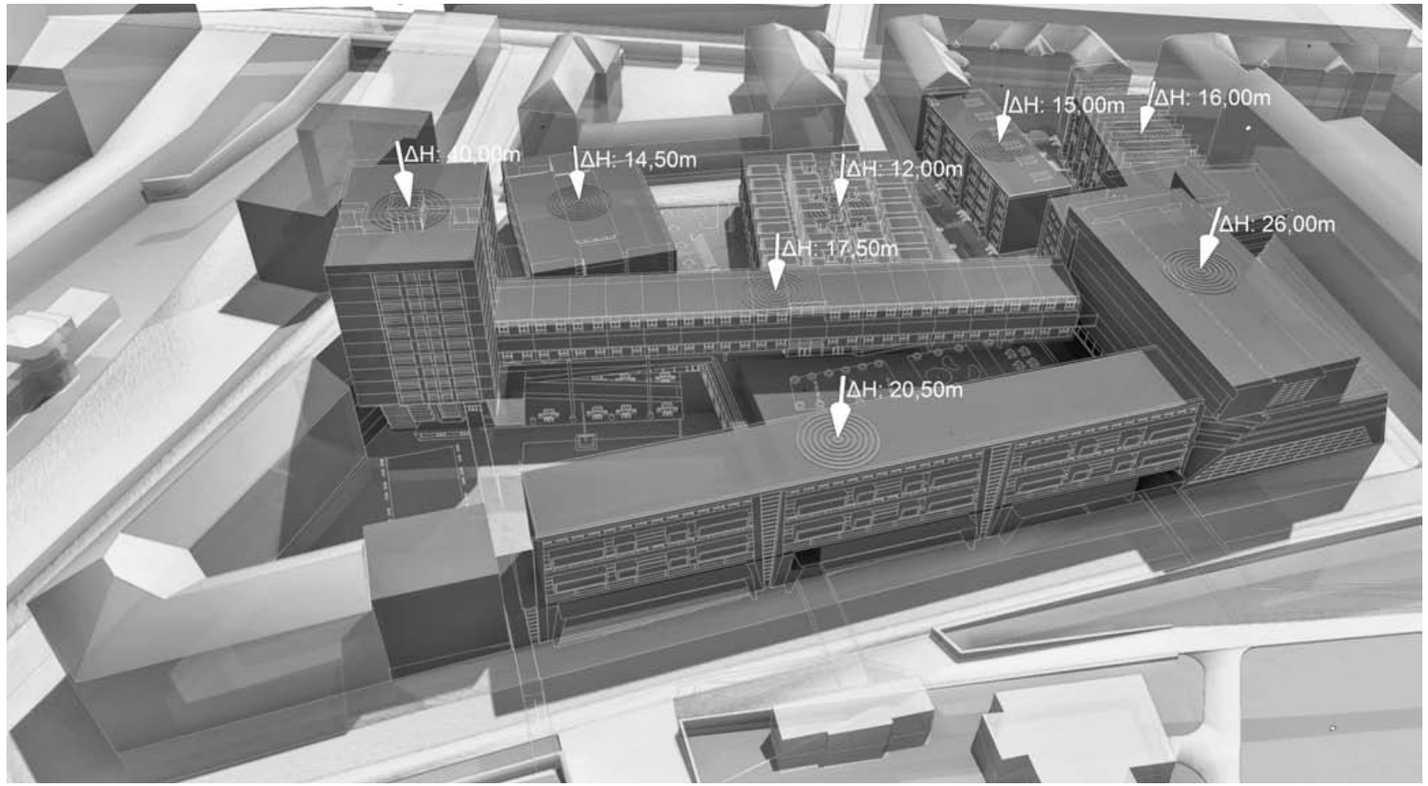


Abb. 15: Bebauungshöhen

den Verkehr entstehende Lärm wird durch entsprechend höhere Bebauungen abgeschirmt.

4.2. Städtebauliches Konzept

Die stark befahrenen Lobmeyrgasse, die das Grundstück im Norden vom Kongresspark trennt, soll die dahinter liegende Bebauung mit einer höheren Bauklasse (BK 4) vor der Lärmentwicklung schützen. Diese frequentierte Verkehrsader bietet sich an, die Bebauung nach dieser Seite hin attraktiv für Gewerbe und Wohnbau zu gestalten. Die mit motorisiertem Individualverkehr belastete Straße liegt in einer Senke. Sie wird von drei Verbindungsbrücken auf unterschiedlichen Höhen überspannt, die den angrenzenden Baukörper durchdringen und die Wohnbebauung mit dem Kongresspark verbinden. Diese Brücken werden von Fußgängern und

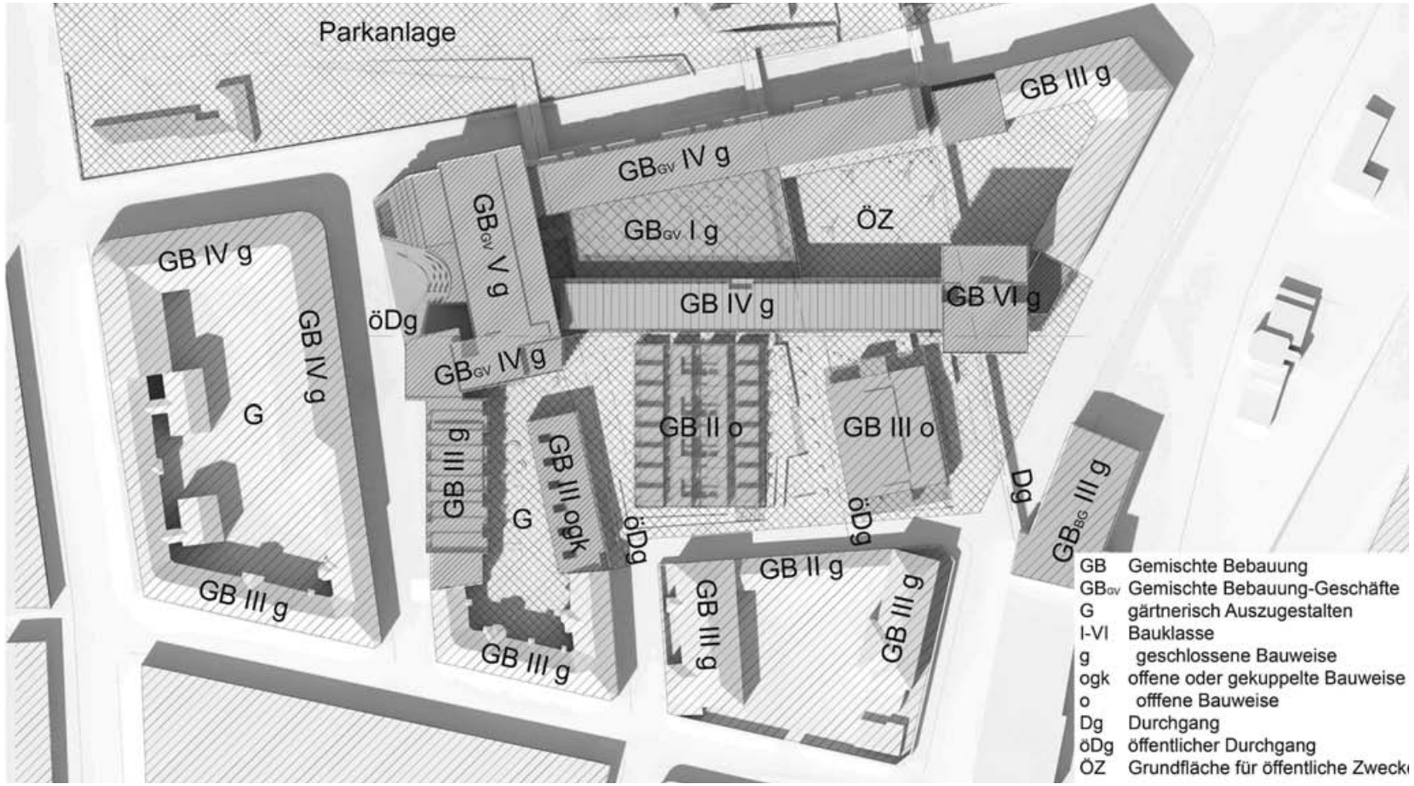


Abb. 16: Bebauungskonzept

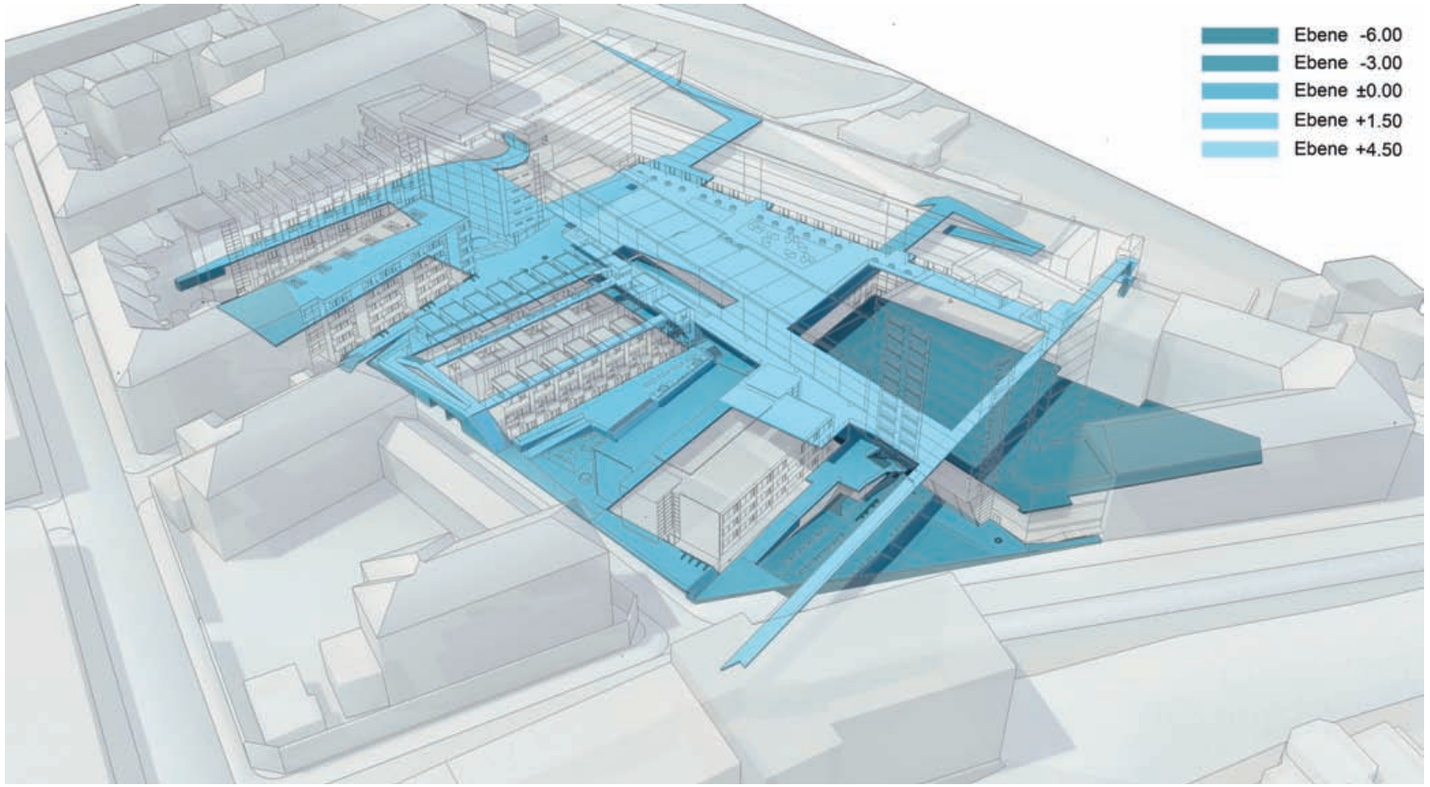
Radfahrern genutzt (siehe Konzeptskizze S. 28).

4.3 Bebauungskonzept

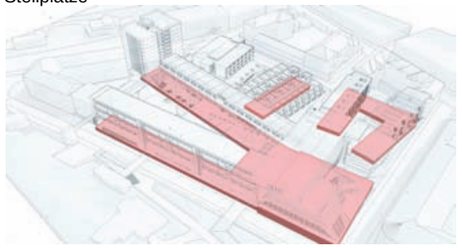
Die Bebauungshöhen der Baukörper reagieren auf die Lärmentwicklungen an den Begrenzungen des Grundstücks. Je mehr sie der Lärmentwicklung ausgesetzt sind, desto eher schirmen sie das Bebauungsinnere durch höhere Bebauungen ab.
Die Konsequenz daraus ist, dass die Höhenentwicklung an der Nord- und Westseite größer ist und nach Süden hin abfällt.

Weitere Einflussfaktoren für die Bestimmung der Bebauungshöhe sind der Gebäudebestand im Umfeld und nicht zuletzt die bestehenden Gebäude auf dem Meinl-Grund. Zum einen gibt es die Rösterei an der Weggabelung der Julius-Meinl-Gasse und der Lobmeyrgasse und zum anderen die U-förmige Gründerzeitbebauung an der Seeböckgasse.
Für die Bebauung an der Nord- und Westseite des Grundstücks wurde eine geschlossene Bebauung gewählt, die lediglich von den Verbindungswegen zum Kongresspark durchdrungen wird. Die Bebauung an der Ost- und Südseite ist offen gestaltet. Sie öffnet das Grundstück und somit auch die Referenzebene an der die Wohnbebauung ansetzt nach außen hin (Abb. 15 und Abb. 16).

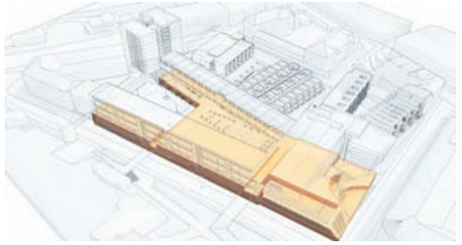
Abb. 17: Wohnebenennetz



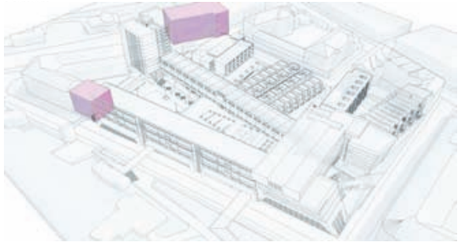
Stellplätze



Gewerbe



Kultur



Büroräumlichkeiten

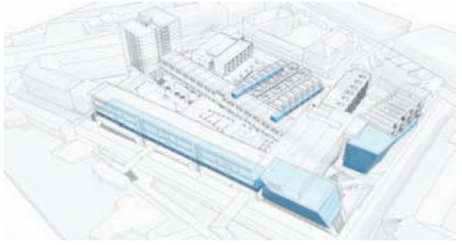


Abb. 18: Nutzungskonzept

Gemeinschaftsräumlichkeiten

optional anmietbare Kreativräume

Wohnen

Themenüberlagerung

4.4. Das Wohnebenennetz

Die Referenzebene ±0.00 stellt den Ausgangspunkt eines sich nach oben und unten entwickelnden Systems aus Ebenen, Rampen und Brücken dar, das als gemeinsamer Freiraum für die Bewohner dient. Die Ebenen spannen sich wie ein Netz über das Gewerbeareal und verbinden die ruhigen Punkte, die sich für die Wohnbebauung anbieten miteinander (Abb. 17).

4.5. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept ist eine konsequente Weiterverfolgung der städtebaulichen Überlegungen. Das Hauptthema der Überlagerung von Gewerbe und Wohnen wird auch im Bereich der Wohnbebauung weiterverfolgt und Wohneinheiten mit Arbeitsmöglichkeiten kombiniert. Dort wo eine hohe Begegnungs- und Durchzugsfrequenz von Radfahrern oder Fußgängern zu erwarten ist, werden Erdgeschoßzonen dazu genutzt, um Wohnungen mit Büros, Ateliers oder Studios zu kombinieren.
Um eine größtmögliche Vielfalt an Wohnungstypologien zu gewährleisten, wurden viele verschiedene Themen und Szenarien durchdacht, die auf unterschiedliche Lebensweisen eingehen und ein entsprechendes Angebot zur Verfügung stellen.
Die Bebauung wird in acht Teile gegliedert, auf die im Einzelnen im Kapitel Bebauungstypologien eingegangen wird (Abb. 18).
Der Gewerbebereich präsentiert sich unter dem Wohnebennetz zur Lobmeyrgasse und an der Ecke zur Franz-Peyerl-Gasse. Die großen Portale und das markante Eckgebäude sollen den Blick der vorbeifahrenden

Autofahrer auf sich ziehen, den Blick ins Innere des Gebäudes freigeben und das Angebot präsentieren.
Auf der Rückseite der Meinlrösterei soll ein urbaner Platz mit der Bespielung durch Gastronomie belebt werden. Dieser gewinnt durch die Einsehbarkeit von unterschiedlichen Punkten des Wohnebenennetzes an Bedeutung. Neben dem denkmalgeschützten Meinl-Gebäude und diversen gastronomischen Einrichtungen, sorgt ein Meinl-Museum und die Basis des Wohnturms mit zahlreichen kulturellen Einichtungen für die Lebendigkeit des Platzes.

4.6. Erschließungskonzept

Die Erschließung der jeweiligen Bauteile erfolgt mit dem Auto über die Ga-

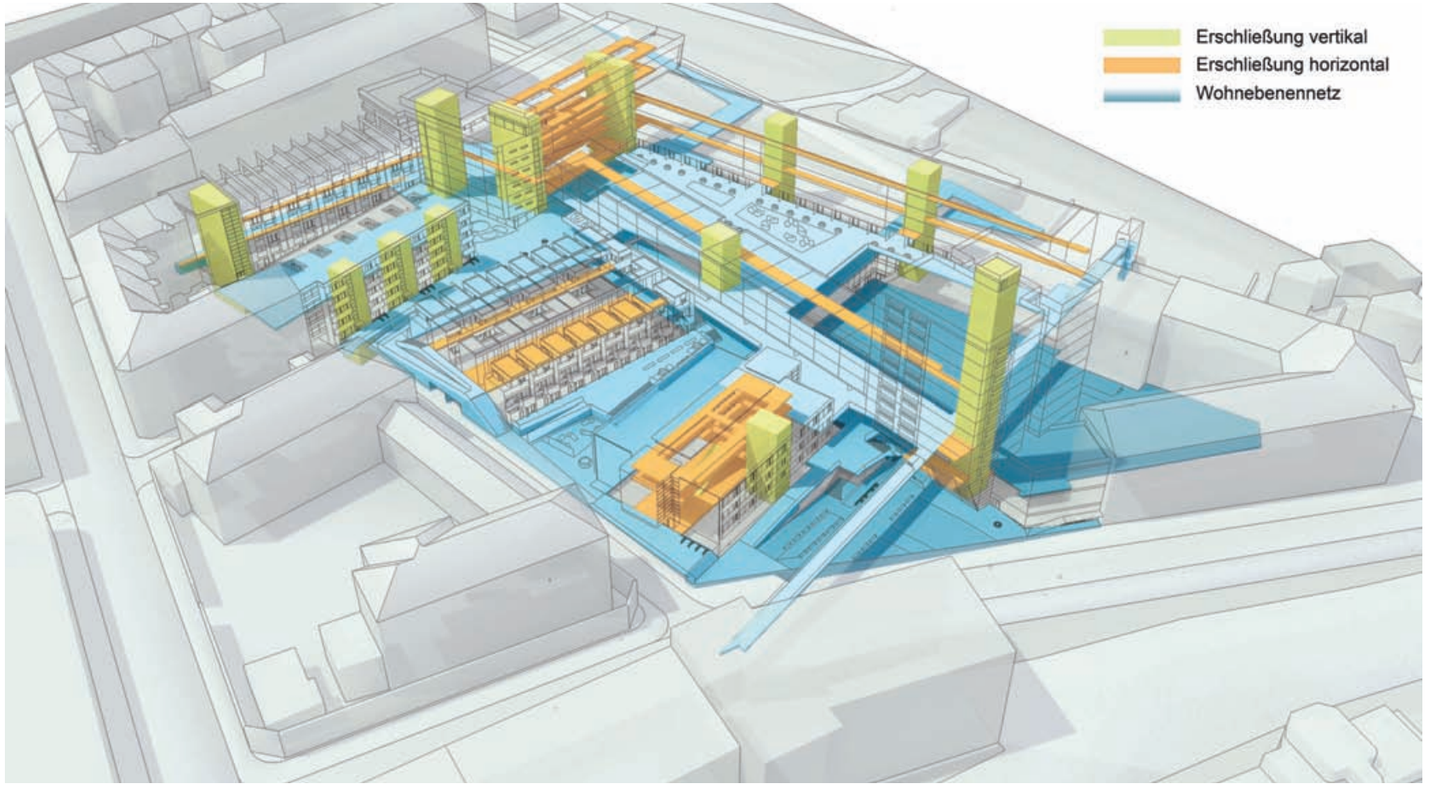


Abb. 19: Erschließungskonzept

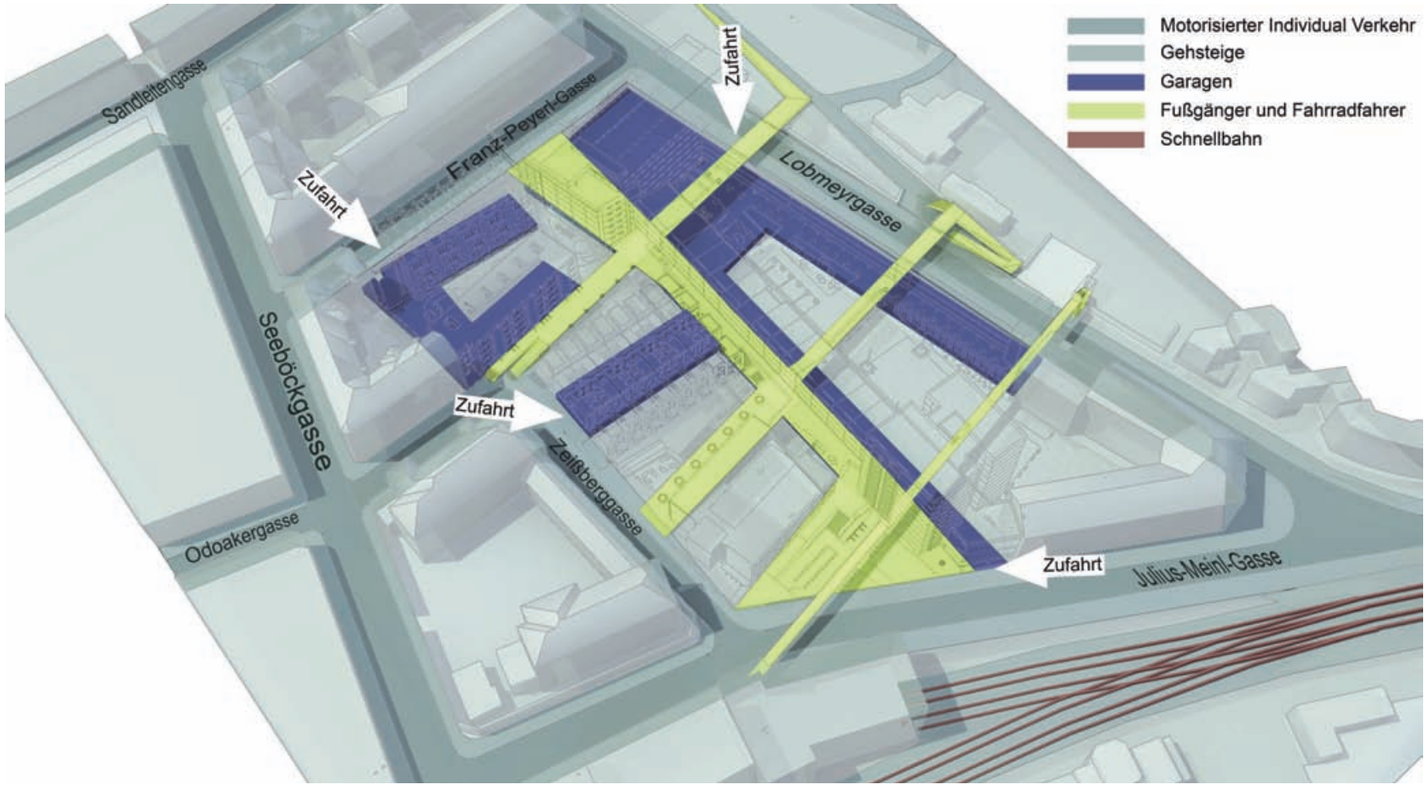


Abb. 20: Verkehrskonzept

rage. Das Wohnebenennetz dient der Erschließung zu Fuß oder mit dem Fahrrad und verbindet alle Gebäude miteinander. Die internen Erschließungssyteme der Bauteile 002, 004, 005, 006 und 007 sind zusätzlich auf der Ebene 06 (+11.50) miteinander verbunden (Abb. 19).

4.7. Verkehrskonzept

Da es sich bei der Bebauung um eine autofreie Siedlung handelt, beschäftigt sich das Verkehrskonzept mit der Organisation und Positionierung von Stellplätzen und der strategisch richtigen Platzierung von Zu- und Ausfahrten.
Die Hauptgarage befindet sich unter dem Gewerbebereich und hat die Zufahrt von der Lobmeyrgasse. Diese Garage verfügt über Stellplatze für Kunden, die den Gewerbebereich besuchen und für Gäste des Bauteils

006. Eine halbe Etage darunter sind Dauerstellplätze für die Bewohner der Bauteile 002, 004 und 005 angeordnet. Eine zweite Zufahrt unter dem Wohnturm soll zur Entlastung der Hauptzu- und ausfahrt dienen. In dem Bereich unter der Wohnbrücke und unter dem Wohnturm können zusätzlich Stellplätze angemietet werden. Dies könnte im Falle eines Zweitwagens oder von Bewohnern des Studentenheims genutzt werden, das nicht direkt mit der Garage verbunden ist. Bauteil 001 verfügt über Stellplätze, die von der Zeißberggasse zu befahren sind. Da es sich hier um nur 32 Stellplätze handelt, ist der ruhige Charakter dieses Bereichs ungestört. Bauteil 007 und 008 haben eine gemeinsame Garage, die über die Franz-Peyerl-Gasse zu befahren ist (Abb. 20).

