Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/ Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.

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/eng

TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN
Vienna University of Technology

DIPLOMARBEIT

Wohnhausanlage Inzersdorf

Flächenrecycling des Areals der ehemaligen Inzersdorfer Konservenfabrik

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des

akademischen Grades eines Diplom-Ingenieurs

unter der Leitung von

a.o.Univ.Prof.Dipl.Ing.Dr.Helmut Schramm

E253.2 Institut für Architektur und Entwerfen

Abteilung Wohnbau und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Oliver Leitner

0527959

Wien, am

DANKSAGUNG

Hiermit möchte ich mich bei meiner Familie, meinen Freunden und meinen Betreuern, die mich während meiner Studienzeit begleitet und unterstützt haben bedanken.

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung / Abstract 7

Einleitung 9

Teil I _ Sozialer Wohnbau in Wien 11

- Der Wiener Wohnbau 12
- Die Wohnungsnot im späten 19. Jahrhundert 12
- Die ersten Schritte Richtung sozialer Wohnbau 13
- Der kommunale Wohnbau der 20er und 30er Jahre 14
- Der kommunale Wohnbau in der Krise 17
- Wiederaufbau der 40er und 50er Jahre 18
- Stadterweiterung der 60er Jahre 19
- Das Qualitätsbewusstsein der 70er Jahre 20
- Stadterneuerung und Entwicklung der 80er und 90er Jahre 21
- Vielfalt im Wohnbau nach der Jahrtausendwende 23

Teil II _ Der Standort 27

- Der Ort und seine Geschichte 28
- Die ehemalige Inzersdorfer Konservenfabrik 31
- Das Grundstück 32

Teil III _ Das Projekt 37

- Städtebau 38
- Architektur 42
- Freiraum 64

Planmaterial 71

Abbildungsverzeichnis 83

KURZFASSUNG

Das Diplomprojekt behandelt die Nachnutzung des zum größten Teil brachliegenden Grundstücks der ehemaligen Inzersdorfer Konservenfabrik im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing. Unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestands entstehen eine differenziert gestaltete Wohnhausanlage, sowie ein Kongress- und Bürogebäude inklusive dazugehörigem Hotel und ein Supermarkt. Auf Grund der erhöhten Verkehrsbelastung unterscheidet sich die Bebauung grundsätzlich zwischen einer äußeren, schützenden und einer inneren, geschützten Bebauung. Die äußere Bebauung besteht aus, zu den Straßen parallel geführten Riegeln, welche vom Bürogebäude ausgehend, hin zum Bestand, an Höhe verlieren und auch gestalterisch auf die jeweilig unterschiedlichen Situationen reagieren. Im inneren Bereich findet hauptsächlich, eine nach Süden orientierte, kleinteilig konzipierte Zeilenbebauung statt. Mit seinen großzügigen Wohngassen und der am Grundstück vorgesehenen Platzgestaltung versteht sich der Entwurf als Erweiterung des öffentlichen Raumes und somit als Angebot, auch an die Bewohner des umliegenden Ortes. Diesbezüglich wird für die Erdgeschoßzone eine vorwiegend öffentliche, sowie halböffentliche Nutzung vorgesehen. Die Platzgestaltung und die darauf angrenzende Bebauung im Bereich des denkmalgeschützten Bestandes, erzielt eine, in Bezug auf die ehemalige Nutzung des Areales, identitätsstiftende Wirkung. Eine großflächige, eingeschossige Überbauung im inneren Grundstücksbereich, gewährleistet neben der Unterbringung der Stellplätze, eine zweite, den Wohnungen zugeordnete, private Erdgeschoßzone, welche sich vom öffentlichen Raum abhebt. Das Wohnungsangebot besteht aus insgesamt 153 unterschiedlich gestalteten Wohnungen, welche durch zugeordnete Gemeinschaftsflächen ergänzt werden. Zusätzlich werden neben einem Kindergarten, einem Mehrzweckraum, diversen gastronomischen Einrichtungen auch mehrere Geschäftsflächen, sowie Räumlichkeiten für Gemeinschaftsbüros angeboten, wodurch auch eine Aufwertung des umliegenden Ortes erzielt wird.

ABSTRACT

The diploma thesis deals with the subsequent use of a mostly fallow site located in the 23rd viennese district Liesing. It was the former location of the famous canned food factory Inzersdorfer. Incorporating the historic buildings, the design features differentiated residential buildings, offices and a congress center as well as a super market and a hotel. Because of the increased traffic pollution the buildings are distinguished between outer protective structures and inner enclosed dwelling. The outer structure consists of blocks of flats, which are parallel to the bordering streets. Starting near the office building they decrease in height up to the historic buildings and react differently to the present settings. The inner area is composed mostly of multiple smaller residential buildings oriented to the south. With its generous alleys and its square the project is an extension of public space and an, enrichment also to the neighbouring residents. To support this approach the ground floors are provided mostly with public or semi-public uses. Within the range of the historic buildings the layout of the square and the close-by houses create a new identity for the site referring to its former utilization. A large-scale one-storey-high structure in the center of the site provides parking. Distinguished from the public spaces it also provides private areas on the ground floor for the apartments above. There are 153 differently designed apartments which are complemented by assigned semi-public community space. Additionally the reused site offers a kindergarden, a multi purpose room, gastronomy and multiple shops as well as shared office spaces. Overall the design can be seen as a revaluation for the entire surrounding area.