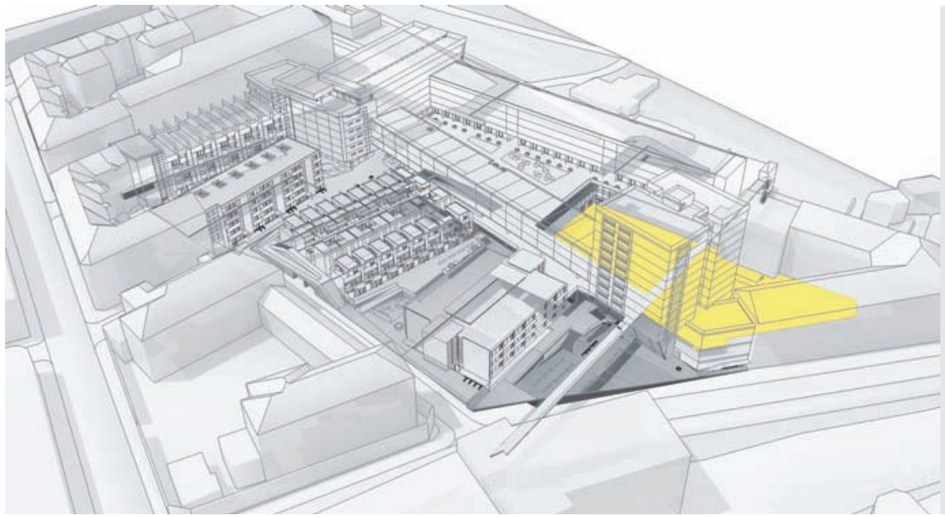
4.8. Freiraumkonzept

Das Wohnebenennetz verbindet nicht nur alle Freiräume der Bebauung miteinander, sondern auch die Bebauung mit dem Kongresspark und dient somit als Freiraumerweiterung des Grundstücks über seine Grundgrenzen hinaus.

4.8.1. Urbaner Platz

Der urbane Platz liegt auf Ebene 01 (-6.00) und definiert sich über die Rückseite der Meinl-Rösterei. Der sich zum Grundstück hin öffnenden Form des Bestandgebäudes wird eine zurückgesetzte Bebauung gegenübergestellt, die eine Freifläche als Verbindungselement definiert. Diese soll aufgrund der umliegenden Widmungen der Gebäude (Gewerbe, Gastronomie, Kultur und gemeinschaftliche Einrichtungen) als Begegnunszone mit urbanem Charakter genutzt werden. Um den Platz entwi-

Abb. 21: Urbaner Platz



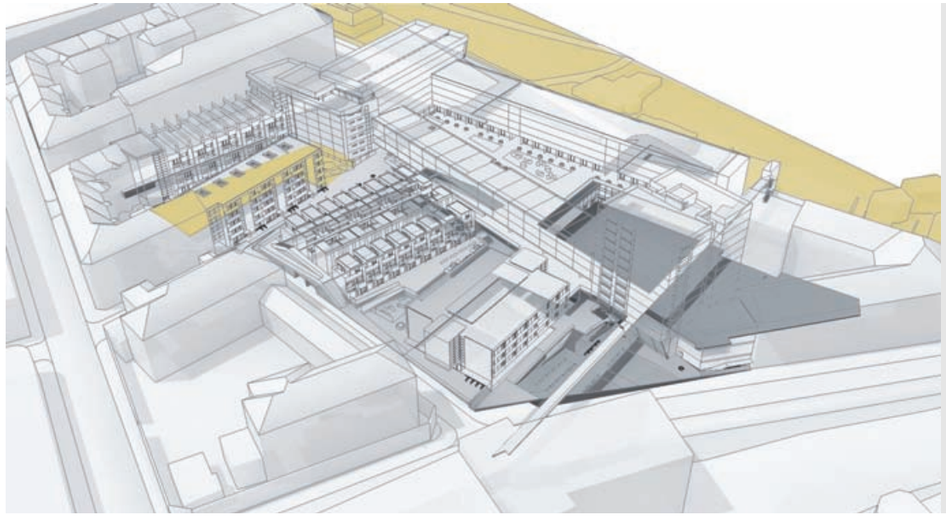


Abb. 22: Grünräume

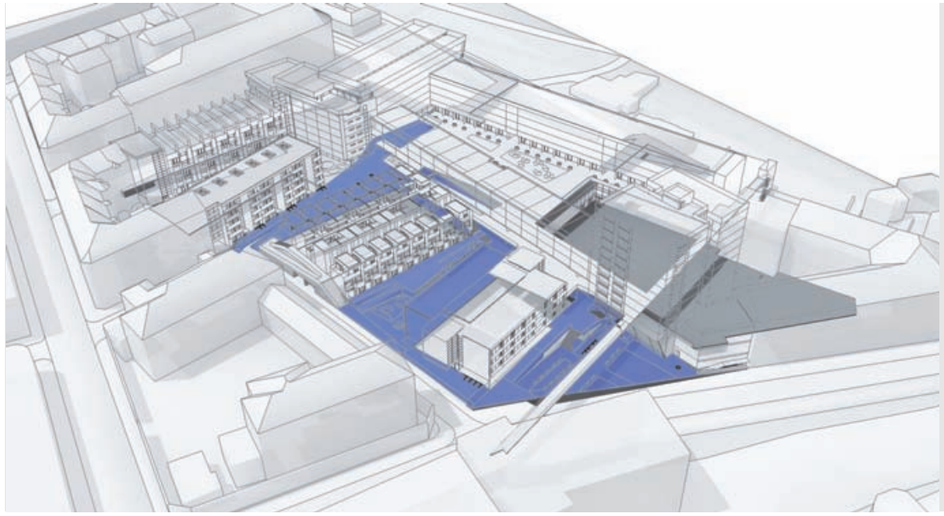
ckelt sich eine Vielzahl an Wegen, die der Verbindung von Gebäuden oder der Erschließung unterschiedlicher Ebenen dienen (Abb. 21).

4.8.2. Grünräume

Der Grünraum des bebauten Grundstücks befindet sich im südwestlichen Teil der Bebauung, an einem von Lärm geschützten Bereich. Hier gibt es Spielbereiche für Kinder von 1 - 6 und 6 - 12 Jahren und diverse Sitz- und Kommunikationsmöbel.
Die Lage des Grundstücks wird genutzt, um über das Wohnebenennetz und seine Verbindungsbrücken direkt in den Kongresspark zu gelangen, der ein unvergleichliches Angebot an begrüntem Freiraum bereitstellt (Abb. 22).

4.8.3. Ebene „+4.50“

Die Ebene „+4.50“ bildet die höchste Ebene des Wohnebenennetzes und ist demnach mit den anderen Freiräumen verbunden. Der Hauptteil dieser Ebene bildet einen Freiraum, der sich auf dem Gewerbebereich im nördlichen Teil der Bebauung befindet.
Die Hauptverbindungswege zwischen den Bauteilen sind Begrenzungen für kleinere Inseln, die sich durch einen Wechsel im Bodenbelag abzeichnen, und für verschiedene Zwecke genutzt werden können. Auf diesen sind Spielbereiche für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen und Kommuniktionsmöbel für Jugendliche und Erwachsene vorgesehen (Abb. 23).



4.8.4. Begegnungsbereiche der offenen Bebauungen

Die Begegnungsbereiche der offenen Bebauungen wird von den wohnungsinternen Büros bespielt. In diesen Zonen soll die Möglichkeit gegeben sein, das Leben, das sich in den tangierenden Bauteilen abspielt, nach außen zu verlagern. Die Wege zwischen den Bauteilen sind ausreichend breit gestaltet, um sowohl Platz für diverse Sitzgelegenheiten und Speilbereiche zu schaffen, als auch den Durchzugsverkehr von Fußgängern und Radfahrern problemlos zu ermöglichen.
Diese Bereiche werden mit Baumreihen, die in Richtung Hauptverbindungswege verlaufen, gestaltet (Abb. 24).

Abb. 23: Ebene „+4.50“

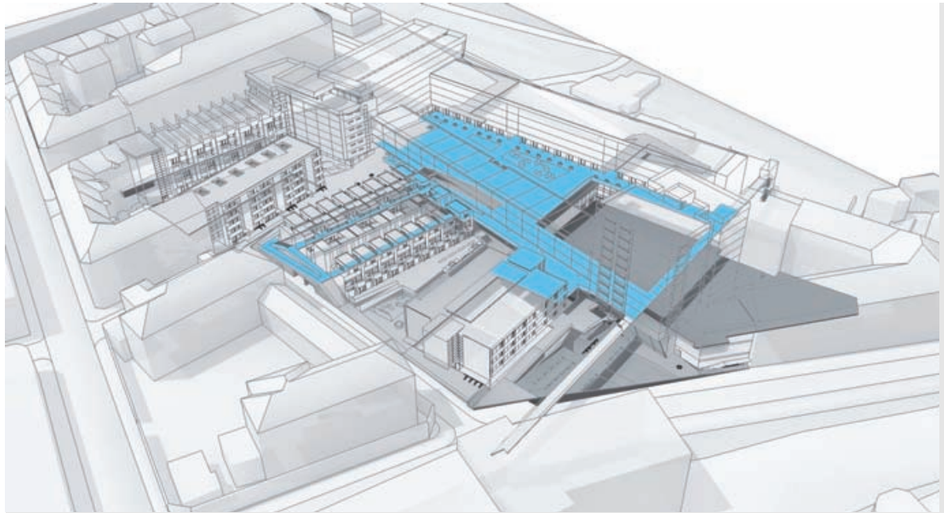
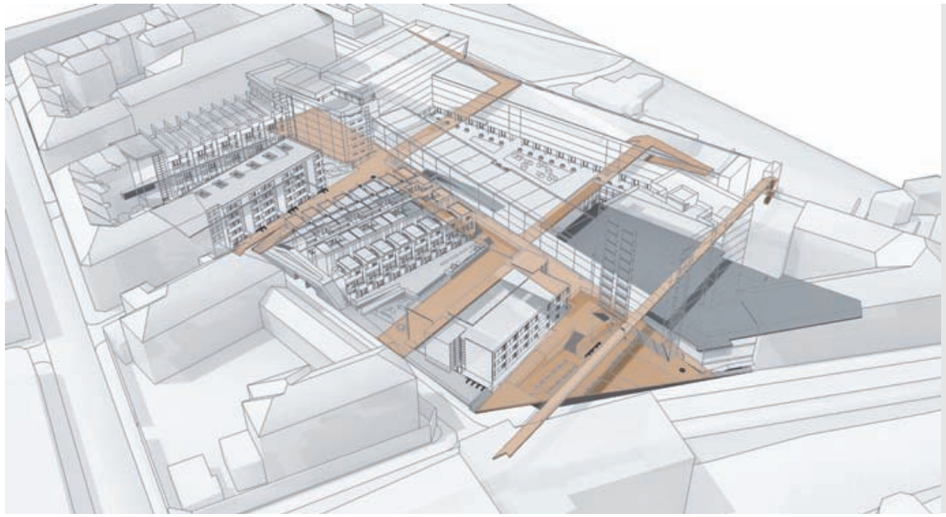


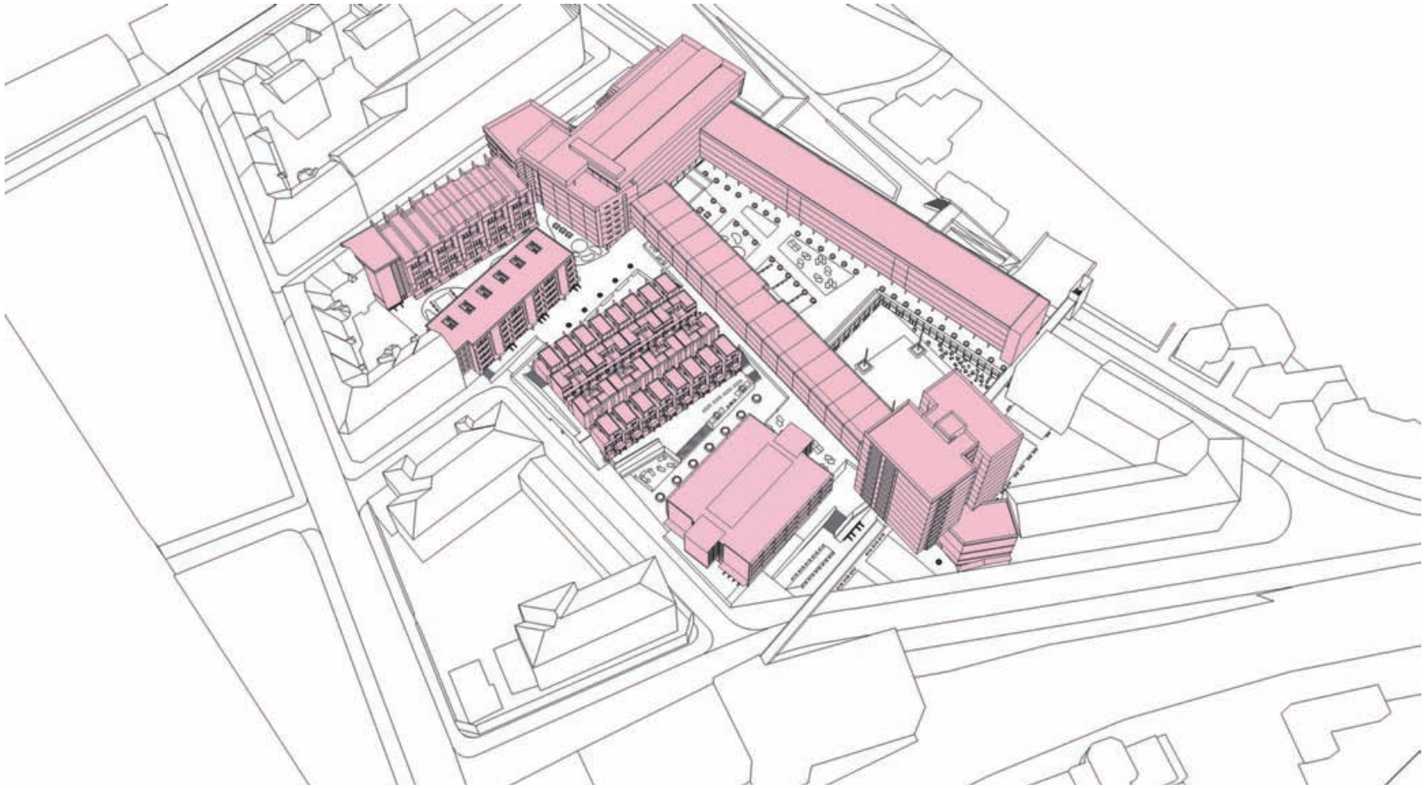
Abb. 24: Begegnungsbereiche der offenen Bebauung

4.8.5. Hauptverbindungswege

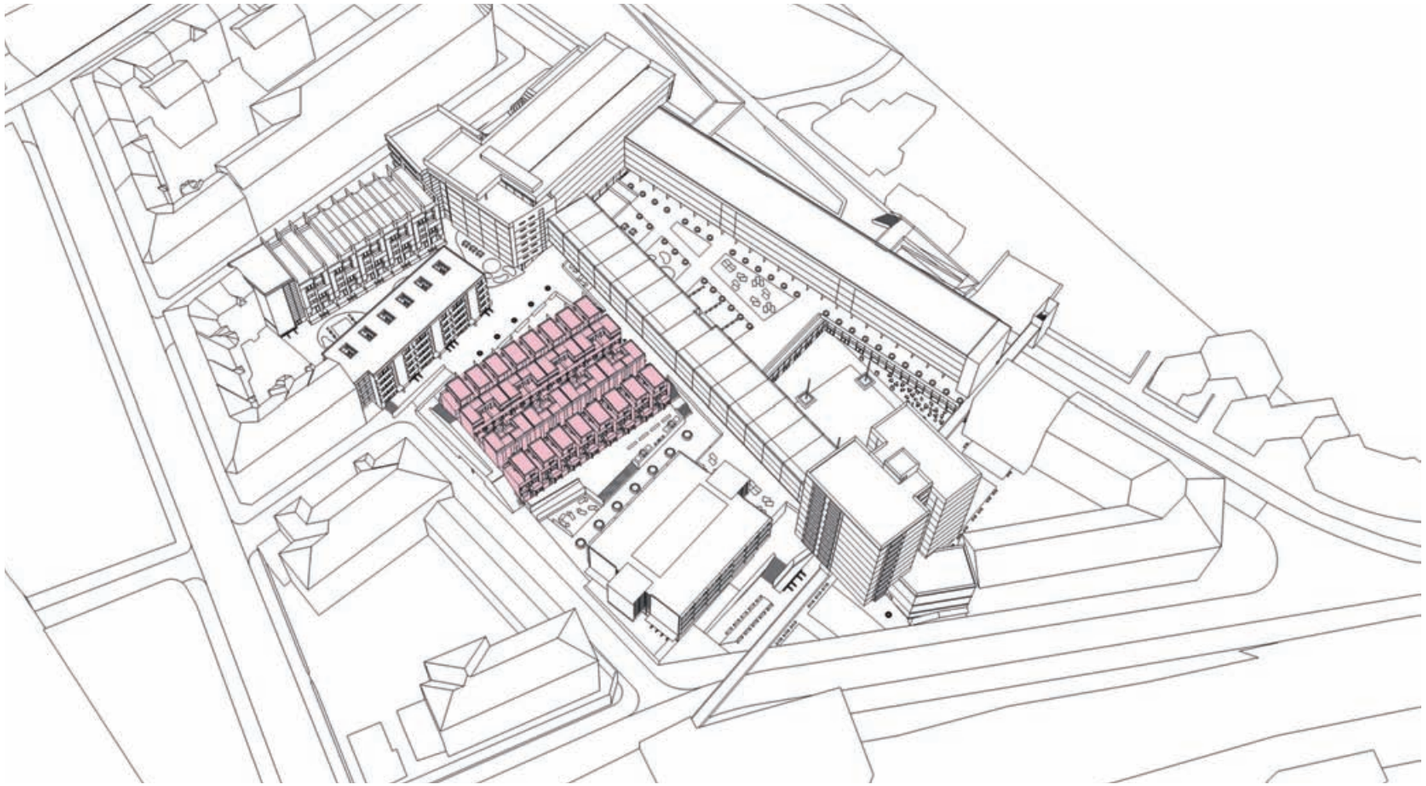
Die Hauptverbindungswege befinden sich auf unterschiedlichen Höhen. Die Verbindungsachsen, die von Norden nach Süden verlaufen verbinden den südlichen Teil der Bebauung mit dem Kongresspark. Die zentrale Durchwegungsachse von Osten nach Westen überlagert sich mit den anderen Verbindungen. Zusammen bilden sie die Basisstruktur des Wohnebenennetzes (Abb. 25).

Abb. 25: Hauptverbindungswege





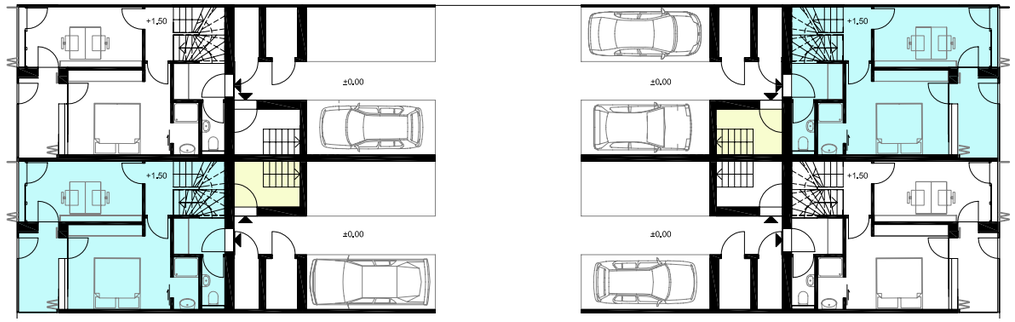
5. BAUTEILE



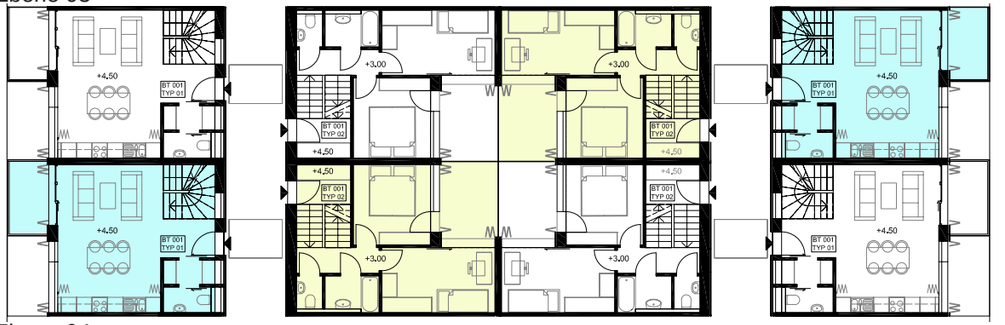
5.1. BAUTEIL 001

Bauteil 001 - Horizontal verdichteter Wohnbau

Bauteil 001 befindet sich an der Südseite des Grundstücks und ist als offene Bauform konzipiert. Die maximale Höhenentwicklung beträgt 12m und fällt somit unter Bauklasse 2.
Das Grundstück hat eine Abmessung von 38x48 m und ist entlang der Breitseite in vier Bebauungsreihen und zwei Erschließungswege geteilt ist. Die Längsseite sieht Baulose mit einer Breite von 6 m vor. Das Grundstück kann daher in zwei Baureihen an der Außenseite und zwei Baureihen an der Innenseite, die sich gegenüberliegen, betrachtet werden.
Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Ebene ±0.00. Fußgänger und Fahrradfahrer können die Wohnungen über die Wohnebene +4.50 erreichen. Die äußere Baureihe kann auch über die Ebene +1.50 erschlossen werden.
Die außenliegende Baureihe gestaltet sich durch die Aneinandereihung von Wohneinheiten mit einer Grundfläche von 6x8 m (Typ 01). Die Einheiten verfügen über drei Zimmer und eine Wohnküche. Die Stellplätze befinden sich auf der Ebene ±0.00. Der Reihenhaustyp bietet die Möglichkeit ein wohnungsinteres Büro einzurichten und ist daher auch von der Ebene +1.50 zu erschließen. Auf dieser Ebene befindet sich auch ein Schlafzimmer, dem ein privater Freiraum mit Sichtschutz zum öffentlichen Raum

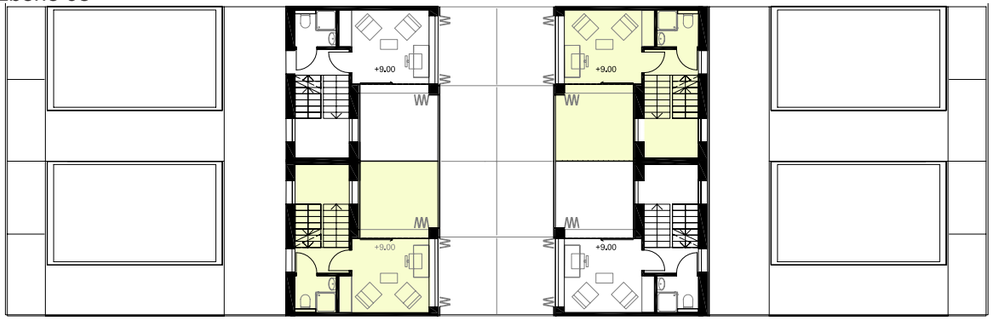


Ebene 03

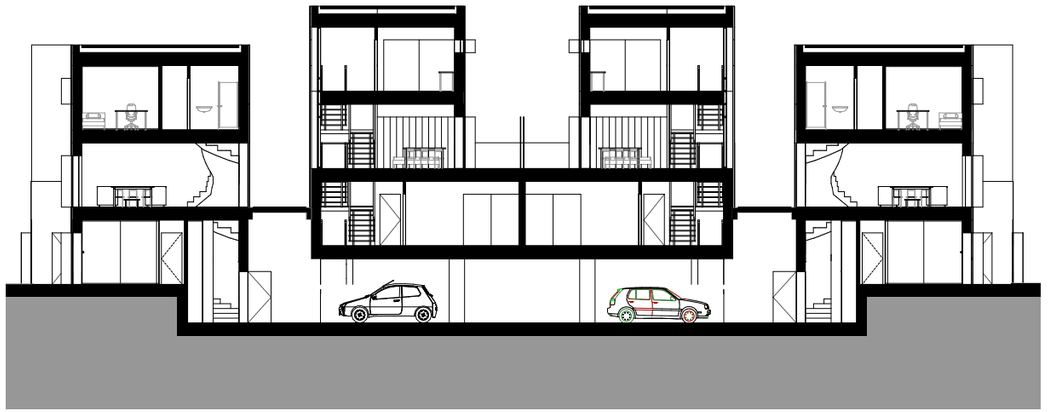


Ebene 04

Ebene 05

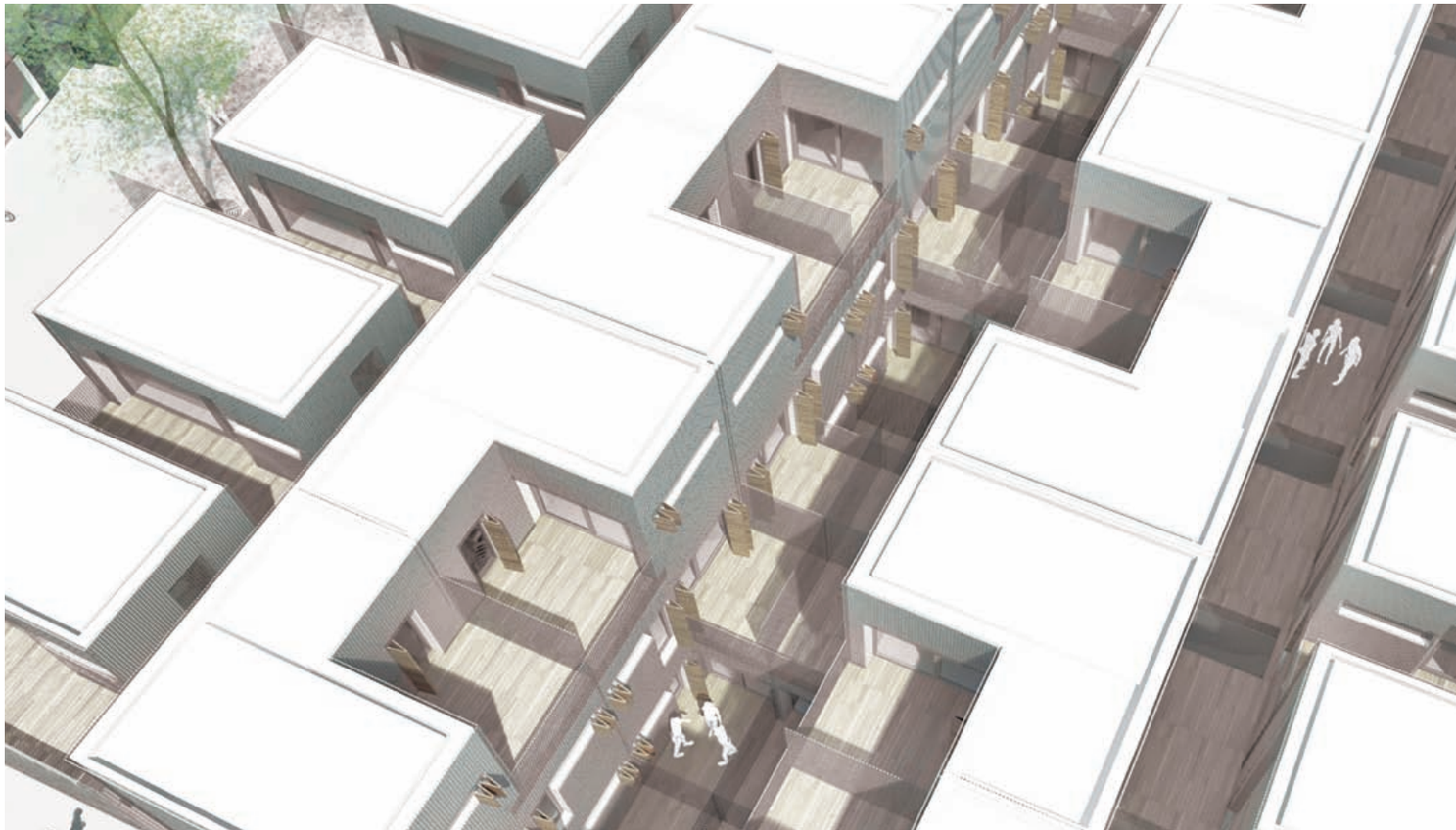


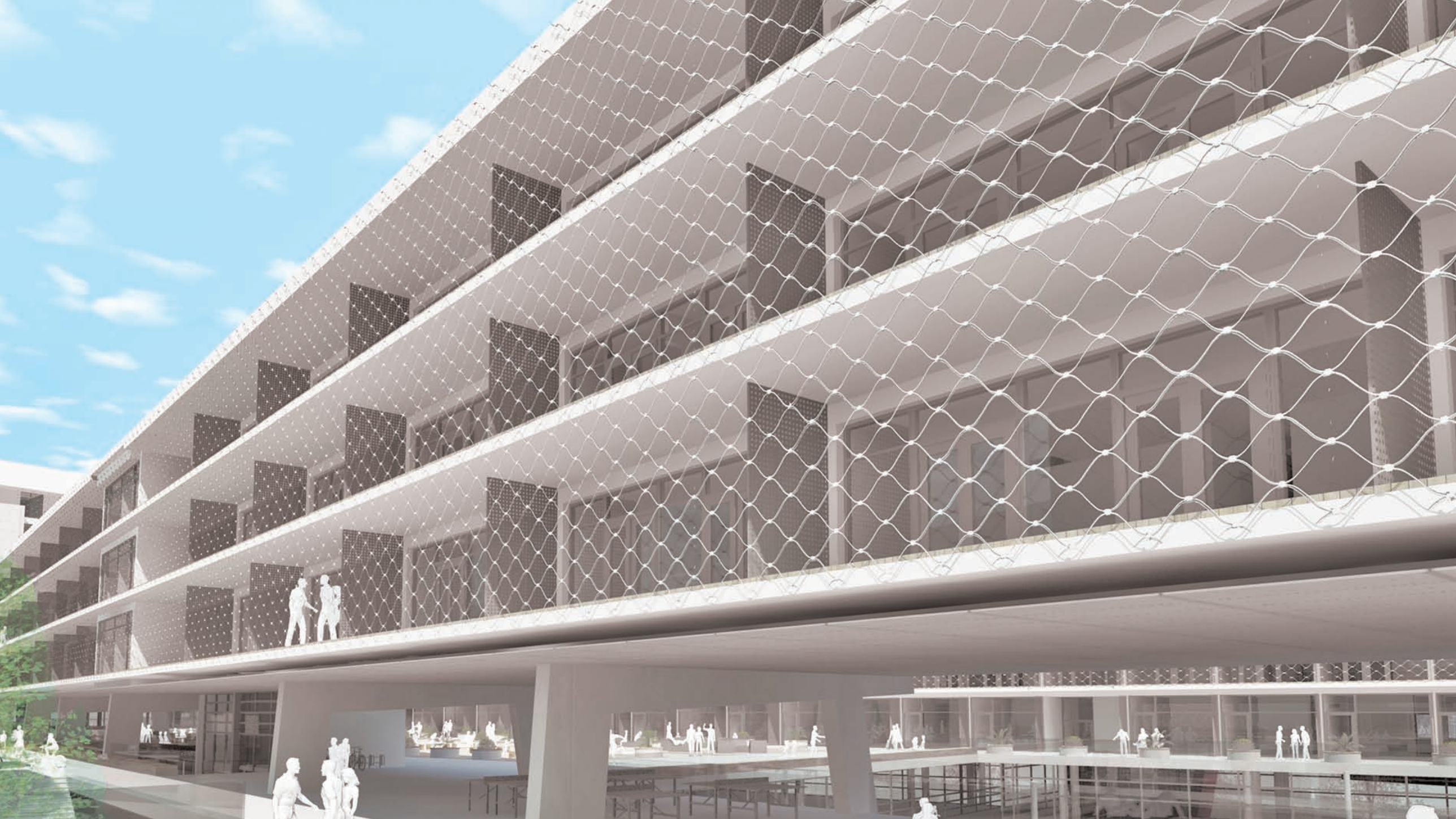
Ebene 06

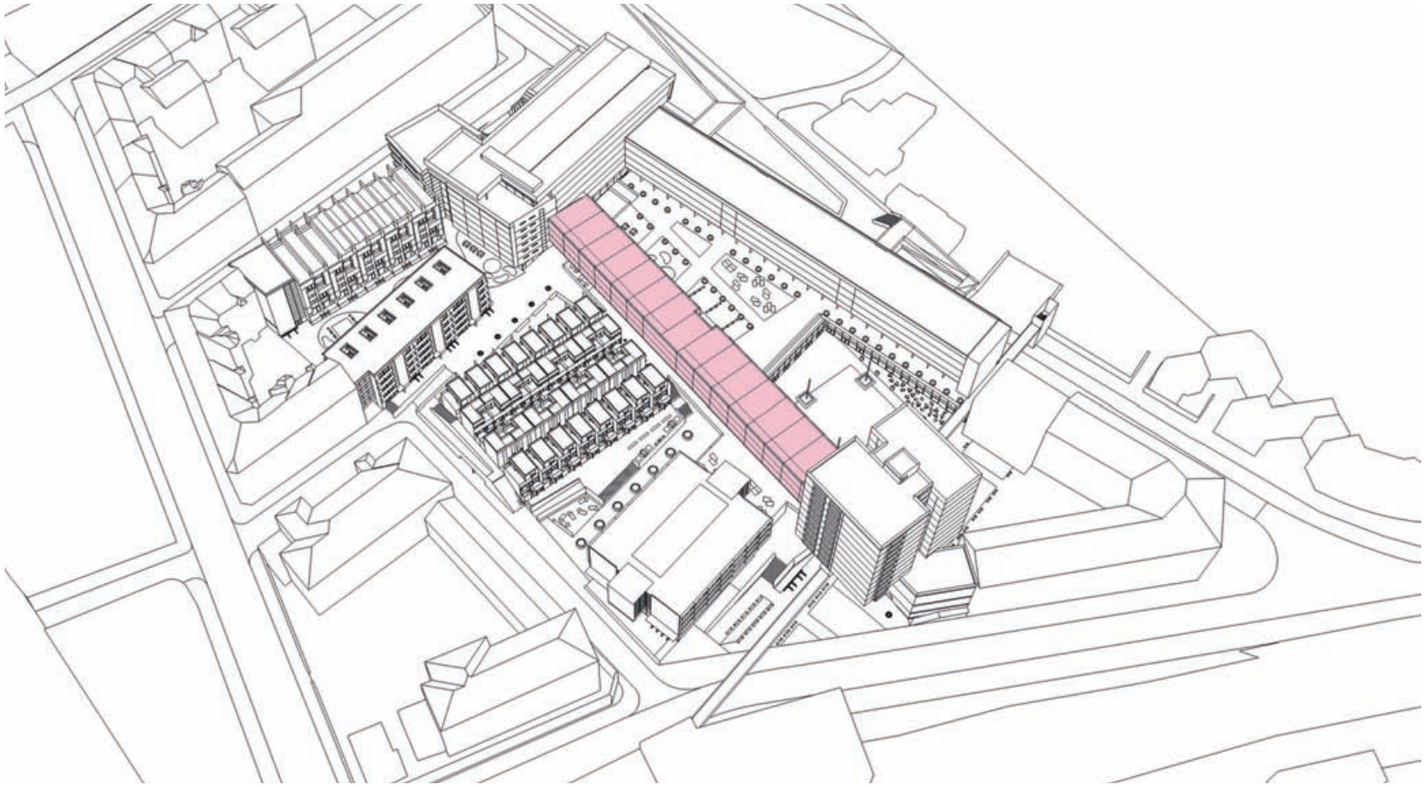


vorgeschaltet ist. Im Geschoß darüber befinden sich die Wohnküche, eine Terrasse und der Hauptzugang zu den Wohneinheiten-Ebene +4.50. Im letzten Geschoß (+7.50) befindet sich ein weiteres Zimmer und eine größere Terrasse.

Die beiden inneren Baureihen sind in Viererblöcken gruppiert und zueinander gespiegelt, um den ökonomisch bemessenen Raum angemessen zu belichten und eine entsprechende Sichtweite zu ermöglichen (Typ 02). Die Stellplätze befinden sich auf der Ebene ±0.00. Die Haupterschließung erfolgt über die Wohnbebene +4.50. Ein halbes Stockwerk darunter befinden sich zwei Schlafzimmer und eine Terrasse. Darüber ist die Wohnküche untergebracht (+6.00). Im obersten Geschoß befindet sich ein Studio und eine Terrasse (+9.00).
Für die Fassadengestaltung wird ein Lochblech verwendet, das sowohl als halbtransparenter Sichtschutz und Brüstung, als auch als Rankgerüst für Pflanzen in der Fassadenebene dient.







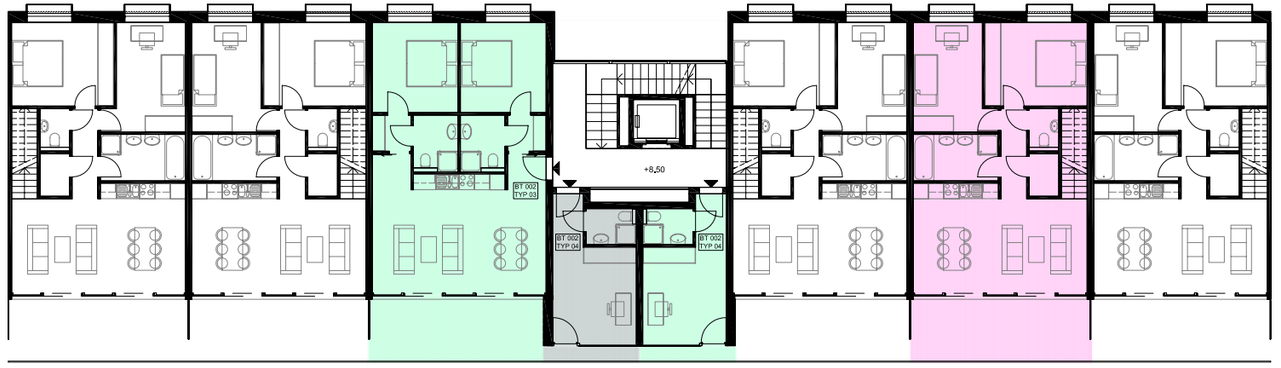
5.2. BAUTEIL 002

Bauteil 002 - Wohnbrücke

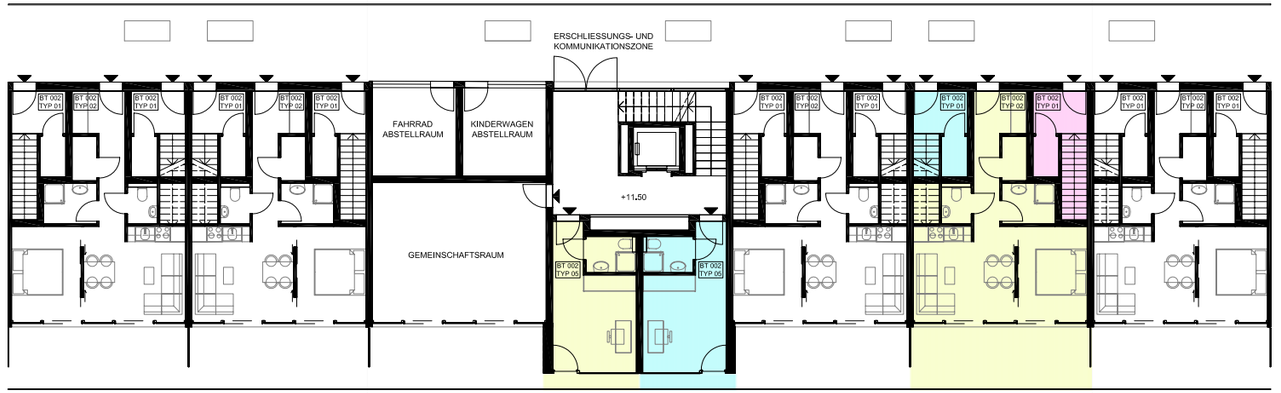
Bauteil 002 überspannt die Wohnebene +4.50 in der Mitte des Grundstücks von Osten nach Westen. Drei Geschoße werden über einen Laubengang an der Nordseite erschlossen, der sich auf der Ebene +11.50 befindet. Er dient als Begegnungs- und Kommunikationszone für die Bewohner. Man hat hier die Möglichkeit zu sitzen oder zwischen dem Wohnturm (Bauteil 004) und dem Boardinghouse (Bauteil 006) zu flanieren und dabei auf die Wohnebene und die Gewerbezone zu blicken. Die dreigeschoßige Bebauung überspannt die Wohnebene +4.50 und ermöglicht so einen überdachten, halb öffentlichen Begegnungs- und Kommunikationsbereich.

Die Stellplätze sind in der Tiefgarage auf der Ebene -9.00 untergebracht. Die Erschließung zu Fuß oder mit dem Fahrrad erfolgt über die Wohnebene +4.50. Eine vertikale Erschließungsachse verbindet alle Geschoße miteinander.

Die Wohnbrücke wird von vertikalen Trägerspangen im Abstand von

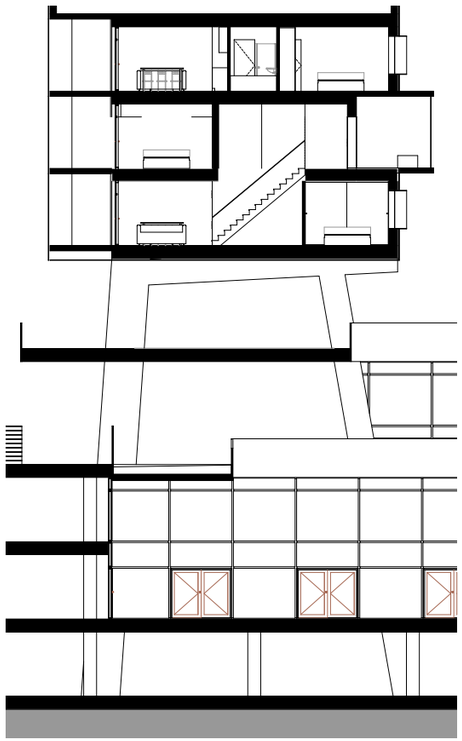


Ebene 05

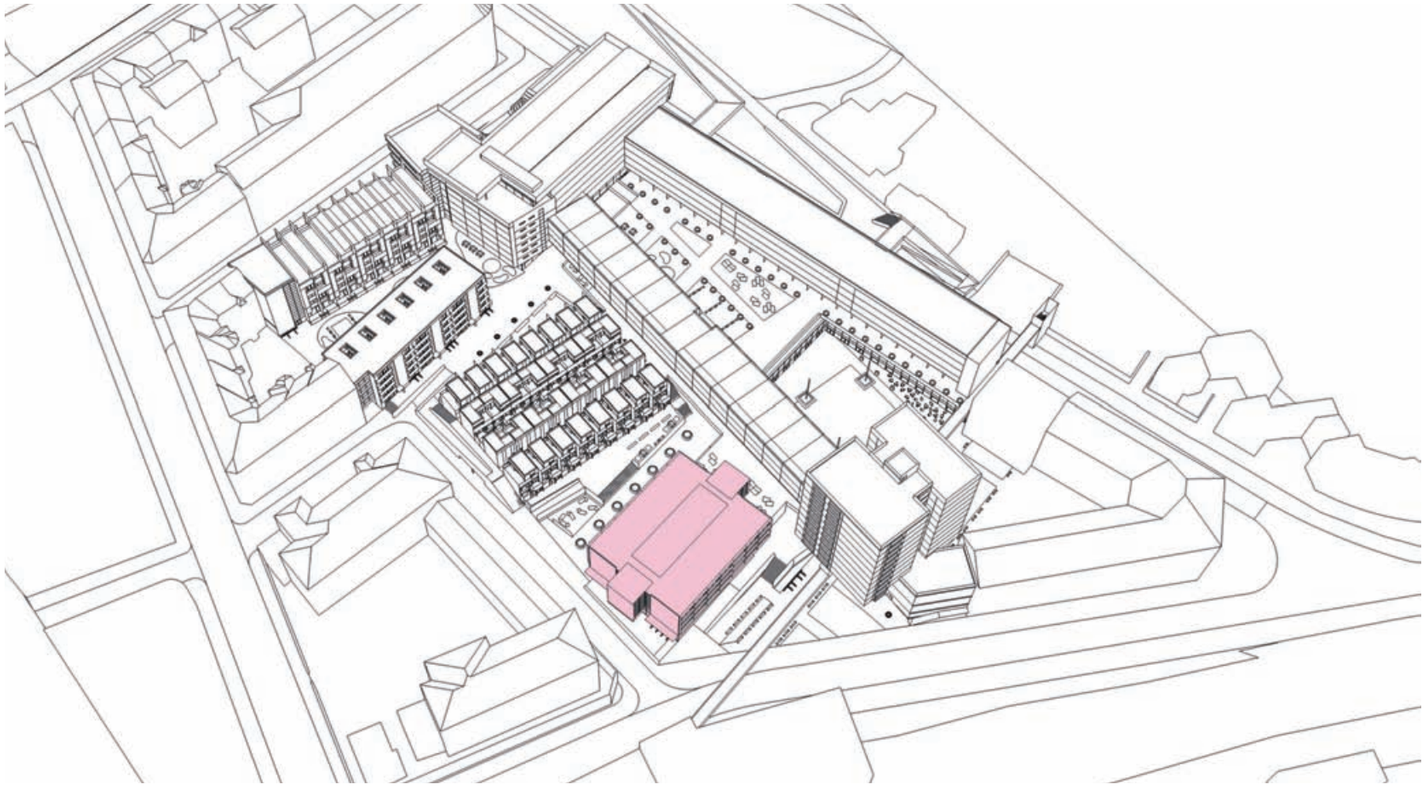


Ebene 06

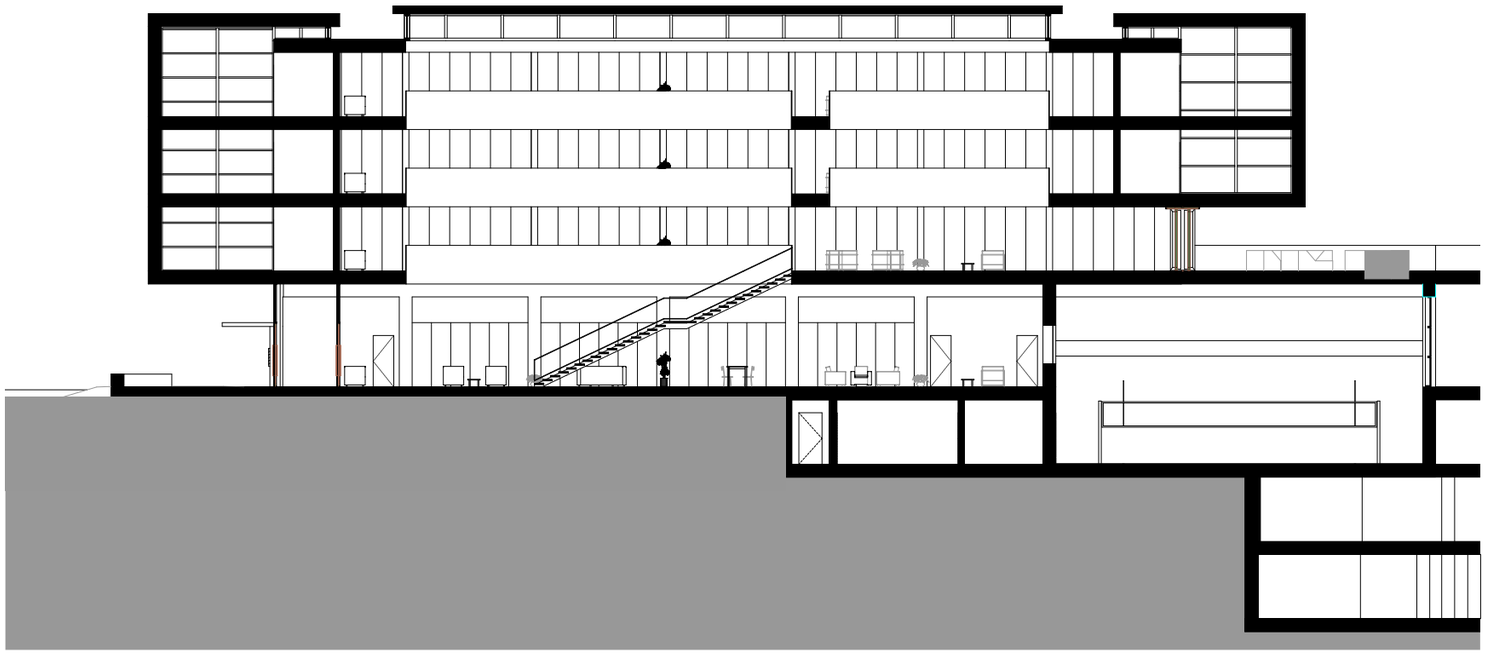
Ebene 07

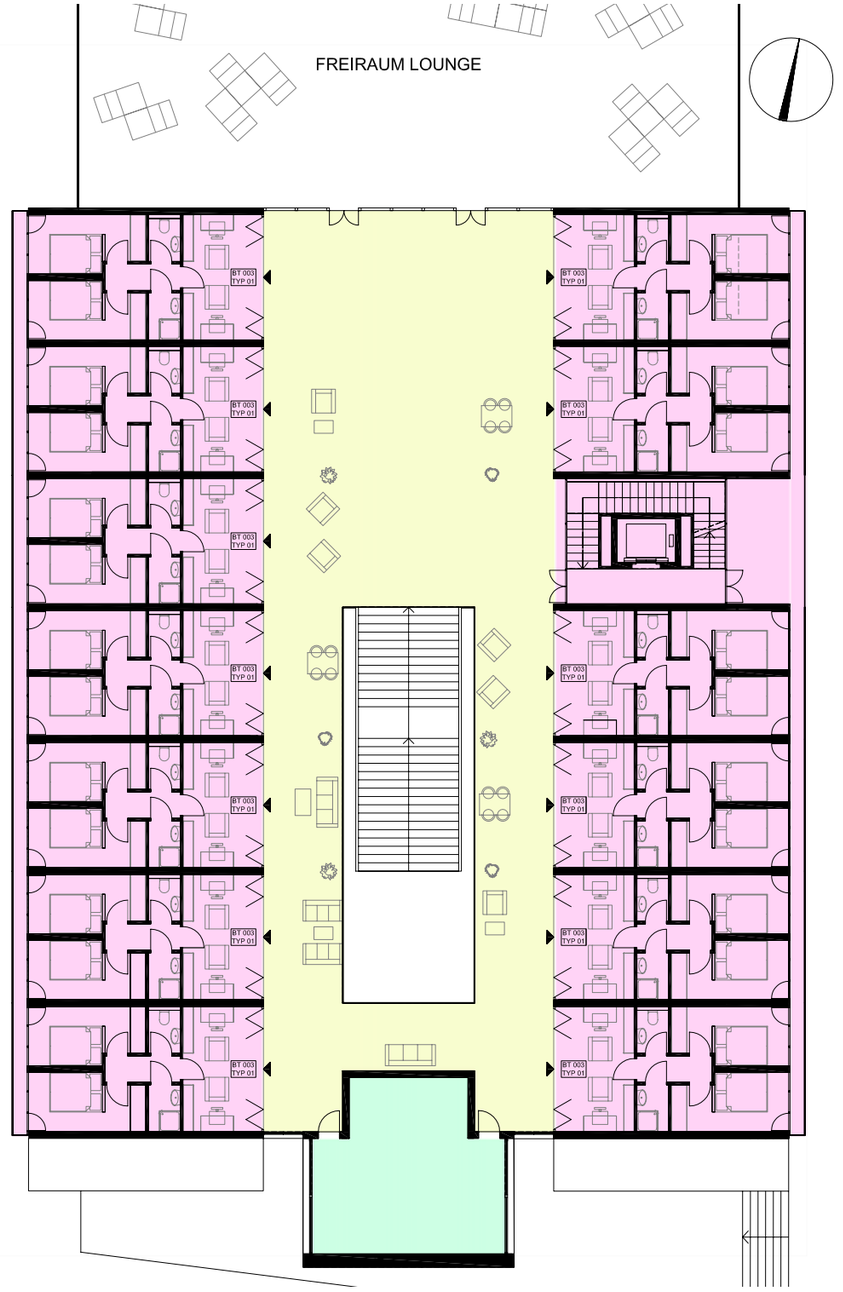


12 m getragen. Bei dem dreigeschoßigen Bauteil handelt es sich um eine Schottenbauweise mit einem ökonomischen Achsmaß von 7 m.
Die aneinander gereihten Module setzen sich aus einer barrierefreien Garconniere mit einer Nutzfläche von 39 m² und zwei Kleinfamilienwohnungen mit einer Nutzfläche von 70 m² zusammen, die vom Laubengang aus gesehen, einmal nach oben und einmal nach unten erschlossen werden. Die internen Begegnungsräume (Wohnküche) der Wohnungen sind nach Süden hin ausgerichtet und verfügen über Terrassen. Die Schlafzimmer der Kleinfamilienwohnungen sind nach Norden orientiert.
In der vertikalen Erschließungssäule sind optionale Räume untergebracht, die dazu gedacht sind, die Kreativität von Jugendlichen zu fördern oder ein kleines Büro einzurichten. Diese Räume können optional angemietet werden. Die Einheiten sind 17 m² groß und verfügen über eine eigene Nasszelle.



5.3. BAUTEIL 003





Ebene 04

Ebene 03

Bauteil 003 - Studentenheim

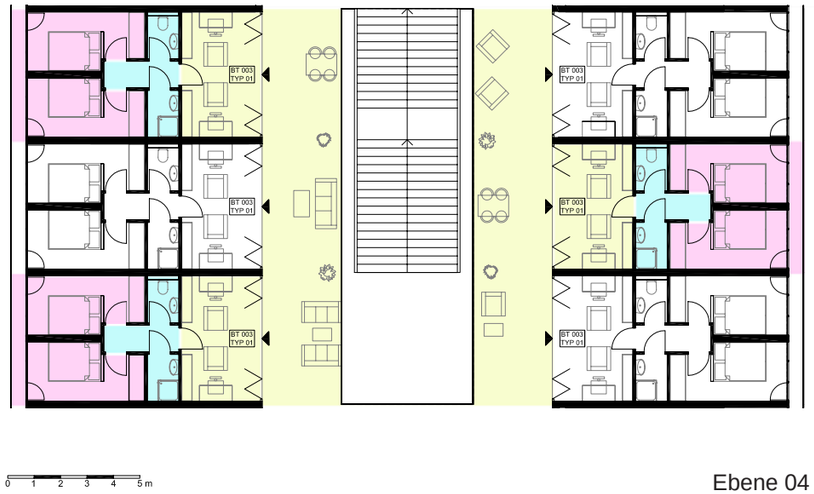
Das Studentenheim befindet sich an der Süd-Ostseite des Grundstücks. Bei der Wahl des Bautyps war von entscheidender Bedeutung, dass im Gebäudeinneren ein reger Kommunikationsaustausch unter den Studenten stattfinden soll. Deshalb fiel die Wahl auf eine Atriumbebauung.Das Atrium dient neben der Erschließung auch der internen Kommunikation. Die Wohn- und Arbeitsräume der einzelnen Einheiten können durch das Öffnen von Falttoren dem Atrium zugeschalten werden.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt entweder von Norden über die Wohnebene +4.50 oder von Süden über die der Zeißberggasse zugewandten Seite auf der Ebene +1.50. Diese beiden Ebenen werden im Atriumbereich durch eine breite Treppe verbunden, die auch zum Verweilen einladen soll.

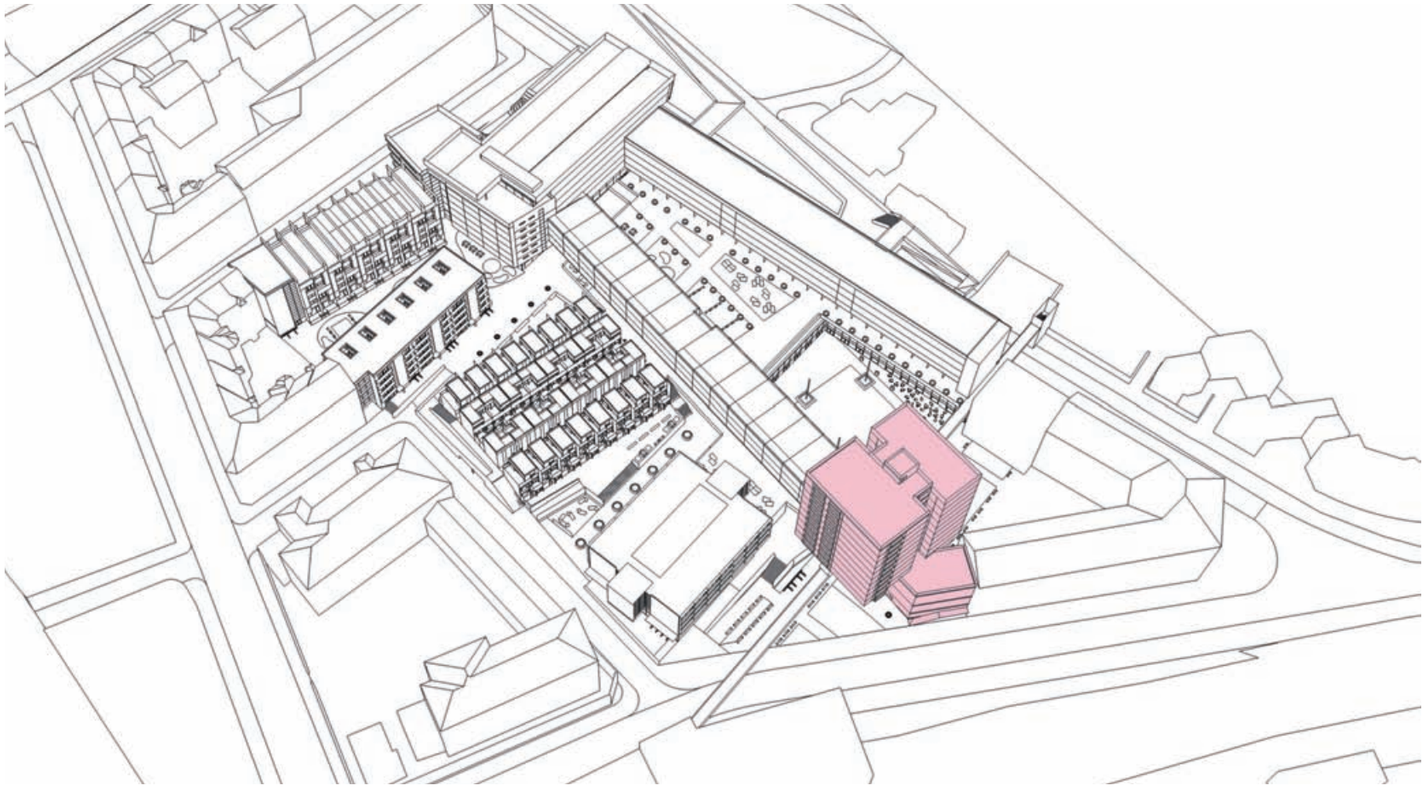
In der unteren Erschließungsetage wird der Atriumbereich von einer Bibliothek und diversen Freizeiträumlichkeiten flankiert. Im unteren Geschoß finden sich eine Mehrzweckhalle und die dazu notwendigen Nebenräumlichkeiten.

Für die Beherbergung der Studenten wird ein einziger Typ herangezogen. In einer Einheit befinden sich zwei Schlafzimmer (Rückzugsräume), die entweder nach Osten oder nach Westen hin orientiert sind. An der dem Atrium zugewandten Seite befindet sich das Wohn- und Arbeitszimmer, das mit einer transparenten Faltwand vom Kommunikations- und Erschließungsgang abgeschlossen werden kann. Möchte man seinen Wohn- und Arbeitsraum erweitern, kann man die Wand zur Gänze öffnen. Die Nasszellen sind als Pufferzone zwischen den Schlafzimmern und dem Arbeits- und Wohnbereich angeordnet.

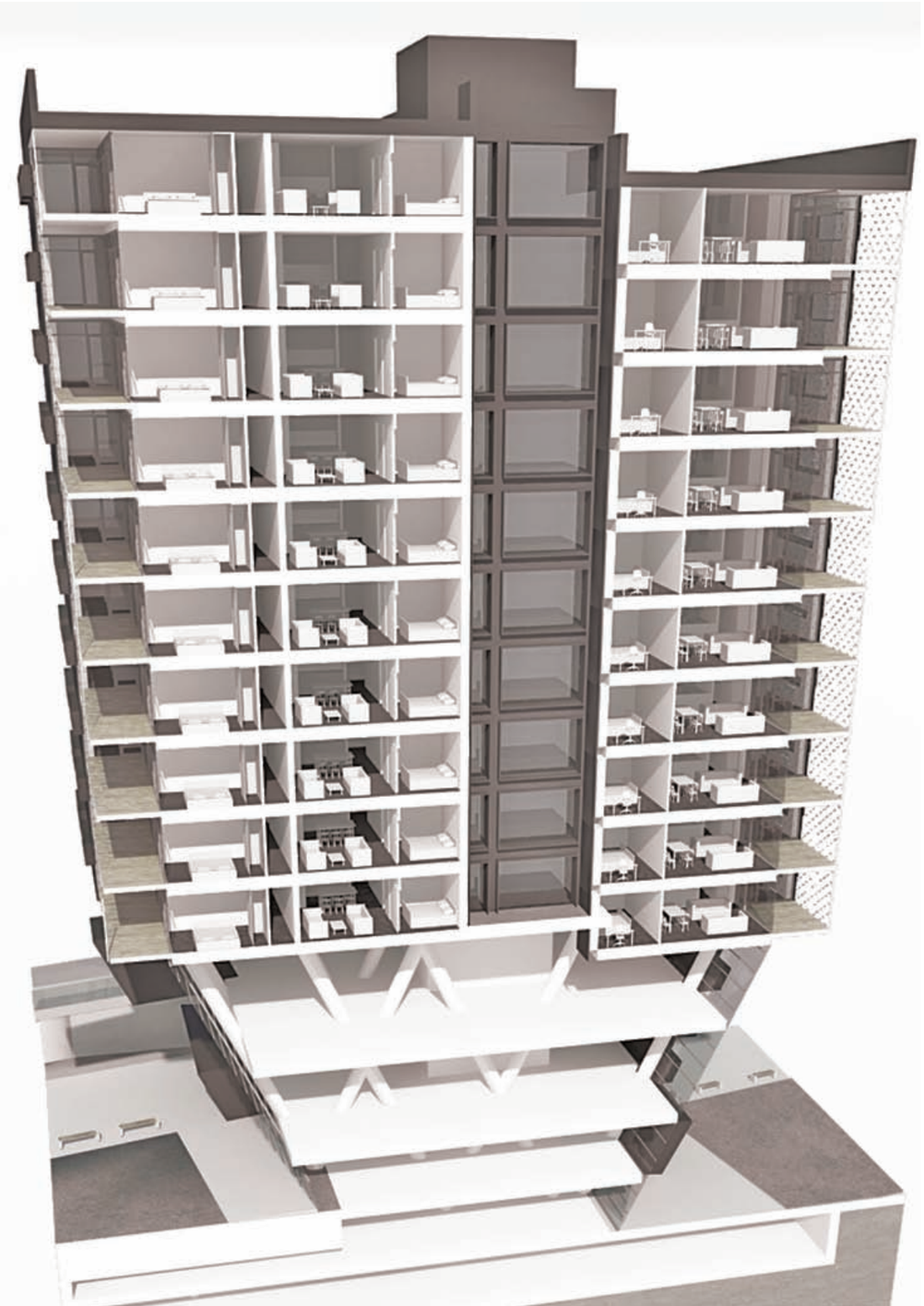
An der Nord- und Südseite befinden sich in den oberen Geschoßen halbprivate Gemeinschafträume, die dem gemeinsamen Kochen oder Wohnen dienen sollen.



Ebene 04



5.4. BAUTEIL 004

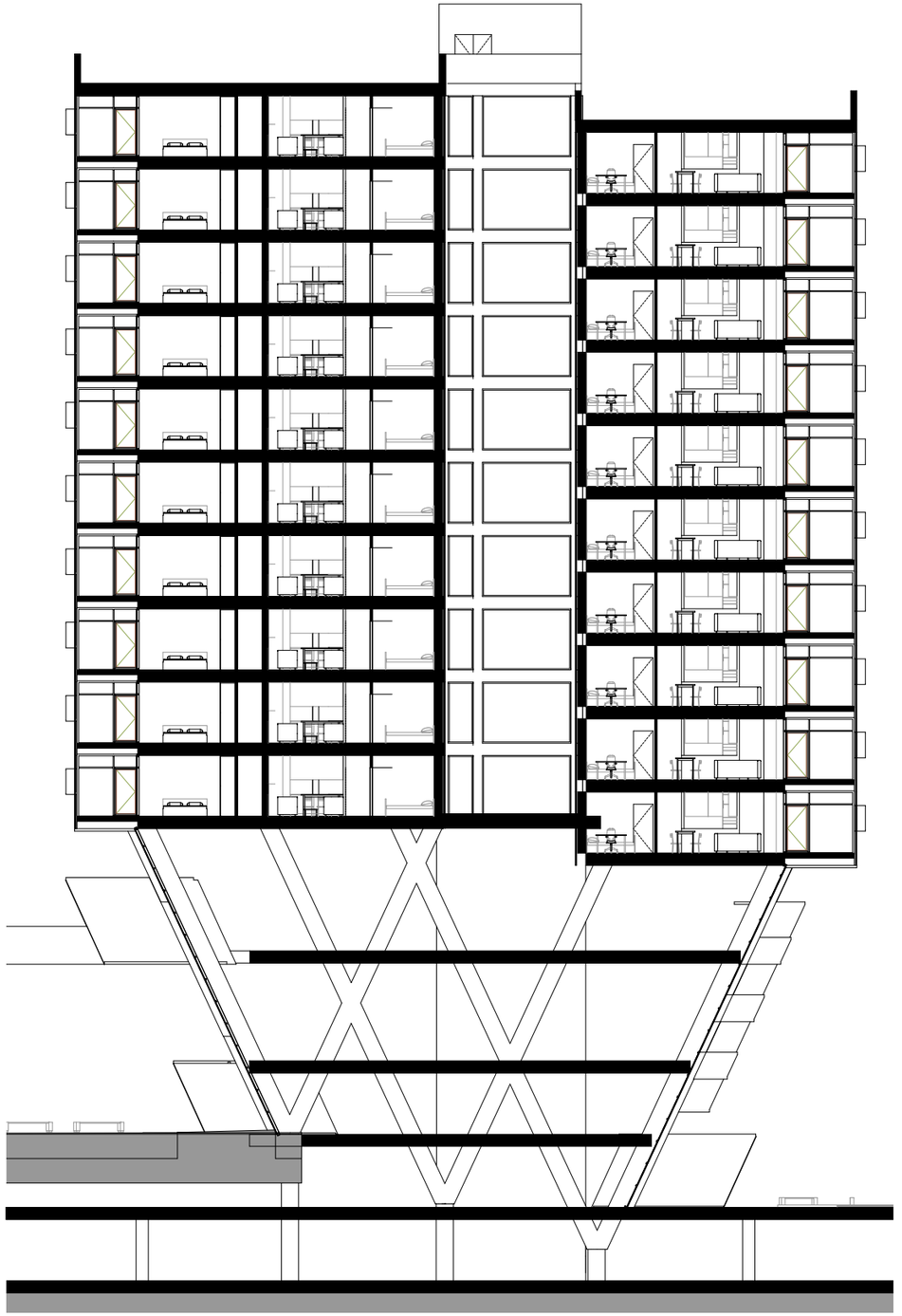


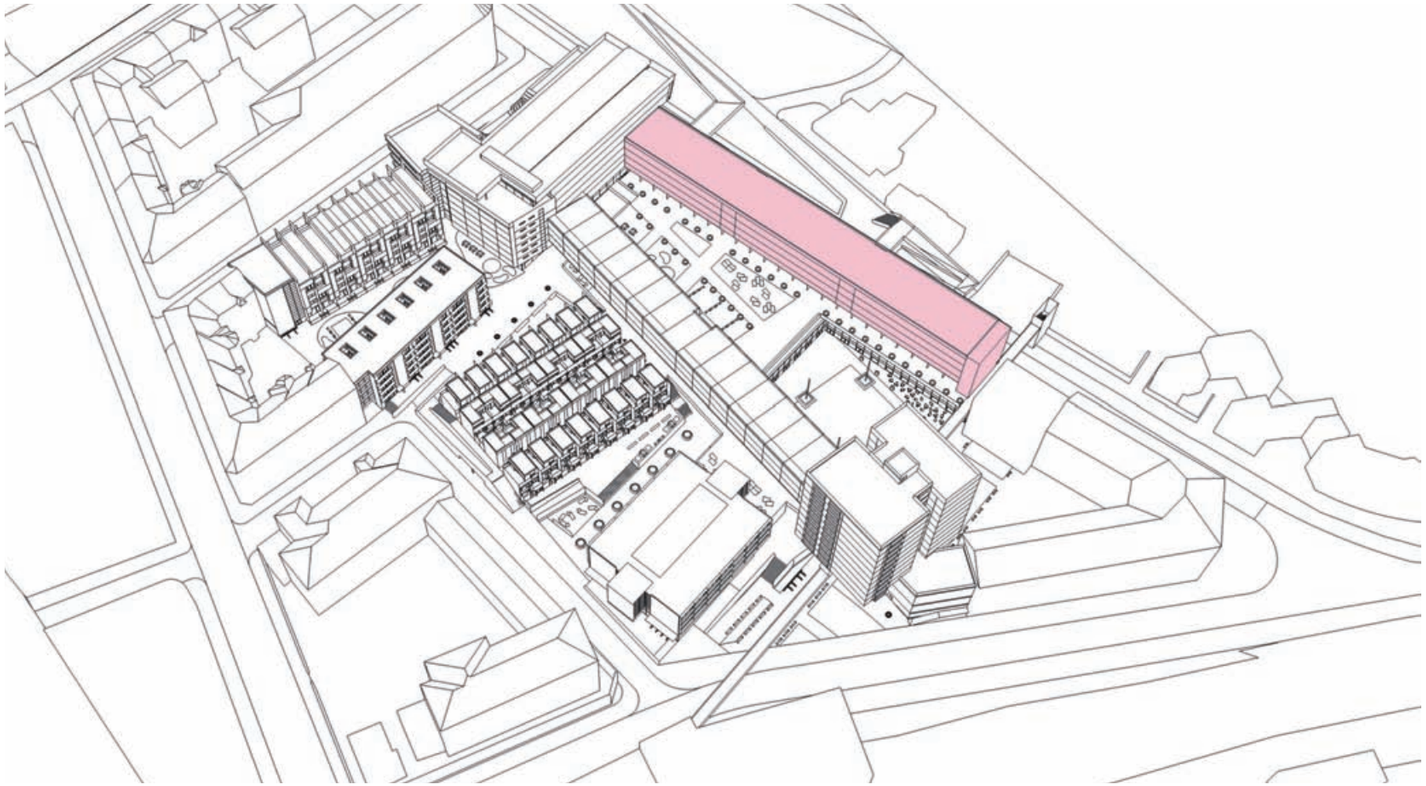
Bauteil 004 - Wohnturm

Der Bauteil befindet sich an der westlichen Grenze des Grundstücks. Der Wohnturm ist als Skelettbau konstruiert und wird über ein zentral liegendes Stiegenhaus erschlossen. Die Bebauungshöhe überschreitet mit einem Maximum von +40.00 m zur Referenzebene die in der Umgebung üblichen Bauklassen. Als Turm soll er als ein von der Ferne sichtbarer Orientierungspunkt erkennbar sein. Die oberen Geschoße des Bauteils werden für Wohnungen genutzt, während in den unteren Geschoßen gemeinschaftliche Einrichtungen und Einrichtungen für Freizeitaktivitäten untergebracht sind.
Der Wohnturm wird auf der Ebene +4.50 von einer Achse durchdrungen, die die kulturellen Einrichtungen (ehemaliges Bahnanlieferungsgebäude als Theater und das Meinl-Museum), den Wohnturm und den Kongresspark miteinander verbinden.
Die Erschließung der Wohnebenen erfolgt zentral über ein Splitlevelsystem. Es gibt zehn Wohnebenen, die als Regelgeschoße ausgelegt sind. Der südliche Trakt liegt um ein halbes Gechoß in der Höhe versetzt zu dem Trakt im Norden. Die vertikale Erschließung wird jeweils von Einlagerungsräumen und einem Gemeinschaftsraum flankiert.
Auf dem Dach der Bebauung sind eine große gemeinschaftliche Terrasse und ein Dachgarten vorgesehen.
Im südlichen Teil der Wohnebene

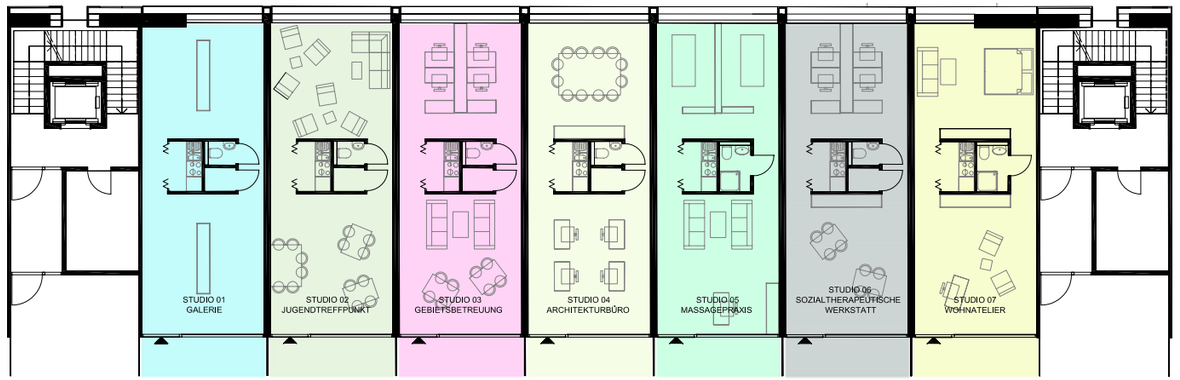
Ebene 9

befinden sich drei unterschiedliche Wohnungen, die für größere Familien, Wohngemeinschaften oder alleinstehende Personen gedacht sind.
Im nördlichen Teil sind Wohnungen für Patchwork-Konstellationen oder Wohngemeinschaften untergebracht.
Alle Wohnungen verfügen über einen großzügig angelegten pivaten Freiraum, der sämtliche Aufenthaltsräume einer Wohneinheit miteinander verbindet. Als Absturzsicherung ist ein feines Drahtgitter vorgesehen, das ein gleichmäßiges Bild in die Ferne über die gesamt Raumhöhe freigibt und eine homogene, transparente Fläche über die gesamte Fassade legt. Zudem dient es als inividuelle vertikale Gestaltungsfläche für Pflanzen.



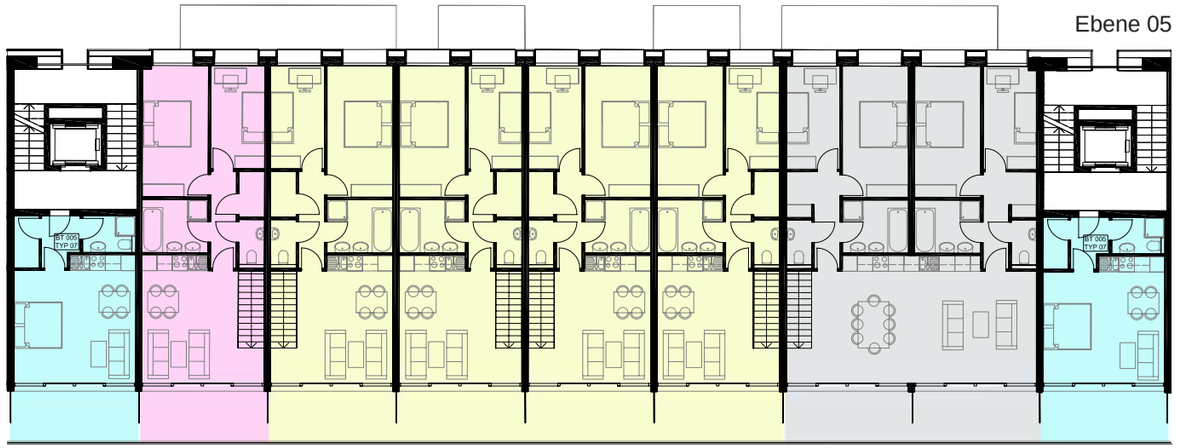


5.5. BAUTEIL 005



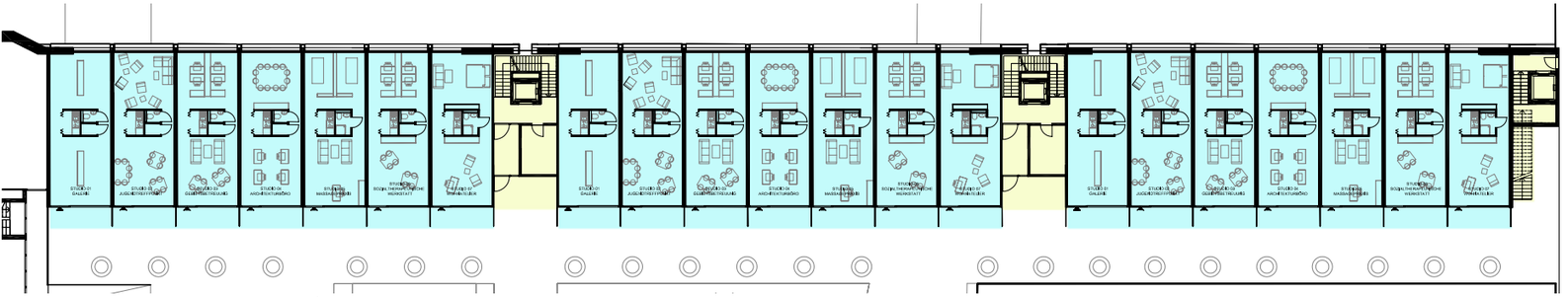
Ebene 04

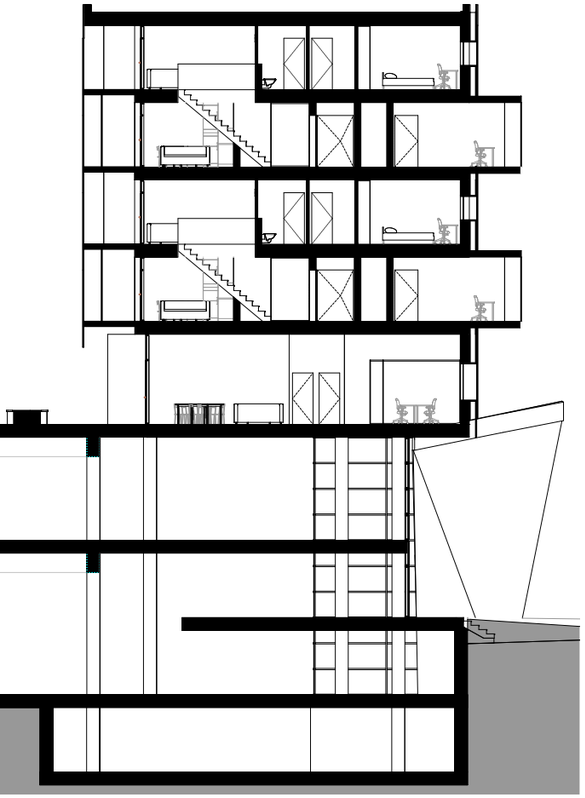
Ebene 05



0 1 2 3 4 5 m

Ebene 06





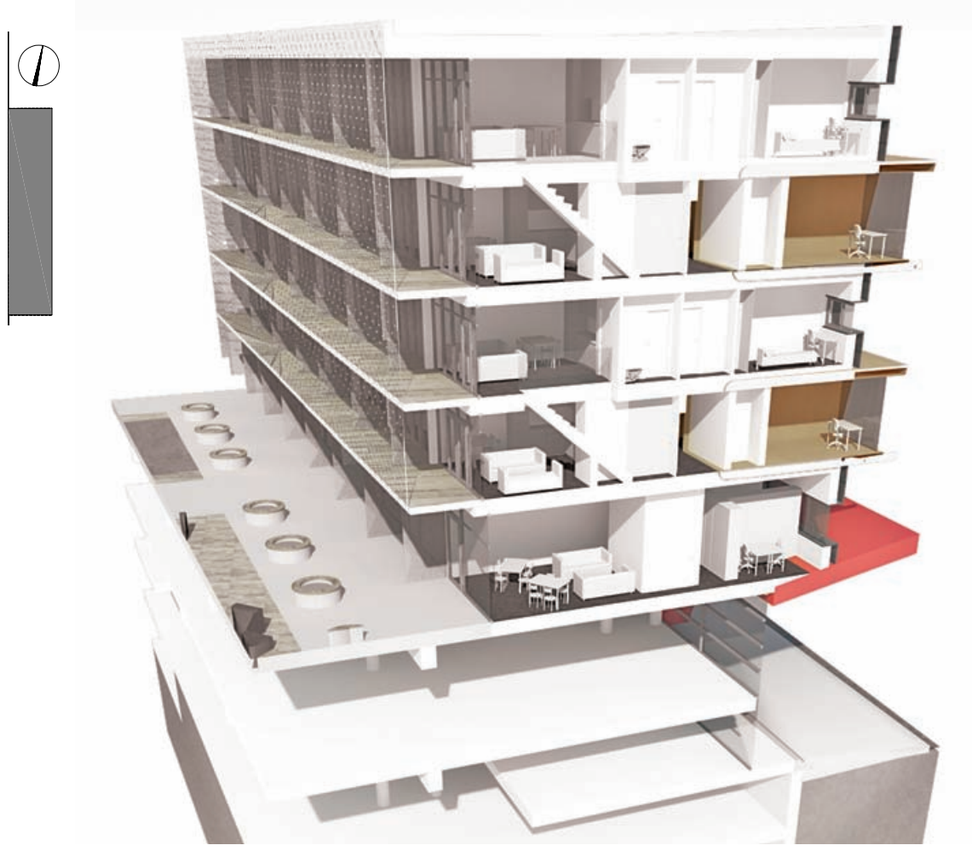
Bauteil 005

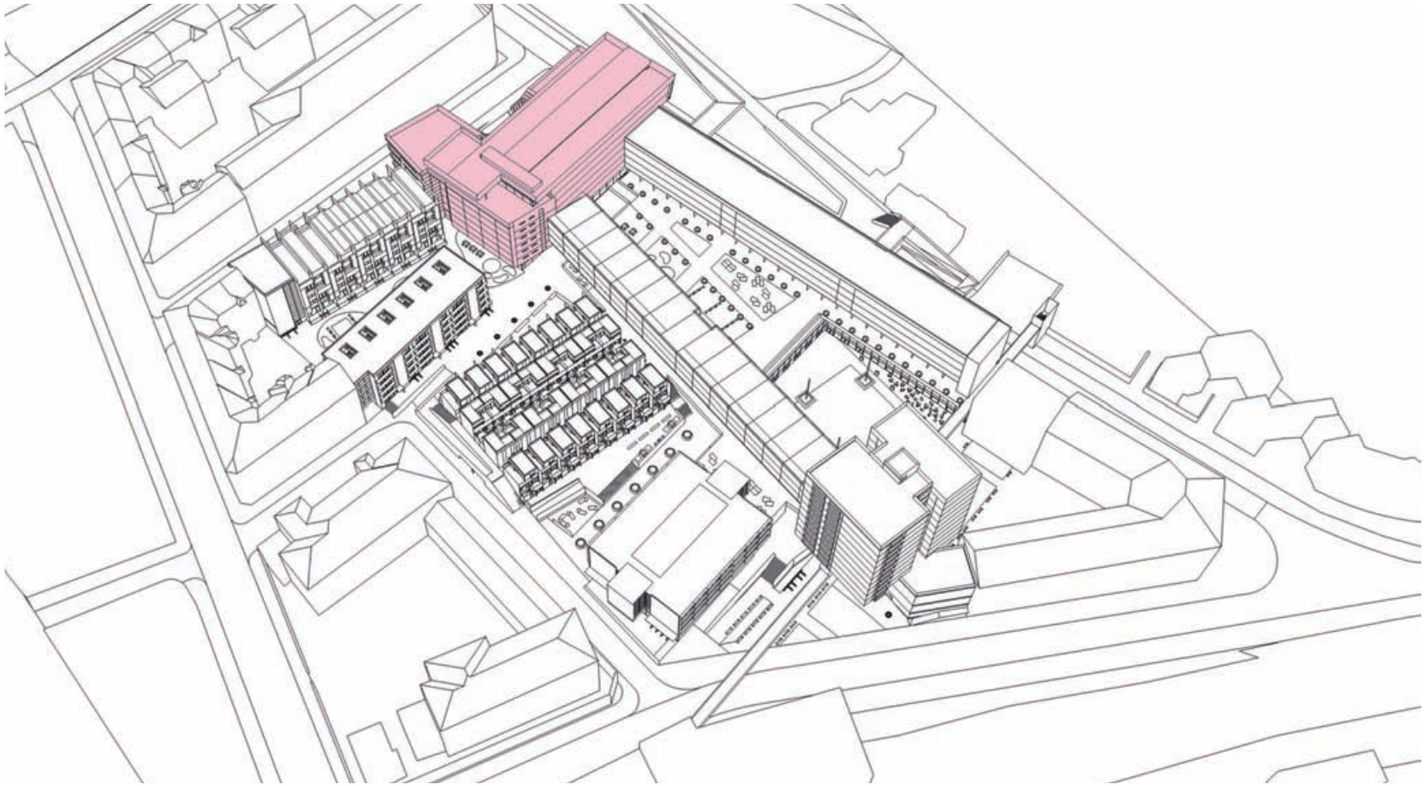
Bauteil 005 liegt an der Nordseite des Meinl-Grundes. Er ist in geschlossener Bauweise geplant. Die Wohngeschoße dieser Bebauung sind auf vier Ebenen im oberen Bereich untergebracht. Die Wohnebene +4.50 wird mit Studios bespielt, die für unterschiedliche Zwecke verwendet werden können. In die Basis des Bauteils ragt der sich über das nördliche Areal erstreckende Gewerbebereich hinein und präsentiert sich zur Lobmeyrgasse hin.

Die Wohneinheiten in den oberen Geschoßen sind über zwei vertikale Erschließungen zu erreichen. Diese teilen den gesamten Bebauungsstreifen in drei gleiche Abschnitte. Für eine ökonomische Lastverteilung und –abtragung werden die Abschnitte in 5 m breite Streifen geteilt.

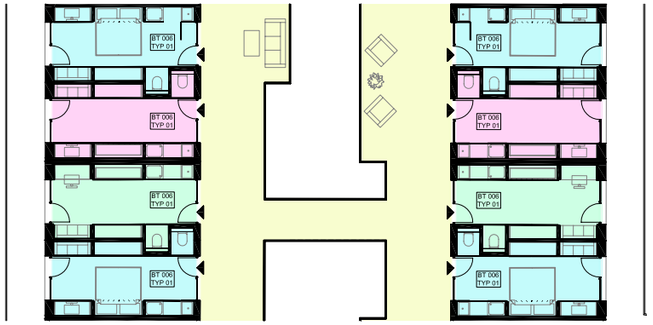
Die Wohnungen werden über einen innen liegenden Gang erschlossen. Um weniger Fläche an die Erschließung der Wohnungen zu verlieren und eine höhere Begegnungsfrequenz zu erzielen, werden zwei Wohngeschoße von einem Erschließungsgang erschlossen. An der Südseite der Bebauung befinden sich die Wohnungen und internen Kommunikationsräume, während auf der Nordseite monitorartige Boxen eingeschoben sind, die unterschiedlich große Individualräume bilden. Diese Räume sind so angeordnet, dass dazwischen ausreichend Platz zur natürlichen Belichtung bleibt.

Eine gewisse Dynamik wird sich aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Wohneinheiten und optionalen Kreativräumen einstellen. Die Studios, die auf der Wohnebene +4.50 den Freibereich beleben sollen, führen diese von dem Bauteil ausgehende Dynamik konsequent fort.

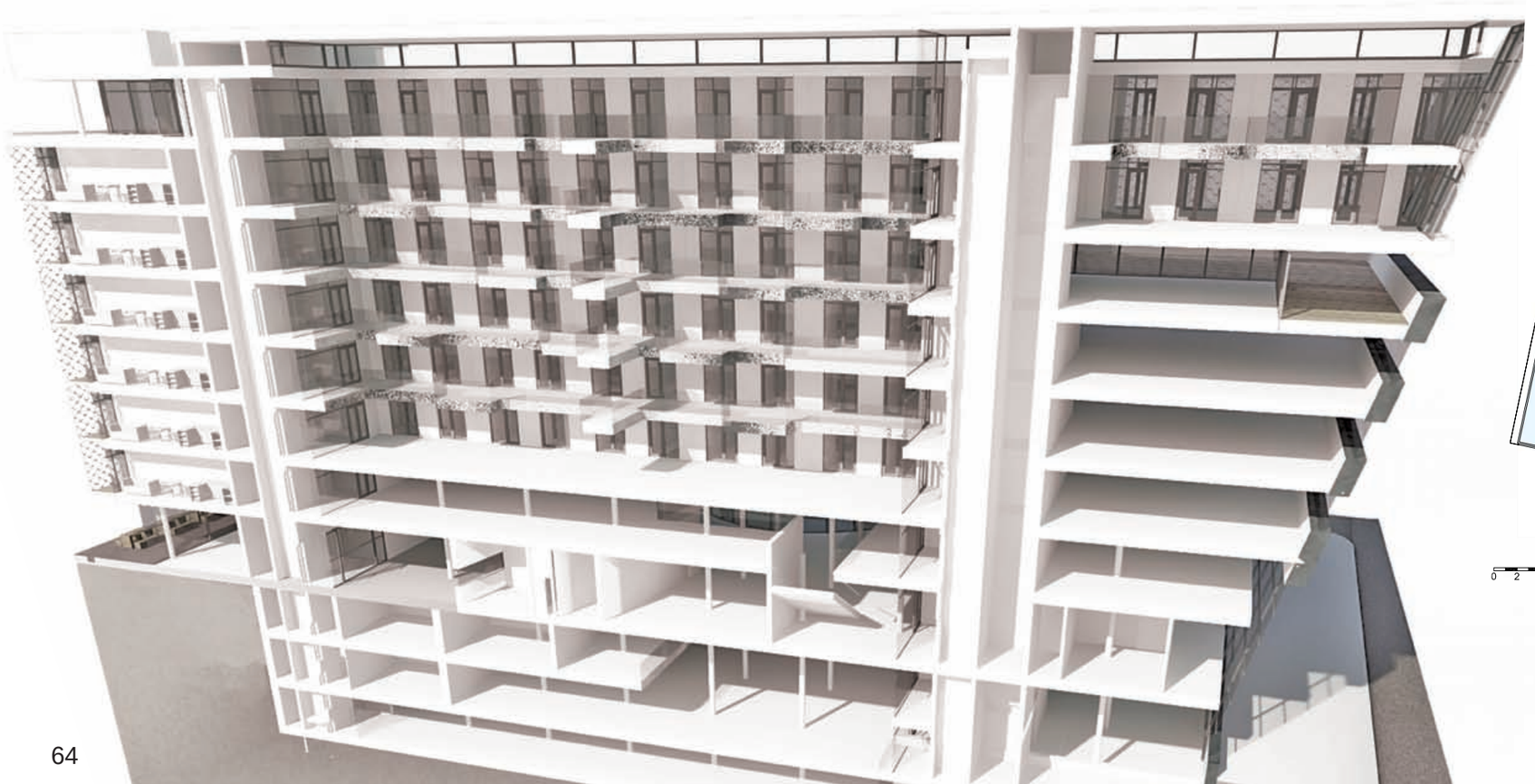




5.6. BAUTEIL 006



Ebene 06

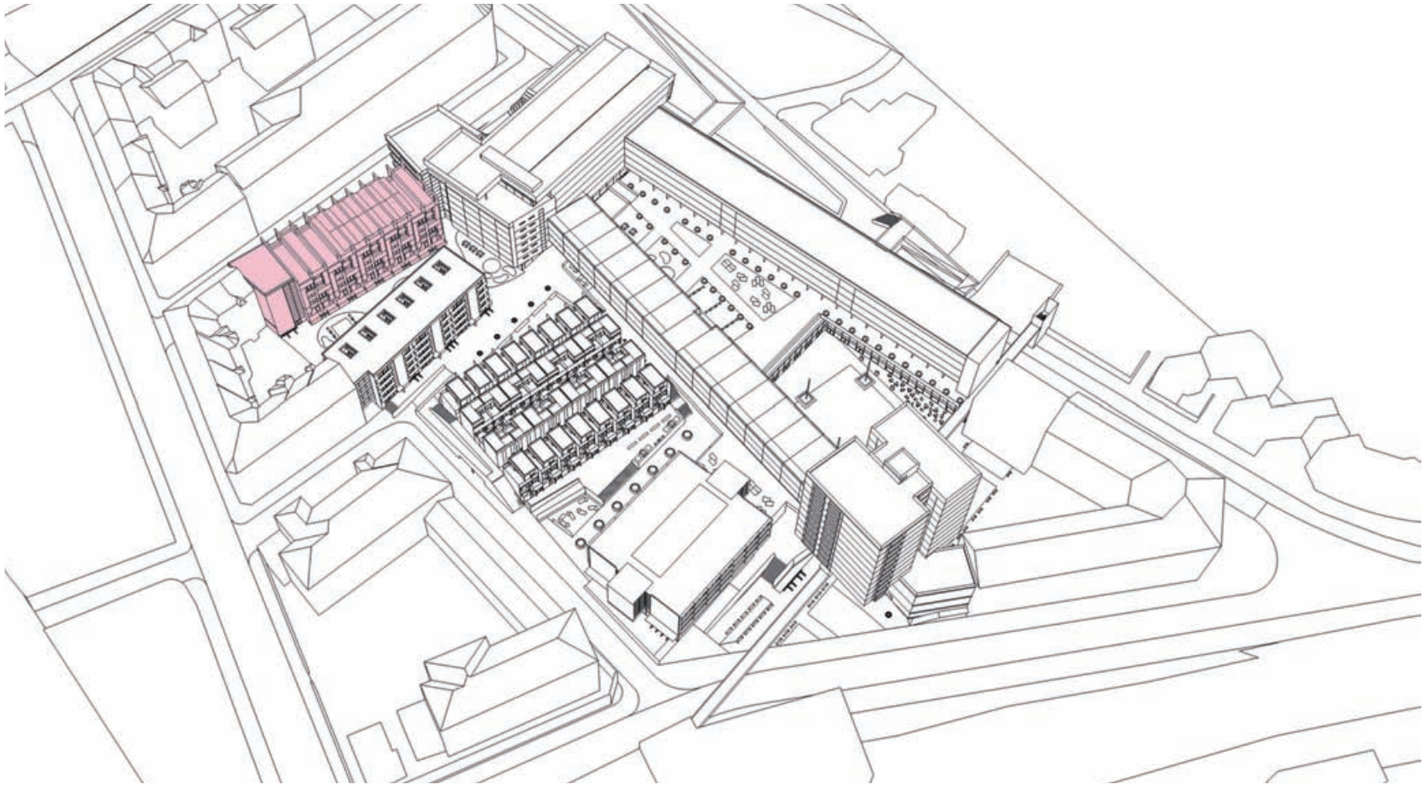


Ebene 06

Die Apartmentbebauung ist an das Boardinghouse gekoppelt und stellt 24 Wohneinheiten für längere Verweildauer zur Verfügung.
Im unteren Gewerbebereich findet sich ein Supermarkt. Darüber sind die Lobby und diverse Restaurants untergebracht.

Bauteil 006 - Boardinghouse

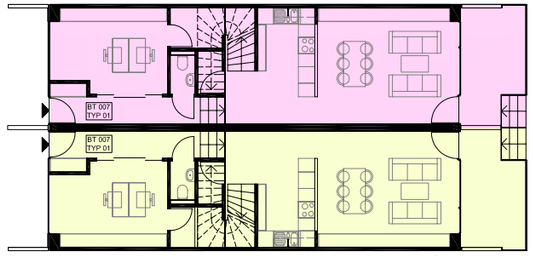
Die Bebauung sieht als Kernelement ein Bordinghouse vor, dem zwei Bürogebäude und ein Appartementtrakt für längere Verweildauer angeschlossen sind. Dieser Gebäudekomplex liegt, wie Bauteil 005 über dem Gewerbeteil der Bebauung. Am Nord-West-Eckpunkt des Grundstücks überlagern sich mehrere Themen. Dieser Punkt ging als ein sehr markanter und spannungsgeladener Teil des Grundstücks aus der städtebaulichen Analyse hervor. Deswegen wurde er mit stark frequentierten und schnelllebigen Themen in Verbindung gebracht.
Die Bebauung entwickelt sich mit einer maximalen Höhe von +26.00m zur Referenzebene. Als Bauform wurde zur Förderung der Kommunikation und der Begegnungen die Erschließung nach innen gekehrt und ein Atriumtyp gewählt. Die oberen Geschoße kulminieren formal nach einer sich langsam von Süden nach Norden in die Höhe entwickelnden Bebauung in ein „Fernrohr“, das in die Ferne blickt und die übrige Bebauung an dieser Stelle überragt. Dieser frequentierte Themenknoten ist ein Verbindungsstück zwischen der Überlagerung von Gewerbe und Wohnen.
Das Boardinghouse erstreckt sich über sechs Geschoße und stellt 132 Wohneinheiten bereit, die sich sehr flexibel an die jeweiligen Bedürfnisse anpassen lassen. Sind sie belegt, kann der jeweilige Nutzer sie nach belieben umgestalten - entweder ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer oder ein Büro. Ist das Zimmer nicht belegt, wird es zur Lichtflutung des Atriums und Erschließungsbereichs genutzt.
In den oberen zwei Etagen der temporären Einheiten, bieten sich ein Spabereich und eine große Lounge.



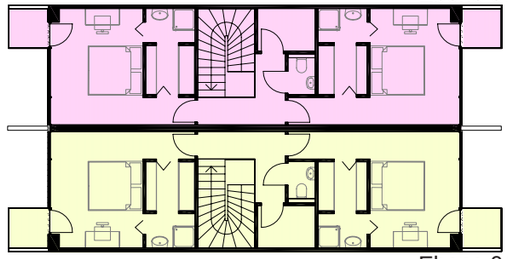
5.7. BAUTEIL 007

Bauteil 007

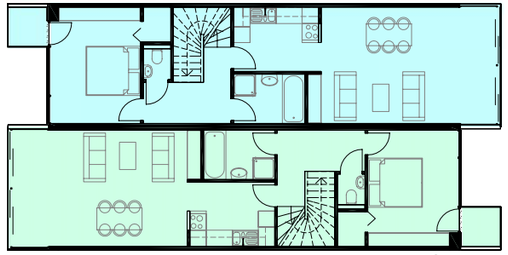
Die Bebauung liegt am westlichen Teil des Meinl-Grundes und wird von der Franz-Peyerl-Gasse erschlossen. Die Bebauungshöhe wird durch die Gründerzeitbauten bestimmt, mit denen der Bauteil verbunden ist. Den Übergang zwischen Altbestand und dem Bereich für Wohneinheiten bildet ein Erschließungstrakt, an den optionale Räumlichkeiten angeschlossen sind. Der Erschließungstrakt bildet ein Gelenk, an dem der Bauteil ein Stück von der Straße gedreht wird, um zum einen die Straße an dieser Stelle zu öffnen und zum anderen, um den Blick Richtung Park und den Themenknoten des Bauteils 006 freizugeben. Die Öffnung durch diese leichte Drehung unterstützt das Grundkonzept in den frequentierteren Bereichen, an denen die Bebauung tangiert oder durchzogen wird, mit Gewerbe oder Büroräumlichkeiten zu antworten.
Das Achsmaß für die Unterteilung des Bauteils beträgt 4,5 m.
Die unteren beiden Geschoße wurden daher als Arbeits- und Wohnmaisonette geplant, die von der Straße



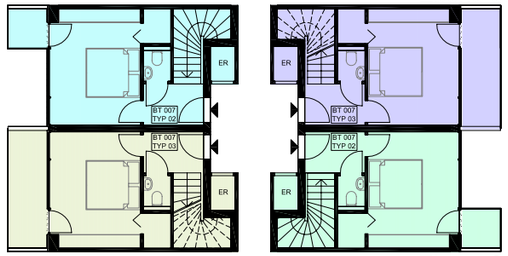
Ebene 03



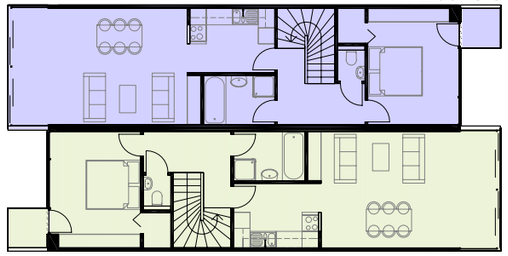
Ebene 04



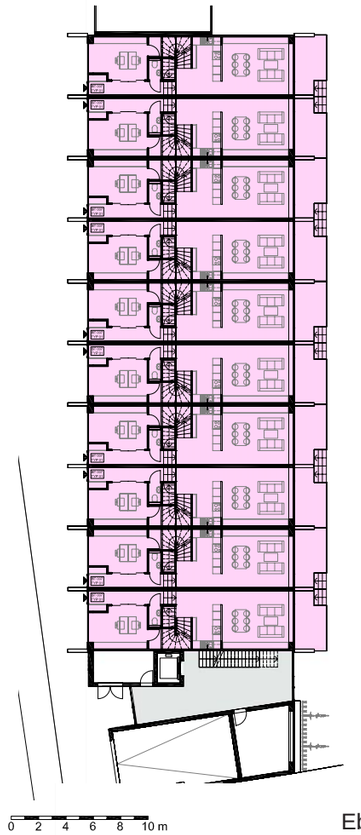
Ebene 05



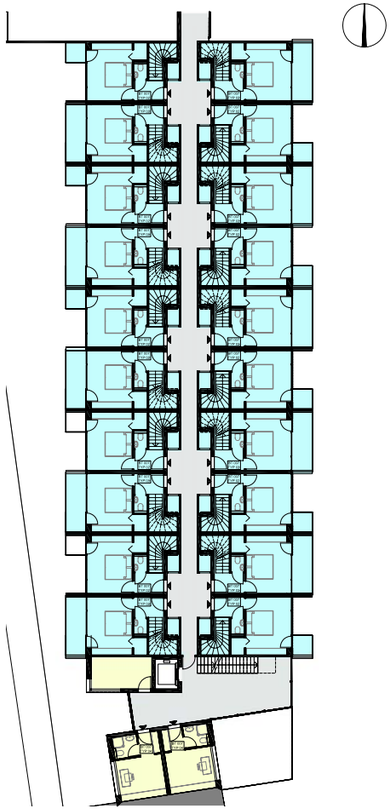
Ebene 06



Ebene 07



Ebene 03

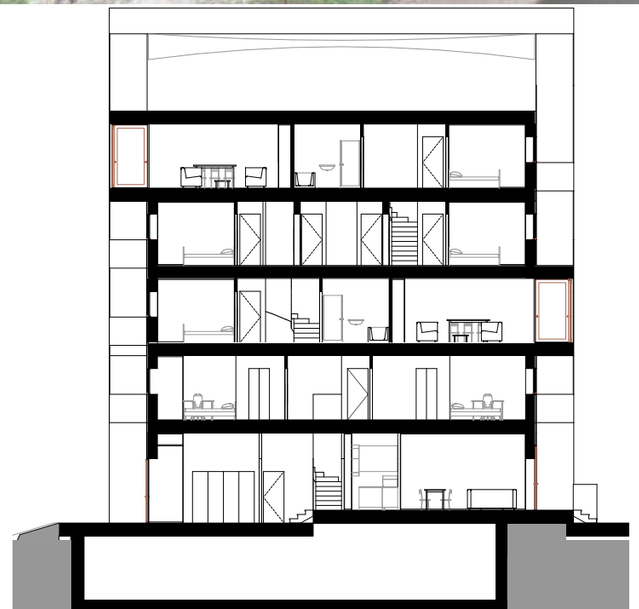


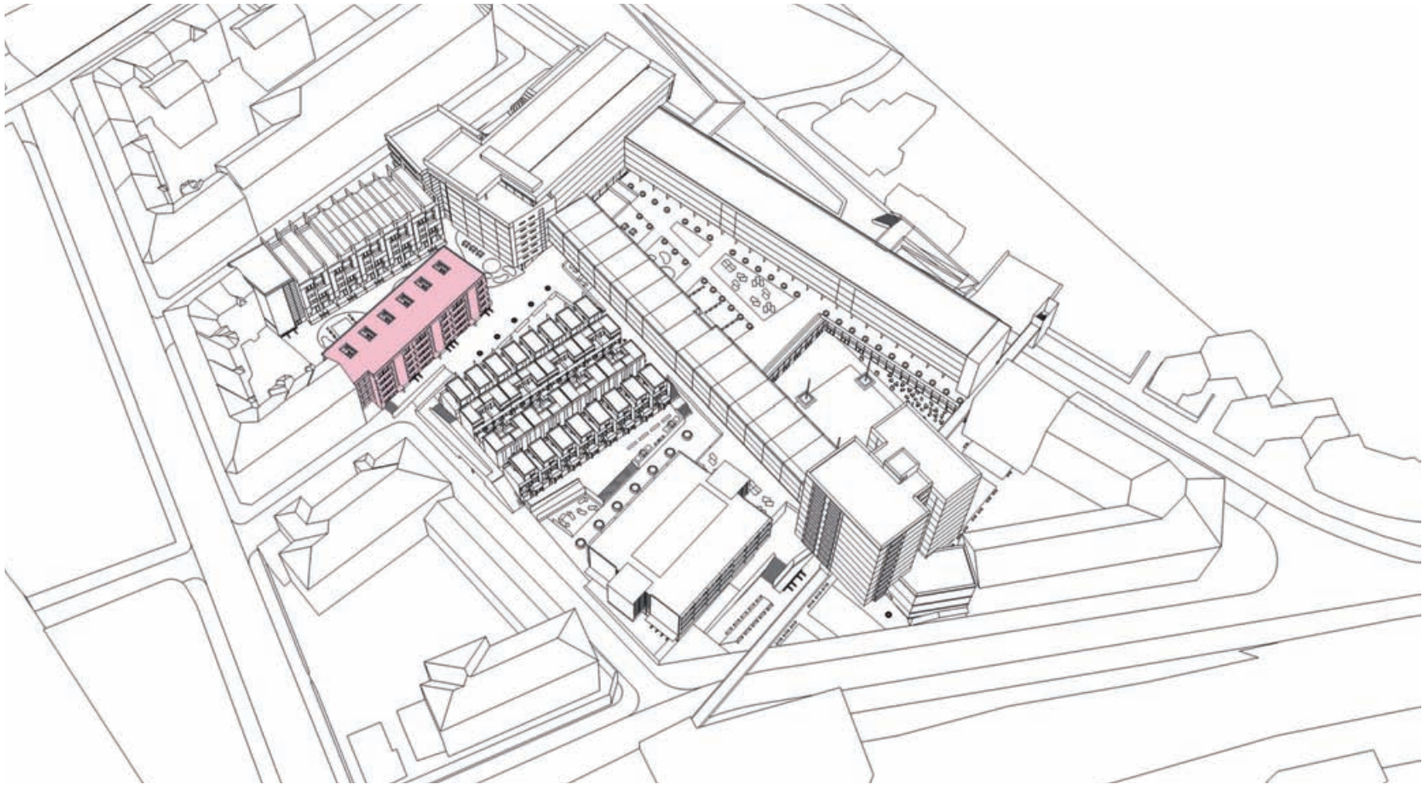
Ebene 06

direkt erschlossen werden können. Im unteren Geschoß befindet sich straßenseitig ein Büro. Hofseitig ist der Wohn- und Kommunikationsraum untergebracht, der um 50 cm höher liegt und von dem aus man über eine Terrasse in den Innenhof gelangt. Im oberen Geschoß sind zwei Schlafzimmer, die je über eine Nasszelle verfügen.

Die drei darüberliegenden Geschoße werden über das vertikale Erschließungsgelenk an der Südseite der Bebauung erreicht. Es gibt einen mittig liegenden Gang auf der mittleren Ebene. Vier Wohneinheiten werden gruppiert und ineinander verschachtelt. Dies ermöglicht die Orientierung einer Wohnung auf einem Geschoß nach Osten und nach Westen. Auf diesem Geschoß wird der Wohn- und Kommunikationsbereich um einen Glaserker nach außen verlängert.

Die Fassade gestaltet sich durch voroxidierte Metallplatten in der hinteren Ebene und eine vorgesetzte Gitterrostkonstruktion, die sich für kleine Balkone wie als Rankgerüst für Pflanzen eignet. Die Konstruktion überspannt das Dach und ermöglicht so den Dachgarten mit einer Membran vor Witterungseinflüssen zu schützen.

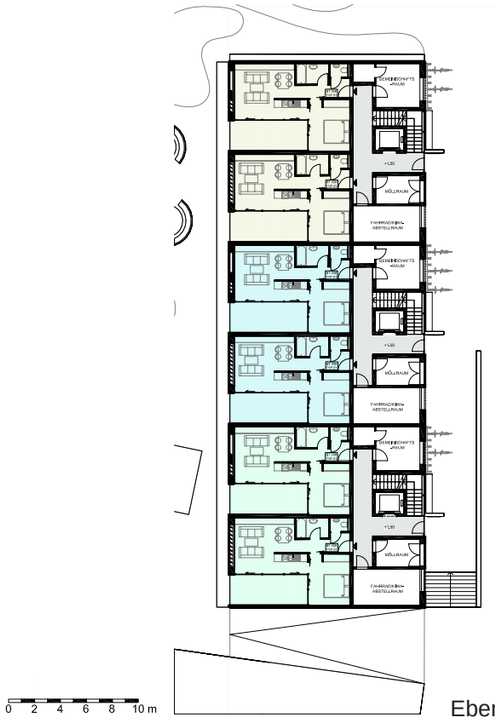




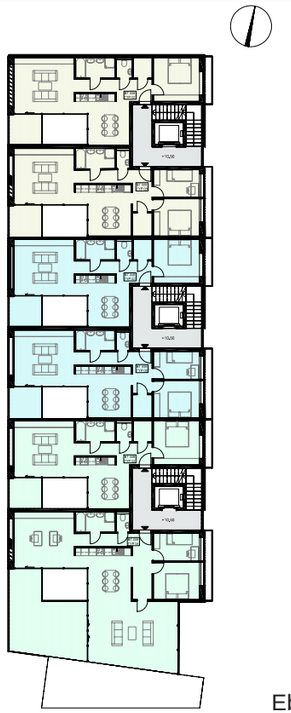
5.8. BAUTEIL 008

Bauteil 008

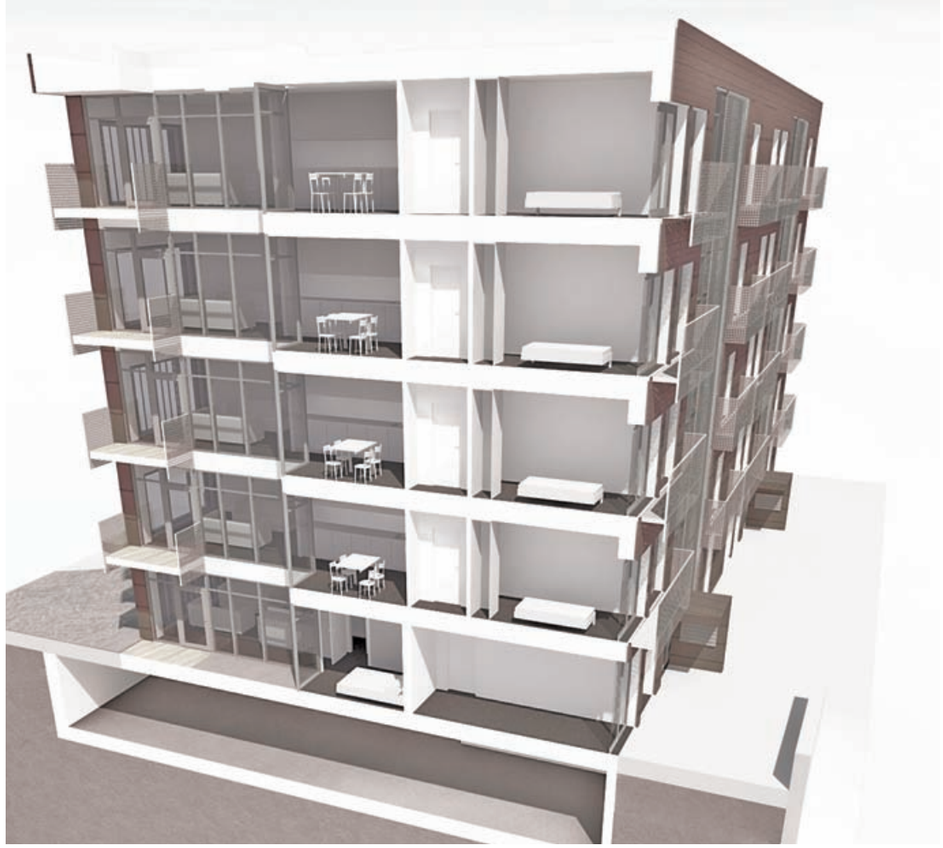
Bauteil 008 schließt an der anderen Seite der Gründezeitbebauung an. Er ist an einer der Verbindungsachsen ausgerichtet, die das bebaute Grundstück mit dem Kongresspark vernetzen. Die Bebauungshöhe beträgt 15,00 m. Die Orientierung der Aufenthaltsräume ist nach Osten und Westen ausgerichtet. Die Gliederung erfolgt entlang der Längsseite in drei Zweispännern. Für die Schottenbauweise wurde ein Achsmaß von 7 m gewählt. Es gibt fünf Wohngeschoße, die über vertikale Erschließungen an der Ostseite zu erreichen sind. Die Schlafräume sind bis auf die Wohnungen im Erdgeschoß ebenfalls nach Osten orientiert. Die Wohnküche orientiert sich auf die ruhige Hofseite, nach Westen. An dieser Seite ist jede Wohnung mit einem großzügigen Fenster und einer Terrasse ausgestattet. Die Verschattung wird hier über verikal verlaufende Lamellen gewährleistet, die sich verdrehen, aber auch zur Gänze einfahren lassen. Ein tiefer Einschnitt in das Bauvolumen, der bei jeder Wohneinheit vorgenommen wird, führt das Licht in das Gebäudeinnere.
Im Erdgeschoß sind zwei Wohnungen mit je einem Schlafzimmer angeordnet. Hier eignet sich der Einschnitt gut, um den privaten Freiraum als Pufferzone zur öffentlichen Fläche zu nutzen.
Die Wohnungen in den Obergeschoßen haben entweder ein oder zwei Schlafzimmer und eine großzügige Wohnküche, die sich um den Volumeneinschnitt anordnet.
Als Verbindungsstück zur Gründerzeitbebauung sind Ateliers vorgesehen, die den Wohnungen zugeschaltet werden.

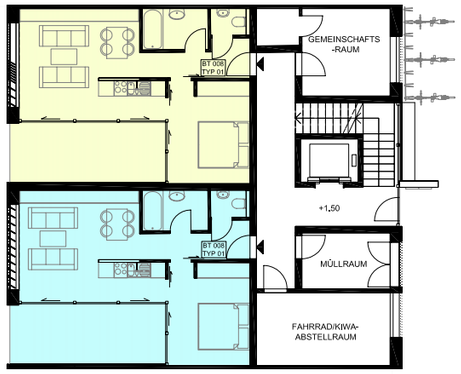


Ebene 03

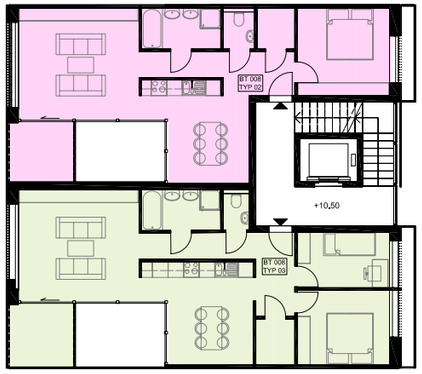


Ebene 04

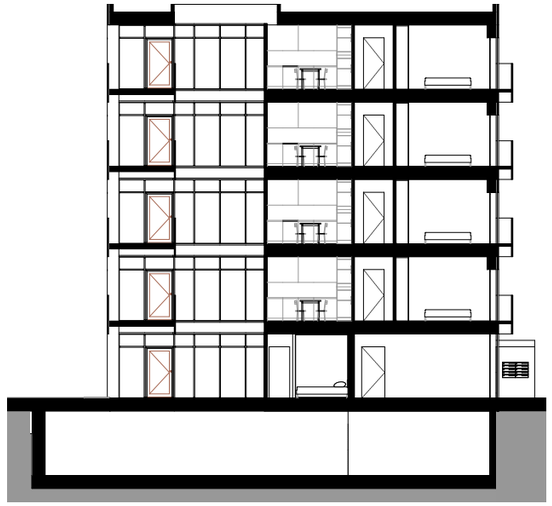




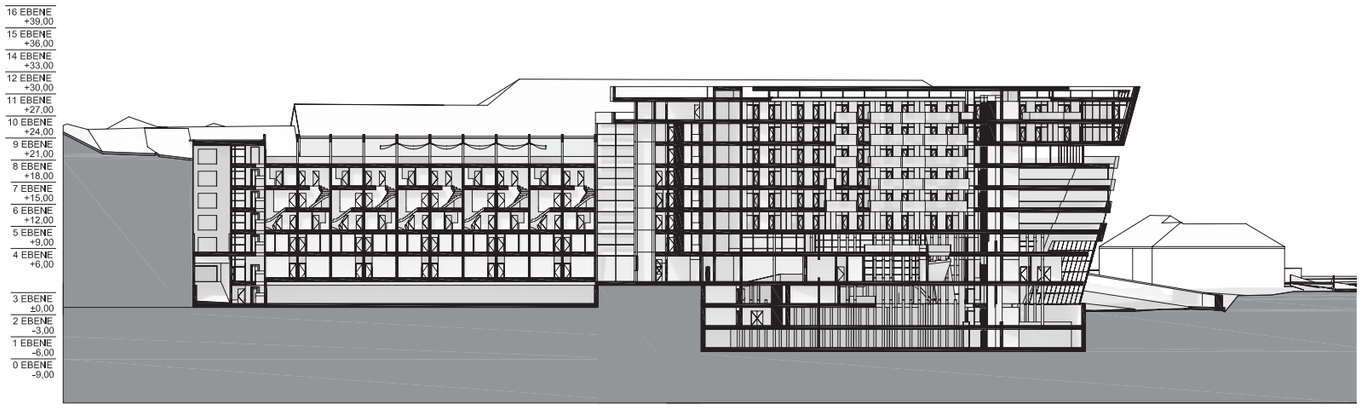
Ebene 03



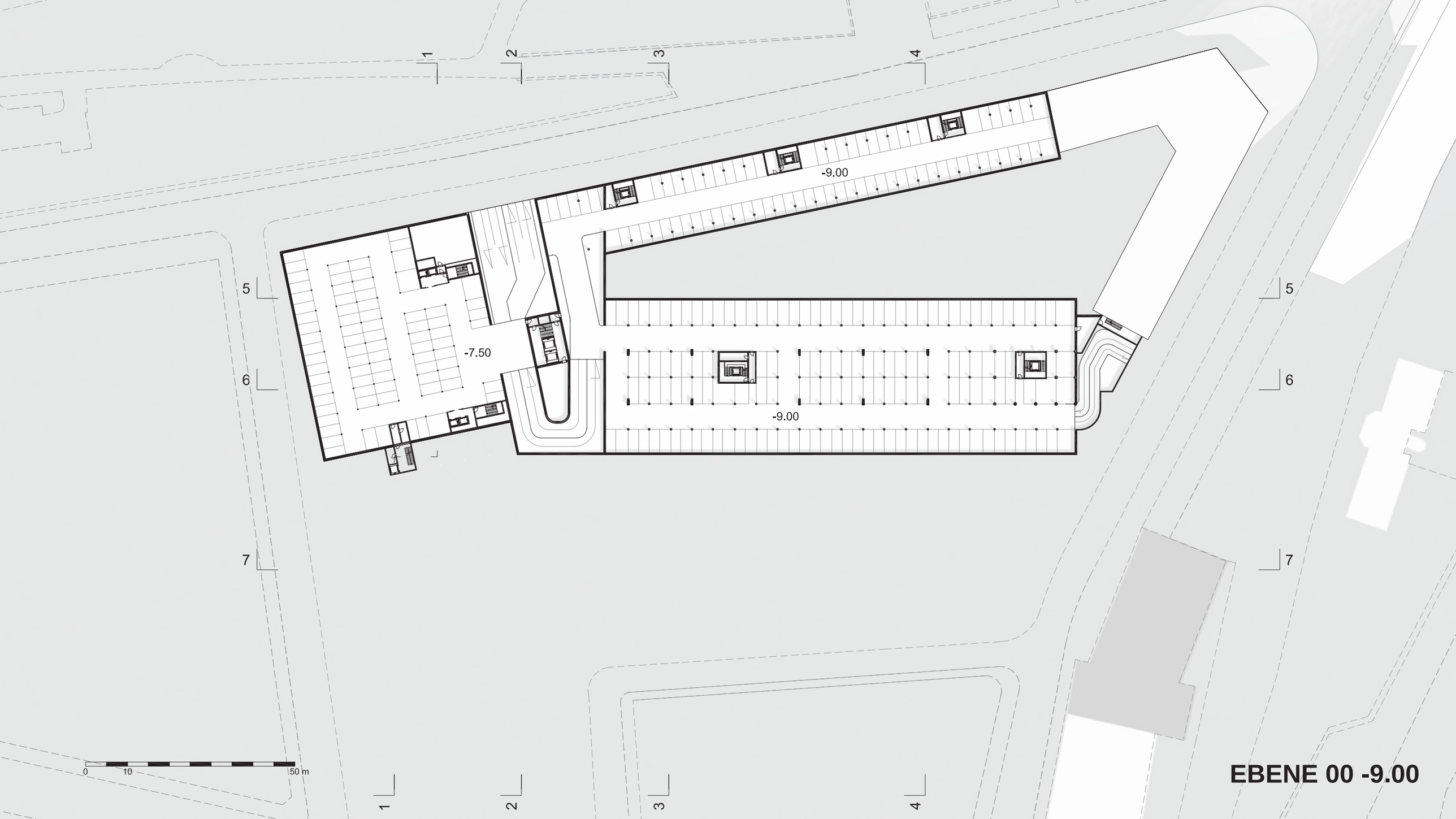
Ebene 06



6. GRUNDRISSE UND SCHNITTE


16 EBENE
+39,00
15 EBENE
+36,00
14 EBENE
+33,00
12 EBENE
+30,00
11 EBENE
+27,00
10 EBENE
+24,00
9 EBENE
+21,00
8 EBENE
+18,00
7 EBENE
+15,00
6 EBENE
+12,00
5 EBENE
+9,00
4 EBENE
+6,00
3 EBENE
±0,00
2 EBENE
-3,00
1 EBENE
-6,00
0 EBENE
-9,00

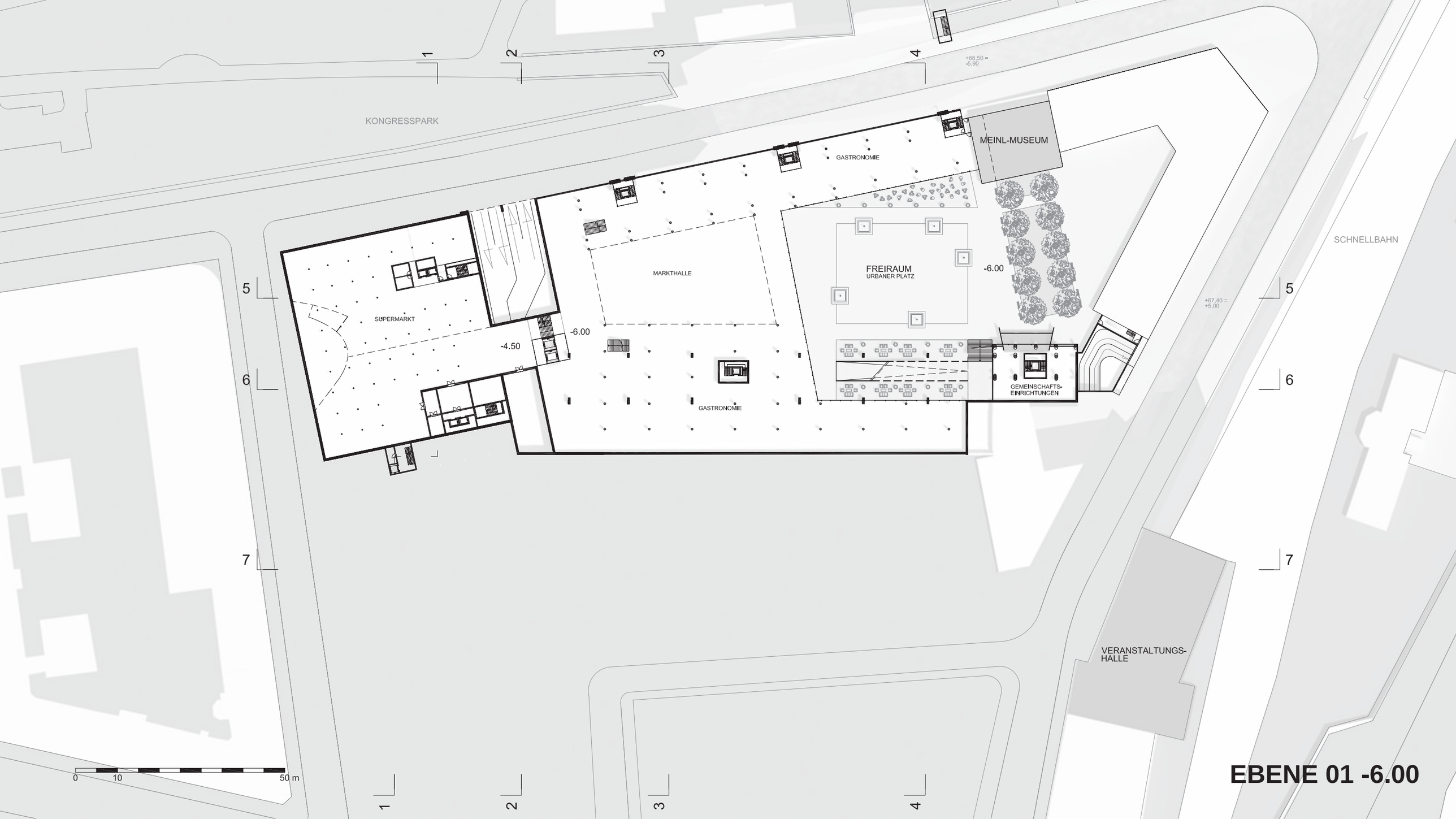
SCHNITT 1



EBENE 00 -9.00

16 EBENE
+39,00
15 EBENE
+36,00
14 EBENE
+33,00
12 EBENE
+30,00
11 EBENE
+27,00
10 EBENE
+24,00
9 EBENE
+21,00
8 EBENE
+18,00
7 EBENE
+15,00
6 EBENE
+12,00
5 EBENE
+9,00
4 EBENE
+6,00
3 EBENE
±0,00
2 EBENE
-3,00
1 EBENE
-6,00
0 EBENE
-9,00

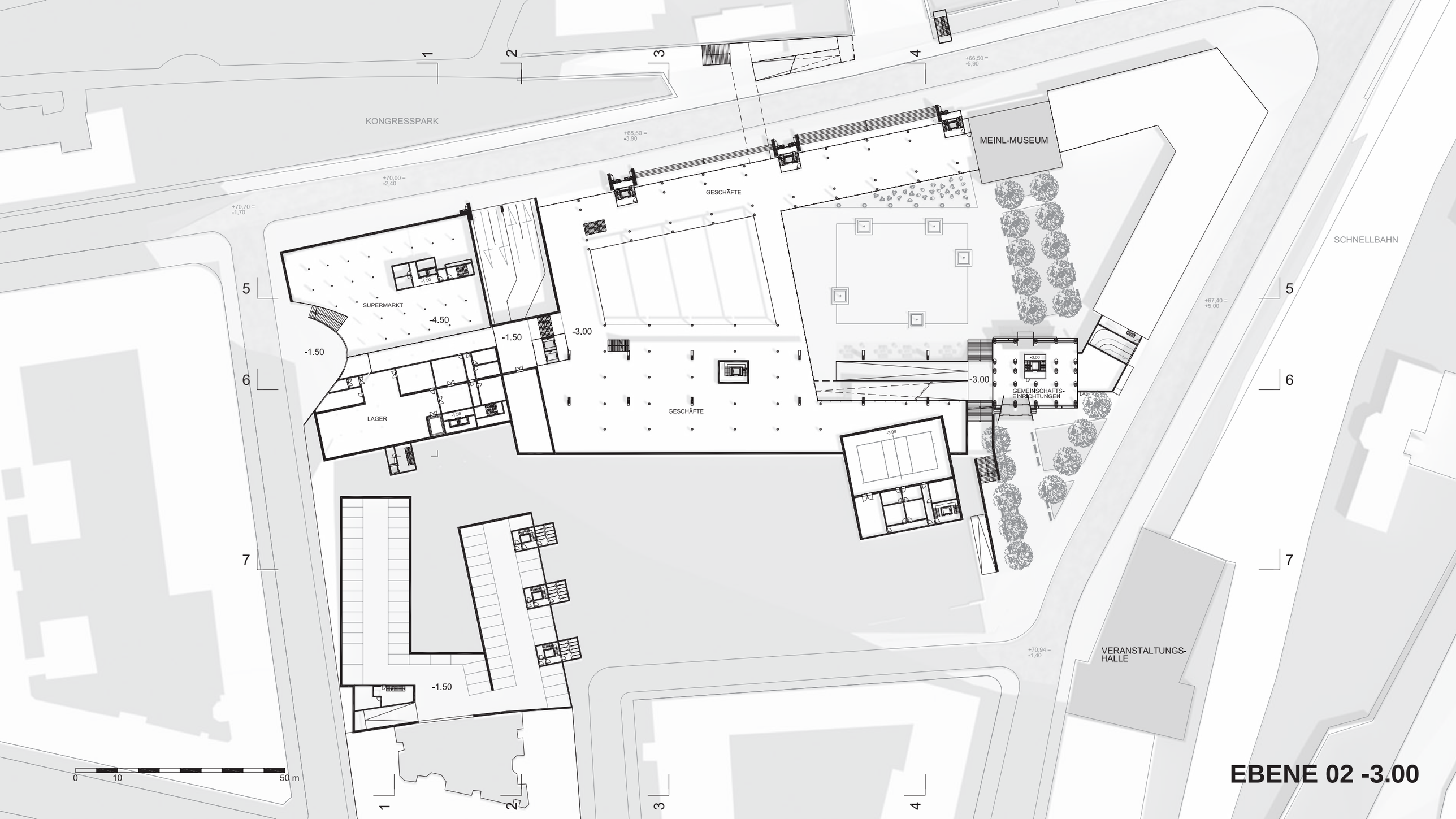
SCHNITT 2


KONGRESSPARK
SCHNELLBAHN
MEINL-MUSEUM
GASTRONOMIE
MARKTHALLE
FREIRAUM
URBANER PLATZ
-6.00
SUPERMARKT
-4.50
-6.00
GASTRONOMIE
GEMEINSCHAFTS-
EINRICHTUNGEN
VERANSTALTUNGS-
HALLE
+66,50 =
-5,90
+67,40 =
+5,00
1
2
3
4
5
6
7
0
10
50 m

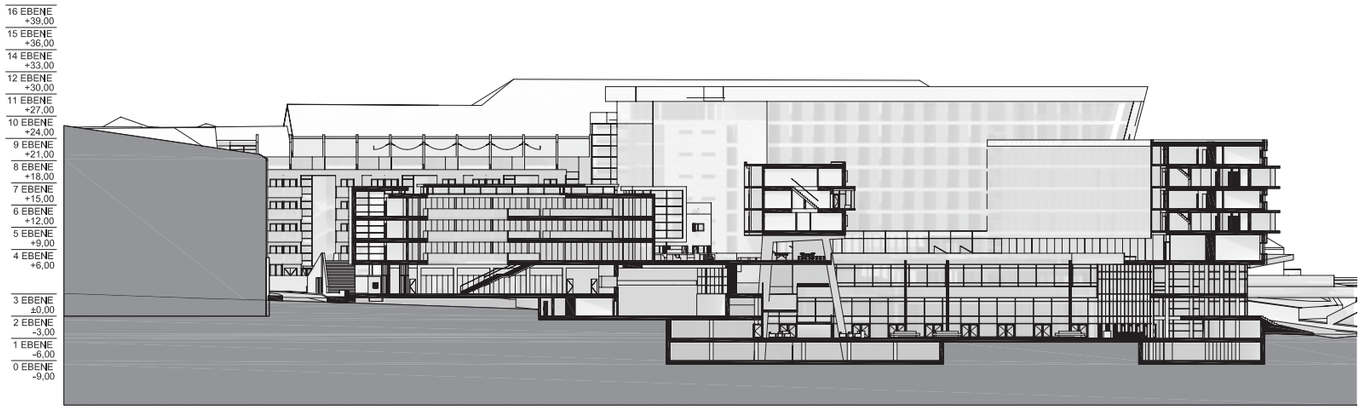
EBENE 01 -6.00

16 EBENE
+39,00
15 EBENE
+36,00
14 EBENE
+33,00
12 EBENE
+30,00
11 EBENE
+27,00
10 EBENE
+24,00
9 EBENE
+21,00
8 EBENE
+18,00
7 EBENE
+15,00
6 EBENE
+12,00
5 EBENE
+9,00
4 EBENE
+6,00
3 EBENE
±0,00
2 EBENE
-3,00
1 EBENE
-6,00
0 EBENE
-9,00

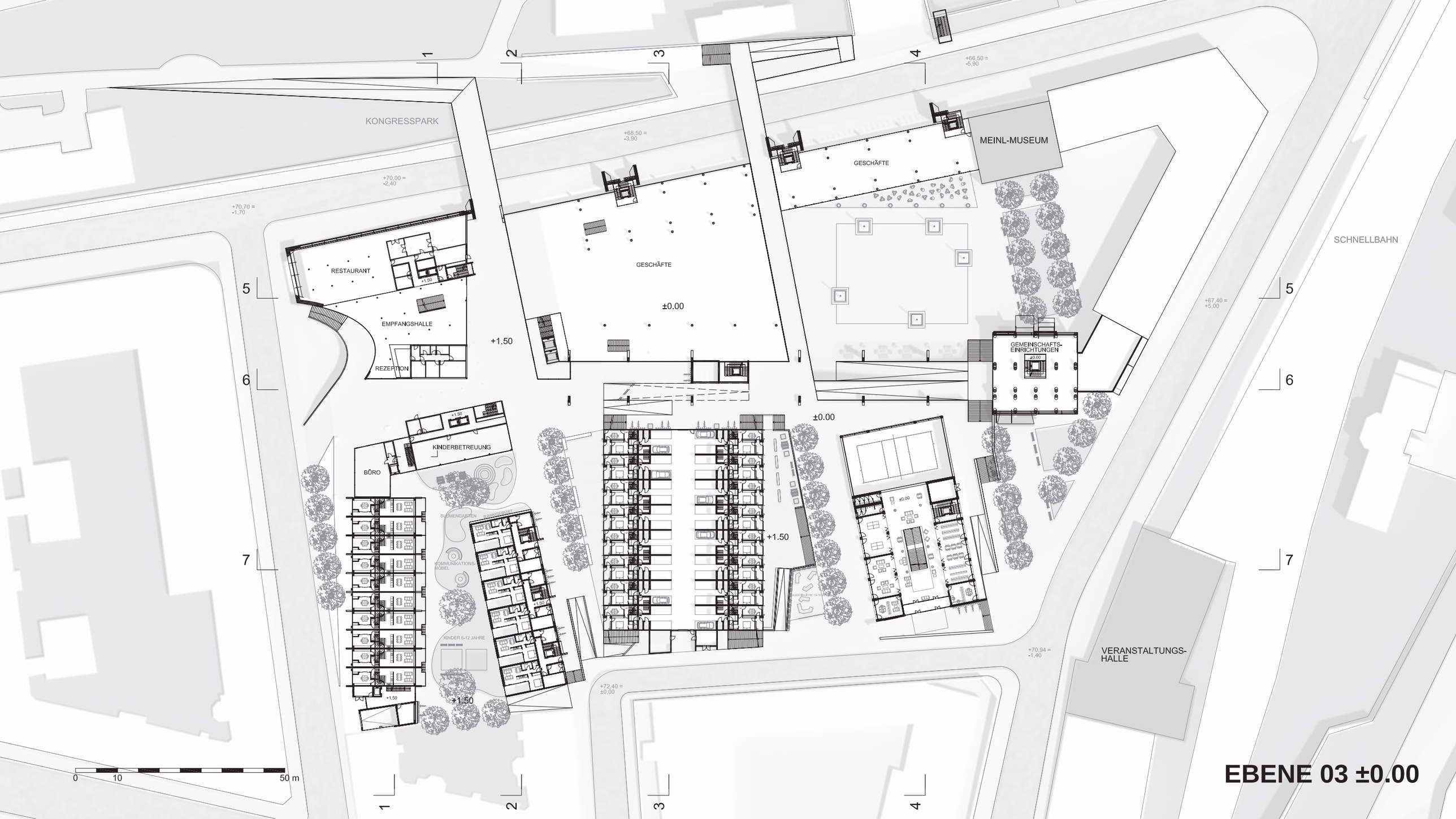
SCHNITT 3


KONGRESSPARK
SCHNELLBAHN
MEINL-MUSEUM
VERANSTALTUNGS-
HALLE
SUPERMARKT
LAGER
GESCHÄFTE
GESCHÄFTE
GEMEINSCHAFTS-
EINRICHTUNGEN
-4.50
-1.50
-3.00
+66,50 =
-5,90
+68,50 =
-3,90
+70,00 =
-2,40
+70,70 =
-1,70
+67,40 =
+5,00
+70,94 =
-1,40
1
2
3
4
5
6
7
0
10
50 m

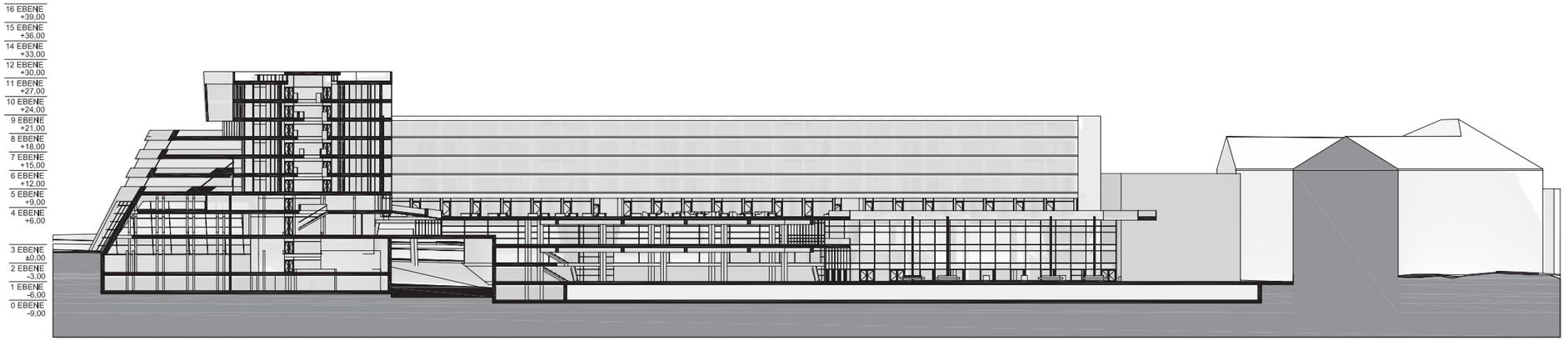
EBENE 02 -3.00


16 EBENE
+39,00
15 EBENE
+36,00
14 EBENE
+33,00
12 EBENE
+30,00
11 EBENE
+27,00
10 EBENE
+24,00
9 EBENE
+21,00
8 EBENE
+18,00
7 EBENE
+15,00
6 EBENE
+12,00
5 EBENE
+9,00
4 EBENE
+6,00
3 EBENE
±0,00
2 EBENE
-3,00
1 EBENE
-6,00
0 EBENE
-9,00

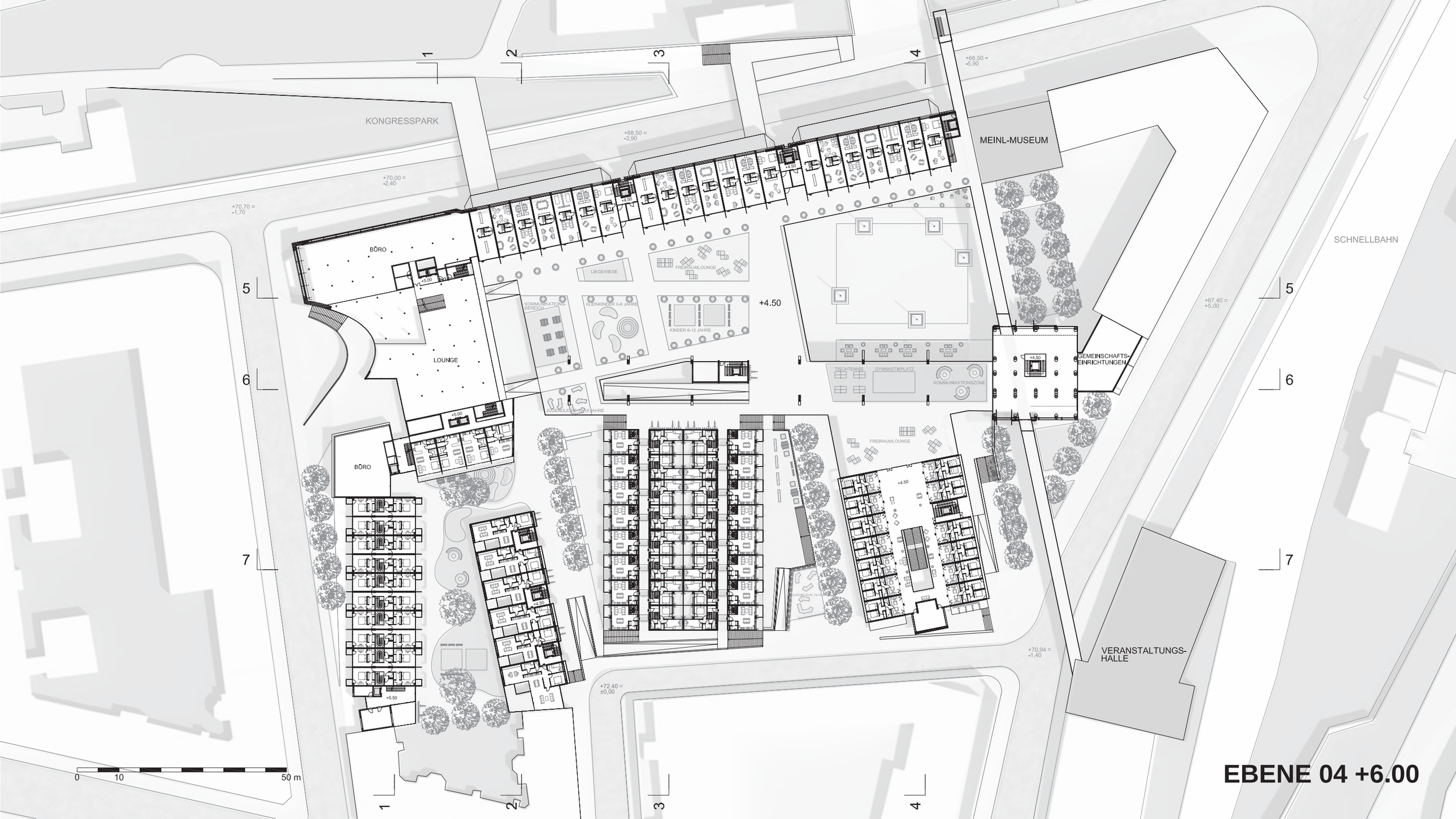
SCHNITT 4


KONGRESSPARK
SCHNELLBAHN
MEINL-MUSEUM
GESCHÄFTE
GESCHÄFTE
RESTAURANT
EMPFANGSHALLE
REZEPTION
GEMEINSCHAFTS-
EINRICHTUNGEN
KINDERBETREUUNG
BÜRO
VERANSTALTUNGS-
HALLE
±0.00
+1.50
+68,50 =
-3,90
+70,00 =
-2,40
+70,70 =
-1,70
+66,50 =
-5,90
+67,40 =
+5,00
+70,94 =
-1,40
+72,40 =
±0,00
1
2
3
4
5
6
7
0
10
50 m

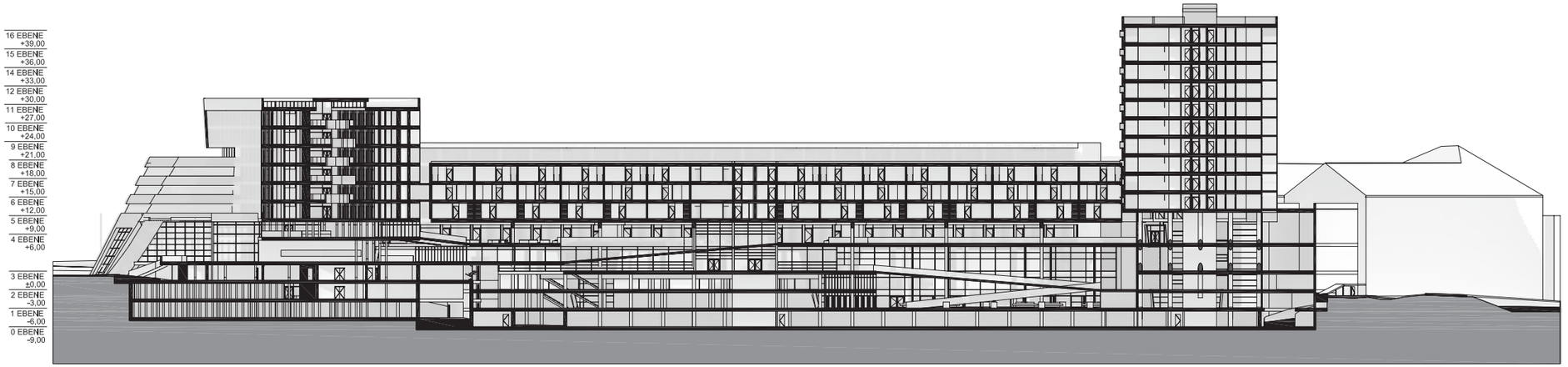
EBENE 03 ±0.00


16 EBENE
+39,00
15 EBENE
+36,00
14 EBENE
+33,00
12 EBENE
+30,00
11 EBENE
+27,00
10 EBENE
+24,00
9 EBENE
+21,00
8 EBENE
+18,00
7 EBENE
+15,00
6 EBENE
+12,00
5 EBENE
+9,00
4 EBENE
+6,00
3 EBENE
±0,00
2 EBENE
-3,00
1 EBENE
-6,00
0 EBENE
-9,00

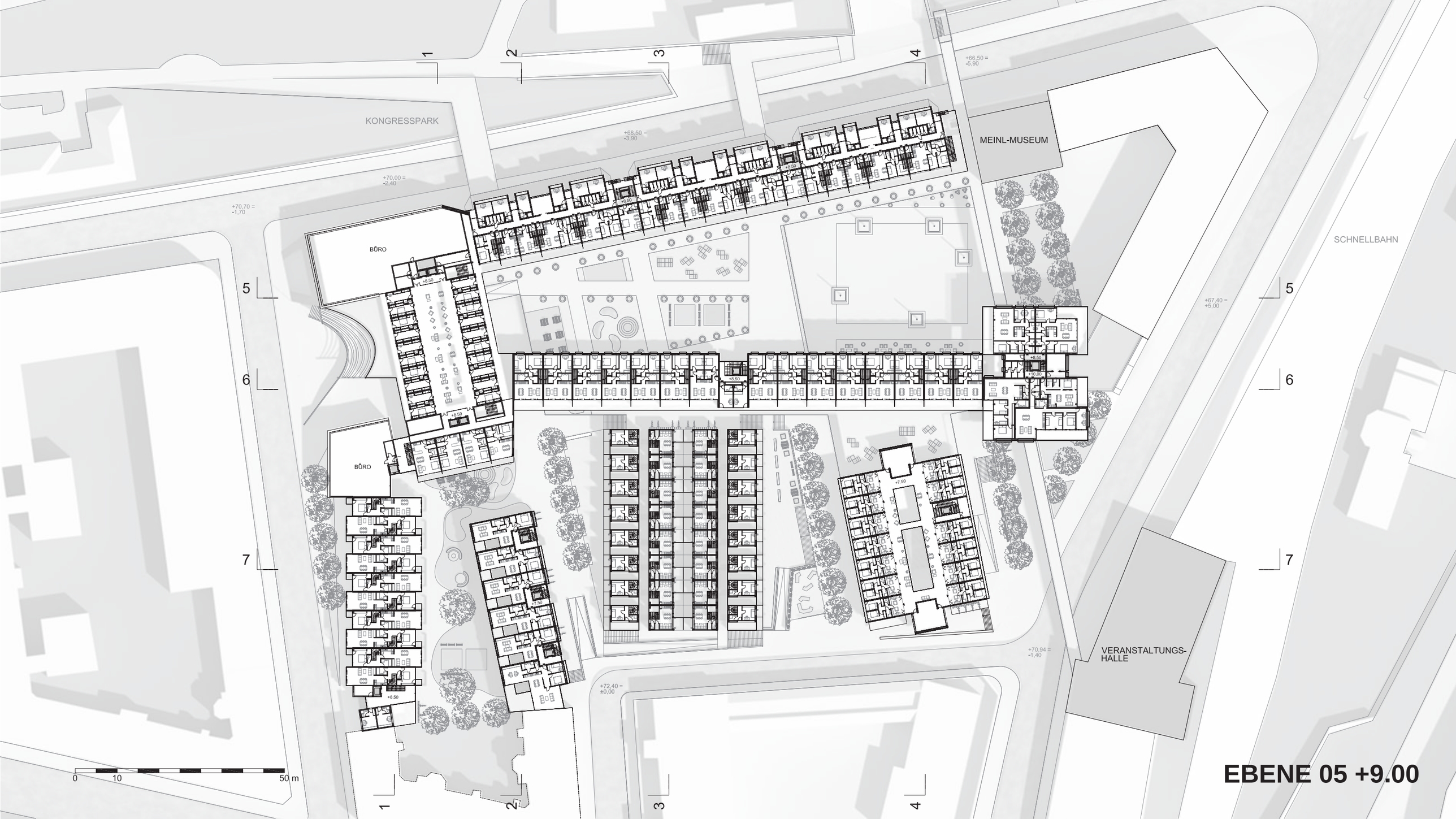
SCHNITT 5


KONGRESSPARK
MEINL-MUSEUM
SCHNELLBAHN
VERANSTALTUNGS-
HALLE
BÜRO
LOUNGE
BÜRO
LIEGEWIESE
FREIRAUMLOUNGE
KOMMUNIKATIONS-
BEREICH
KLEINKINDER 0-6 JAHRE
KINDER 6-12 JAHRE
JUGENDLICHE 13-18 JAHRE
+4.50
TISCHTENNIS
GYMNASTIKPLATZ
KOMMUNIKATIONSZONE
GEMEINSCHAFTS-
EINRICHTUNGEN
FREIRAUMLOUNGE
+5.00
+5.50
+68,50 =
-3,90
+70,00 =
-2,40
+70,70 =
-1,70
+66,50 =
-5,90
+67,40 =
+5,00
+70,94 =
-1,40
+72,40 =
±0,00
1
2
3
4
5
6
7
0
10
50 m

EBENE 04 +6.00


16 EBENE
+39,00
15 EBENE
+36,00
14 EBENE
+33,00
12 EBENE
+30,00
11 EBENE
+27,00
10 EBENE
+24,00
9 EBENE
+21,00
8 EBENE
+18,00
7 EBENE
+15,00
6 EBENE
+12,00
5 EBENE
+9,00
4 EBENE
+6,00
3 EBENE
±0,00
2 EBENE
-3,00
1 EBENE
-6,00
0 EBENE
-9,00

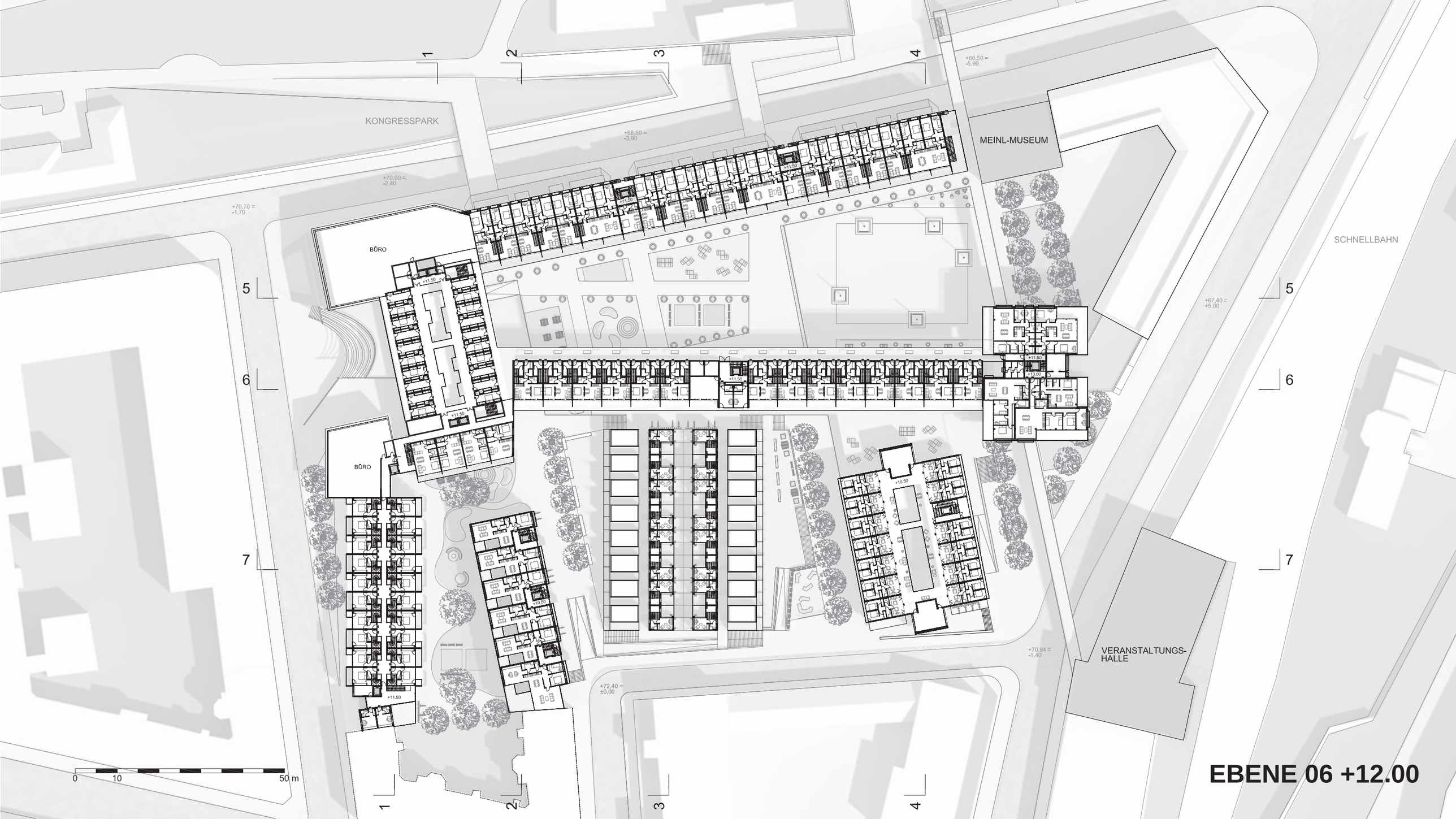
SCHNITT 6


KONGRESSPARK
MEINL-MUSEUM
SCHNELLBAHN
VERANSTALTUNGS-
HALLE
BÜRO
BÜRO
1
2
3
4
5
6
7
+68,50 =
-3,90
+66,50 =
-5,90
+70,00 =
-2,40
+70,70 =
-1,70
+67,40 =
+5,00
+70,94 =
-1,40
+72,40 =
±0,00
+8,50
+7,50
+10,00
0
10
50 m

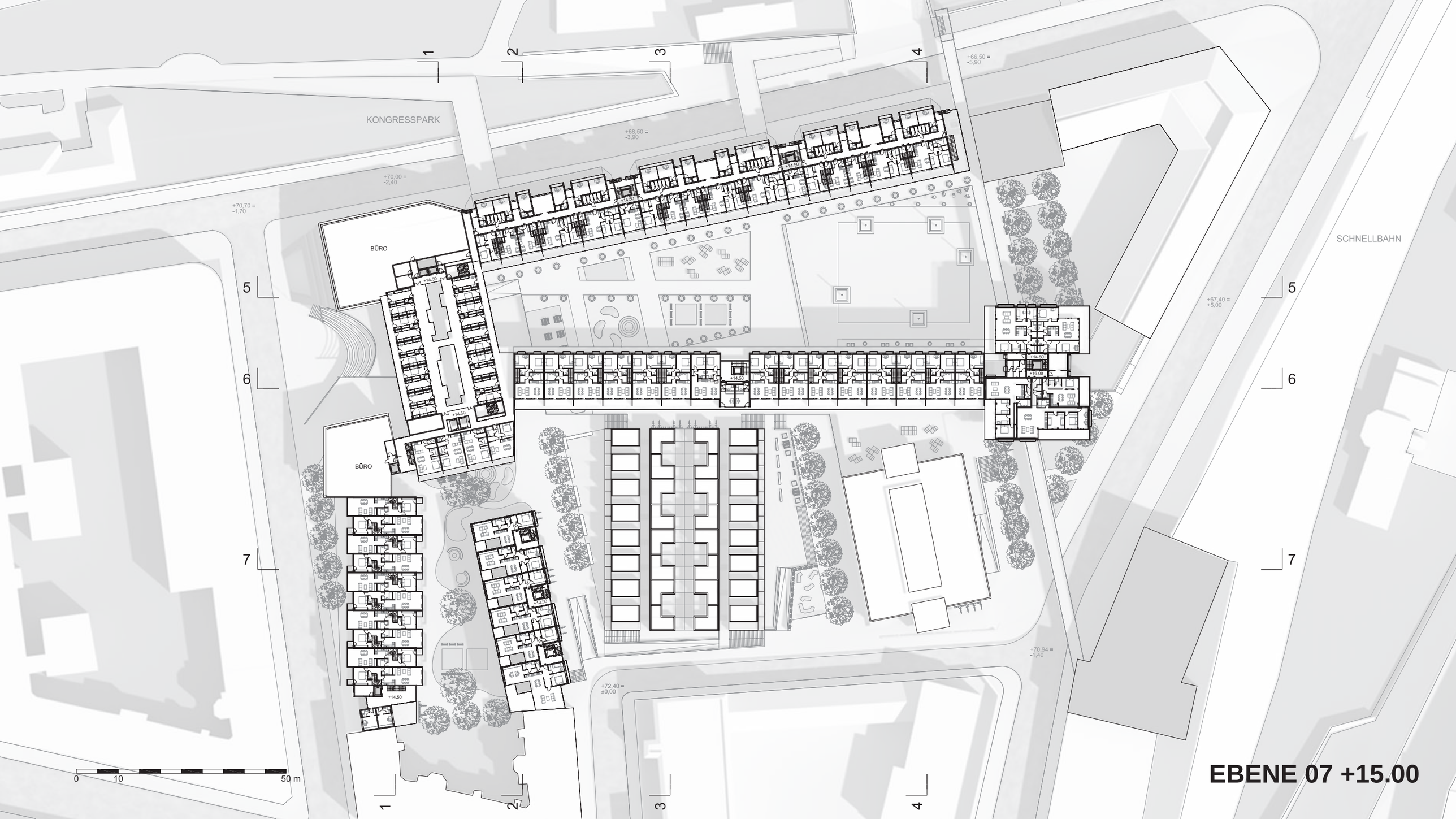
EBENE 05 +9.00

16 EBENE
+39,00
15 EBENE
+36,00
14 EBENE
+33,00
12 EBENE
+30,00
11 EBENE
+27,00
10 EBENE
+24,00
9 EBENE
+21,00
8 EBENE
+18,00
7 EBENE
+15,00
6 EBENE
+12,00
5 EBENE
+9,00
4 EBENE
+6,00
3 EBENE
±0,00
2 EBENE
-3,00
1 EBENE
-6,00
0 EBENE
-9,00

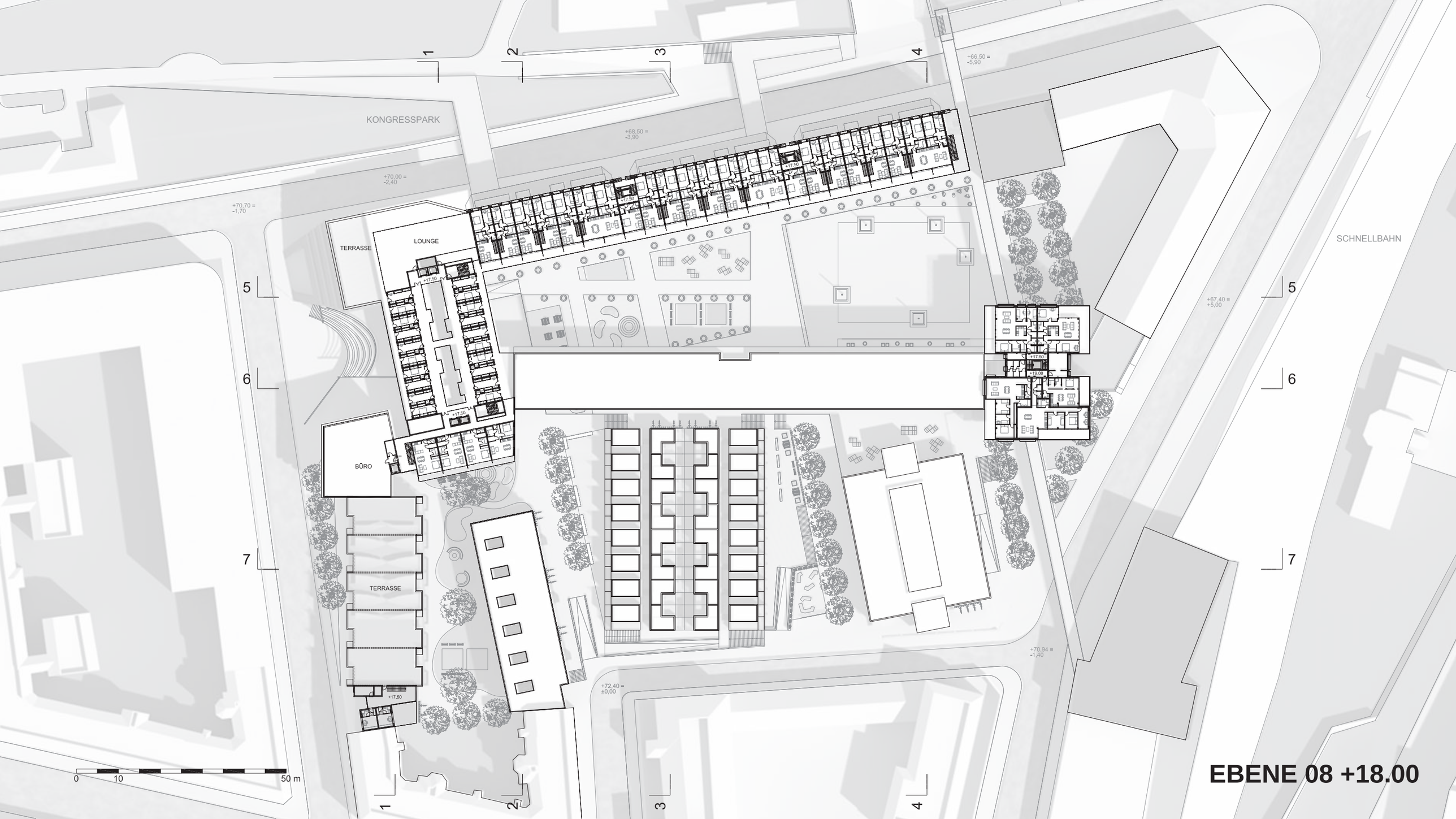
SCHNITT 7



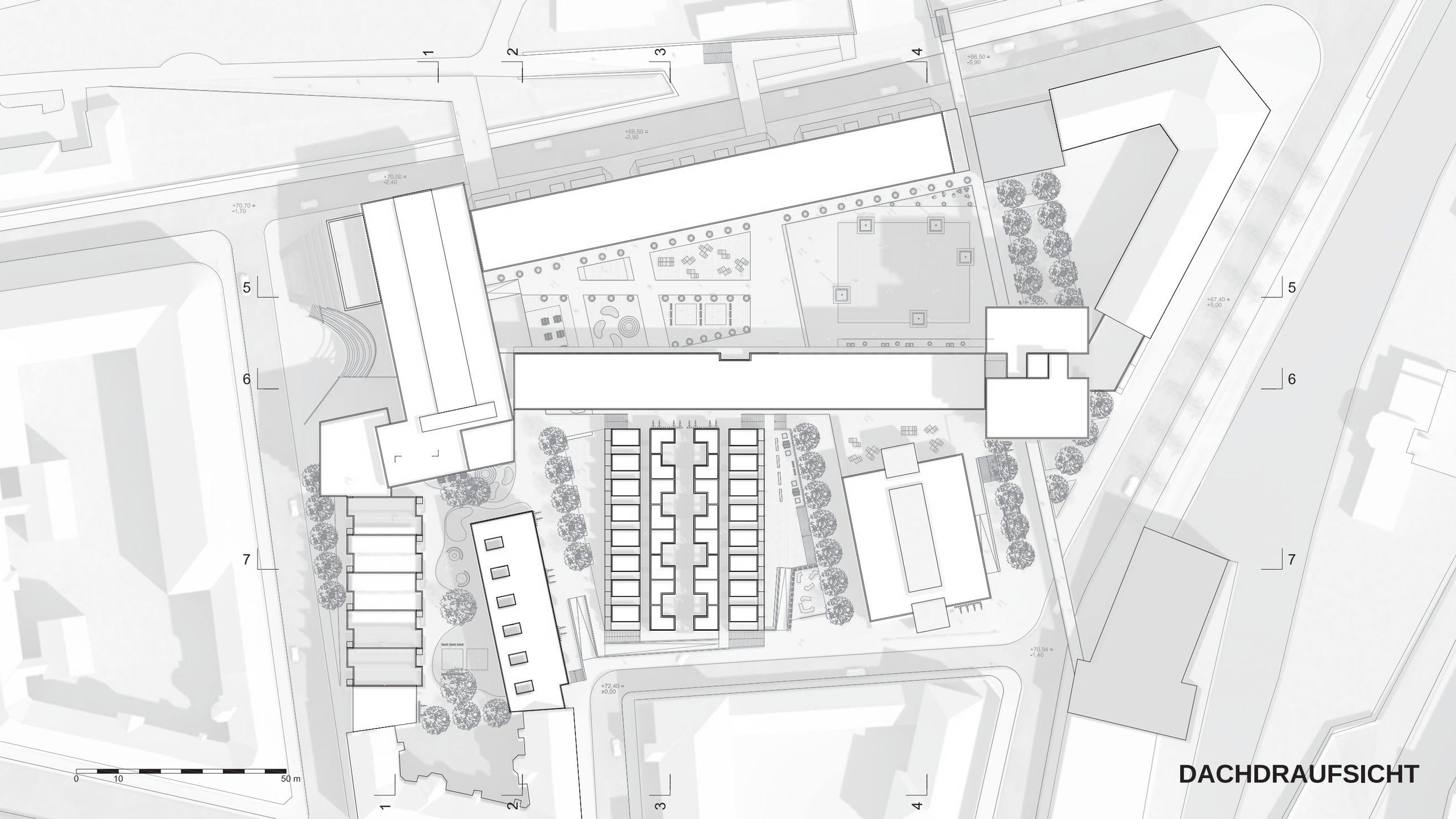
EBENE 06 +12.00



EBENE 07 +15.00



EBENE 08 +18.00



DACHDRAUFSICHT

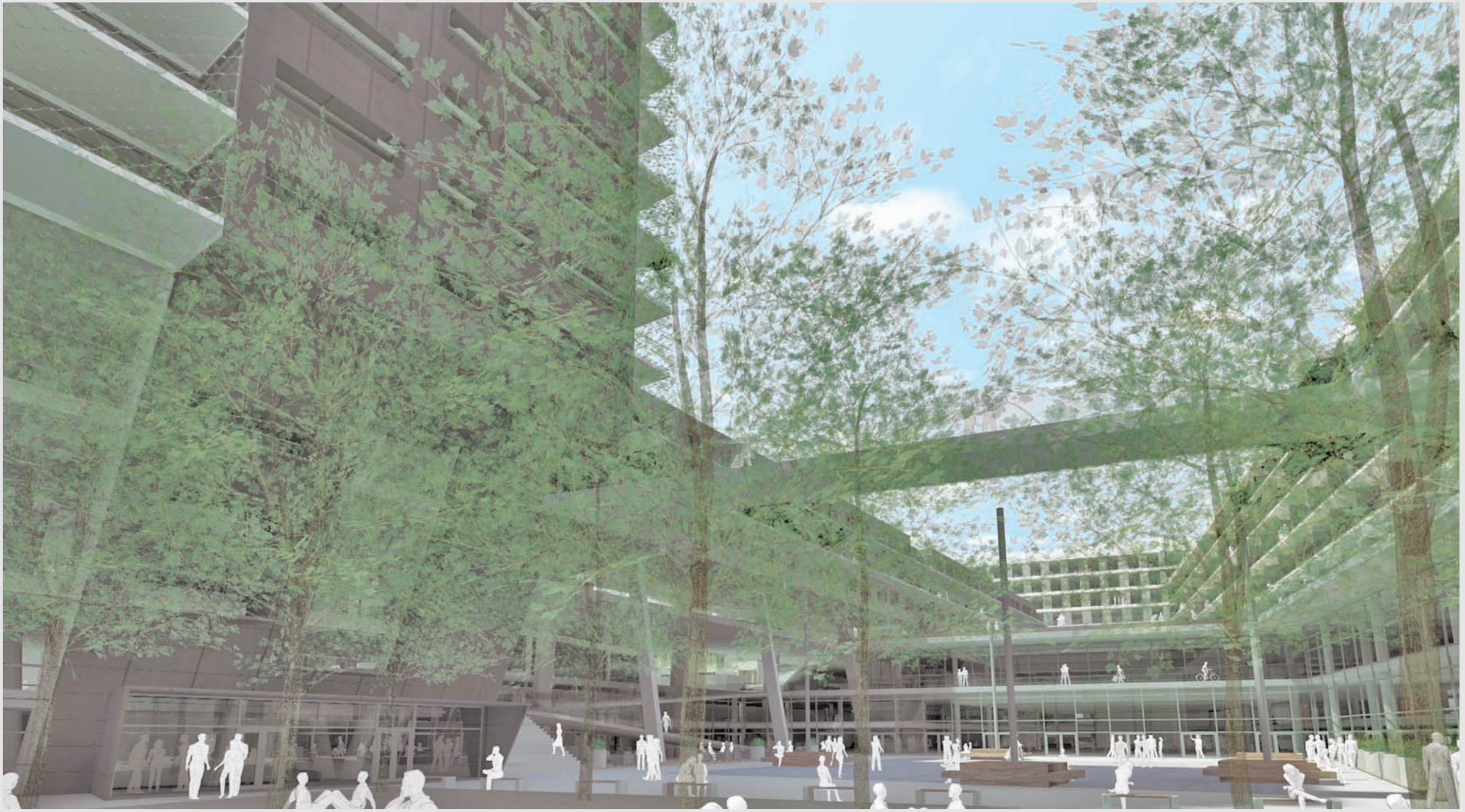
Standort: Kongresspark, Blick nach Südosten auf Verbindungsbrücke (+1.50), Gewerbe, Bauteil 005 und 006

7. SCHAUBILDER

Standort: Zeißberggasse, Blick nach Nordwesten auf Bauteil 003 (Studentenheim), 001 (Horizontal verdichteter Wohnbau) und Bauteil 008

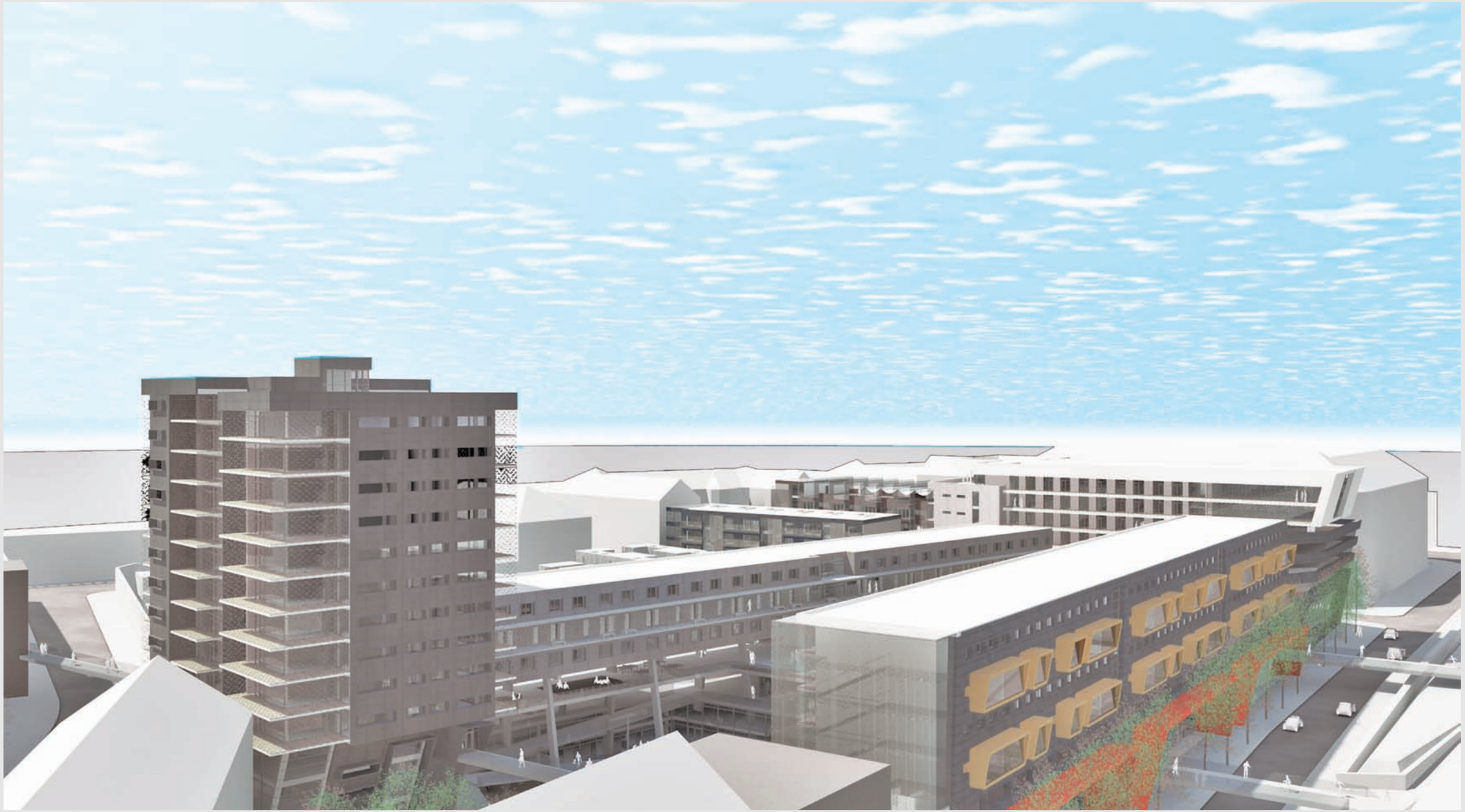
Standort: Verbindungsbrücke (+4.50), Blick nach Osten auf urbanen Platz, Gewerbeteil und Bauteil 002, 005 und 006

Standort: Zeißberggasse zwischen Bauteil 001 und 003, Blick Richtung Norden entlang der mittleren Verbindungsbrücke (±0.00)



Standort: Urbaner Platz, Blick Richtung Osten auf Bauteil 004 (Wohnturm), Verbindungsbrücke (+4.50), Gewerbeteil, Bauteil 002, 005 und 006

Übersicht, Blick nach Südosten



Standort: Über Meinl-Bestandsgebäude, Blick Richtung Südwesten auf Bebauung

Standort: Terrasse von Bauteil 001, Blick Richtung Osten auf Ebene „+4.50“, Bauteil 002, 003 und 004

Standort: Ebene „+4.50“, Blick Richtung Südosten auf Bauteil 002 und 004

8. ZAHLEN UND FAKTEN

Bauteil	Typ	BGF über Niveau [m²]	NGF über Niveau [m²]	private Freiflächen [m²]	Anzahl Einheiten
Bauteil 001		**5067,95**	**2553,92**	**732,48**	**32**
	Typ 01	141,01	84,68	23,92	16
	Typ 02	133,86	74,94	21,86	16
Bauteil 002		**4853,87**	**2739,98**	**751,80**	**44**
	Typ 01		69,92	16,80	28
	Typ 02		38,63	16,80	14
	Typ 03		68,53	16,80	2
	Typ 04 optional		17,39	2,10	6
Bauteil 003		**4662,74**	**1508,91**	**107,25**	**39**
	Typ 01		38,69	2,75	39
Bauteil 004		**8915,27**	**4549,70**	**1415,10**	**50**
	Typ 01		101,52	24,02	10
	Typ 02		112,43	29,91	10
	Typ 03		52,69	17,00	10
	Typ 04		88,15	42,18	10
	Typ 05		100,18	28,40	10
Bauteil 005		**9672,48**	**5462,48**	**1195,39**	**81**
	Typ 01		80,66	10,91	6
	Typ 02		55,72	10,91	24
	Typ 03		31,08	10,91	12
	Typ 04		51,08	21,93	6
	Typ 05		113,77	21,93	6
	Typ 06		55,72	21,93	6
	Typ 07		30,34	10,91	8
	Typ 08 optional		15,46	0,00	24
	Typ 09 optional		12,05	0,00	12
	Typ 10		56,50	12,15	21
Bauteil 006		**18958,67**	**3078,84**	**808,86**	**156**
	Typ 01		15,26	4,63	132
	Typ 02		43,98	8,51	18
	Typ 03		45,48	7,42	6
Bauteil 007		**4869,04**	**3069,04**	**269,20**	**30**
	Typ 01		115,49	14,62	10
	Typ 02		87,40	4,12	10
	Typ 03		91,55	8,18	10
	Typ 04 optional		15,58	0,00	8
Bauteil 008		**3395,99**	**2017,22**	**325,14**	**30**
	Typ 01		44,65	13,65	6
	Typ 02		62,61	5,69	12
	Typ 03		71,08	6,00	8
	Typ 04		107,34	31,74	4
GESAMT		**60396,01**	**24980,09**	**5605,22**	**462**

9. ANHANG

ANMERKUNGEN

1 Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung: „Stadtentwicklung Wien, STEP 05“, 2005, Seite 38
2 Ebd., Seite 41 ff.
3 Ebd., Seite 45
4 Ebd., Seite 45
5 Ebd., Seite 46
6 Ebd., Seite 50
7 Ebd., Seite 51
8 Ebd., Seite 51
9 Ebd., Seite 22
10 Ebd., Seite 23
11 Hauff, Volker: „Unsere gemeinsame Zukunft. Der Brundtland-Bericht der Welt-
kommission für Umwelt und Entwicklung; Eggenkamp Verlag; Greven 1987; Seite 46 und 49
12 Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung: „Stadtentwicklung Wien, STEP 05“, 2005, Seite 25
13 Ebd., Seite 24
14 Strubelt, Wendelin, Handwörterbuch der Raumordnung in: Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung: „Stadtentwicklung Wien, STEP 05“, 2005, Seite 26
15 Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung: „Stadtentwicklung Wien, STEP 05“, 2005, Seite 26
16 Ebd., Seite 29
17 Ebd., Seite 104
18 Ebd., Seite 104
19 Ebd., Seite 105
20 Ebd., Seite 118
21 Lehrbaumer, Magareta: „Womit kann ich dienen? Julius Meinl - Auf den Spuren einer großen Marke“, Pichler Verlag, 2000, Seite 211
22 Ebd., Seite 212 ff.
23 Ebd., Seite 27
24 Ebd., Seite 58 ff.
25 Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung: „Stadtentwicklung Wien, STEP 05“, 2005, Seite 158

ABBILDUNGEN

Abb. 1: ÖIR, eigene Berechnung in: Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung: „Stadtentwicklung Wien, STEP 05“, 2005, Seite 42
Abb. 2: Statistik Austria, VZ1991, VZ 2001, MA18, MA66; Grundkarte: MA 21B; Bearbeitung: MA 18, Plautz W. in: Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung: „Stadtentwicklung Wien, STEP 05“, 2005, Seite 43
Abb. 3: Statistik Austria in: Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung: „Stadtentwicklung Wien, STEP 05“, 2005, Seite 45
Abb. 4: Lehrbaumer, Magareta: „Womit kann ich dienen?, Julius Meinl, Auf den Spuren einer großen Marke“, Pichler Verlag, 2000, Seite 27
Abb. 5: Ebd., Seite 46
Abb. 6: Ebd., Seite 48
Abb. 7: Ebd., Seite 165
Abb. 8: http://www.wien.gv.at/stadtplan, eigene Bearbeitung
Abb. 9: Ebd.
Abb. 10: Ebd.
Abb. 11: Ebd.
Abb. 12: Ebd.
Abb. 13: Eigene Darstellung
Abb. 14: http://www.wien.gv.at/stadtplan, eigene Bearbeitung
Abb. 15 ff.: Eigene Darstellung

QUELLENVERZEICHNIS

Hauff, Volker: „Unsere gemeinsame Zukunft. Der Brundtland-Bericht der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung; Eggenkamp Verlag; Greven, 1987

Lehrbaumer, Magareta: „Womit kann ich dienen?, Julius Meinl, Auf den Spuren einer großen Marke“, Pichler Verlag, 2000

Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung: „Stadtentwicklung Wien, STEP 05“, 2005

ÖIR, eigene Berechnung in: Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung: „Stadtentwicklung Wien, STEP 05“, 2005

Statistik Austria, VZ1991, VZ 2001, MA18, MA66; Grundkarte: MA 21B; Bearbeitung: MA 18, Plautz W. in: Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung: „Stadtentwicklung Wien, STEP 05“, 2005

Statistik Austria in: Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung: „Stadtentwicklung Wien, STEP 05“, 2005

Strubelt, Wendelin, Handwörterbuch der Raumordnung in: Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung: „Stadtentwicklung Wien, STEP 05“, 2005

http://www.wien.gv.at/stadtplan, Zugriff am 26.05.2010