EINLEITUNG

Da sich im Laufe meines Studiums, verstärkt ein Interesse für den Wohnbau und im speziellen, den sozialen Wohnbau gebildet hat, wähle ich dieses Thema auch für meine Diplomarbeit. Besonders reizvoll finde ich dabei die Möglichkeiten die der Wohnbau bietet, einen sozialgesellschaftlichen Beitrag leisten zu können. In diesem Zusammenhang möchte ich eine Textzeile aus dem Lied „Rette mich" der deutschsprachigen Band „Element of Crime" zitieren die da lautet „Heimatlos und viel zu Hause" [1]. Ich interpretiere diesen Satz als Anspielung auf ein gebautes Umfeld in dem man zu Hause ist, sich aber nicht zu Hause fühlt.

Speziell die aktuelle Situation, bezogen auf einen prognostizierten Anstieg der Bevölkerung der Stadt Wien und den damit verbundenen Bedarf an Wohnraum, zeigt wie wichtig dieses Thema ist und auch in Zukunft sein wird. Da ich der Meinung bin, das es mehr braucht als eine befriedigende Anzahl an Wohnungen, versuche ich mit diesem Projekt eine Lösung zu erarbeiten, welche neben Wohnraum vor Allem Wohnqualität zum Ziel hat. Aus diesem Grund liegt mein Augenmerk nicht nur auf der Gestaltung der einzelnen Wohnungen und Gebäude sondern auf der eines lebenswerten Ortes. Auf Grund der Tatsache eines schwindenden Ausmaßes, an dafür vorgesehenen Bauflächen, habe ich mich für ein Grundstück entschieden, welches durch seine verkehrsbelastete Lage besonders schwierig zu beplanen und somit zu verwerten ist. Neben dem bereits erwähnten Grundstückmangel, sprechen vor Allem die ökologischen wie wirtschaftlichen Vorteile einer bereits vorhandenen Infrastruktur für diese Grundstückswahl.

Um das Thema des sozialen Wohnbaus dementsprechend zu behandeln ist die folgende Diplomarbeit in drei Teilen aufgebaut. Im ersten Teil widme ich mich, in einer groben Zusammenfassung, der Geschichte des Wiener sozialen Wohnbaus, ausgehend von der Wohnungsnot, Ende des 19. Jahrhunderts bis hin zu den aktuellen Geschehnissen der Wiener Wohnbauwirtschaft. Neben den baulichen Aktivitäten, versuche ich im Besonderen die sozialen wie politischen Hintergründe zu belichten, welche zu den, im Laufe der Zeit, unterschiedlichen Lösungsansätzen geführt hat. Da eine genaue Betrachtung dieses Themas den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde, will und kann ich diesbezüglich nicht den Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Im zweiten Teil meiner Arbeit steht die Analyse des Ortes im Mittelpunkt. Dabei betrachte ich neben der Geschichte des Ortes und seiner Entwicklung auch die Geschichte der ehemaligen Inzersdorfer Konservenfabrik, welche sich rund 150 Jahre auf dem gewählten Grundstück befand. Letztlich gehe ich auf die aktuelle Situation, hinsichtlich der vorhandenen Topographie, sowie auf die positiven und negativen Einflussfaktoren des umliegenden Ortes auf das Grundstück ein, um in Folge eine für den Ort und seine Bewohner adäquate Lösung zu erarbeiten.

Im dritten und letzten Teil dieser Arbeit beschreibe ich das Projekt und seine Entstehung im Entwurf. Hierbei gliedere ich die Entwurfsbeschreibung wiederum in drei Abschnitte. Der Erste beschäftigt sich mit der städtebaulichen Lösung in Bezug auf den umliegenden Ort und die Problematik der verkehrsbelasteten Situation. Im zweiten Abschnitt gehe ich auf die Architektur der einzelnen Gebäude sowie ihrer zugeordneten Nutzungen ein. Der letzte Abschnitt beschreibt die Freiraumgestaltung und somit den öffentlichen Raum, welcher als zusammenführender Rahmen der einzelnen unterschiedlichen Gebäude zu verstehen und damit ebenso wichtig wie die Gebäude selbst ist.

1 *Band: Element of Crime, Album: Lieblingsfarben und Tiere (2014), Titel: Rette mich (vor mir selber) Text: Sven Regener, Verlag: Universal Vertrieb*

TEIL I _ SOZIALER WOHNBAU IN WIEN

Da ich mich in dieser Diplomarbeit dem Schwerpunkt des Wohnbaus, im speziellen des sozialen Wohnbaus in Wien widme, möchte ich einleitend kurz auf dessen Entwicklung eingehen. Dabei finde ich neben der architektonischen Entwicklung vor allem die sozialen und politischen Hintergründe als sehr erwähnenswert. Da der Soziale Wohnbau in Wien bereits ausführlich dokumentiert ist, und es sich bei meiner Arbeit in erster Linie um einen Entwurf handelt, beziehe ich mich hinsichtlich der Fakten, im ersten Teil „Sozialer Wohnbau in Wien“ auf die Arbeit „Sozialer Wohnbau in Wien-Eine historische Bestandsaufnahme“ von Peter Eigner, Herbert Matis und Andreas Resch, welche 1999 im Jahrbuch des Vereins für Wiener Geschichte, veröffentlicht wurde.

DER WIENER WOHNBAU

Der Wiener Wohnbau wird oft als Vorzeigemodell gepriesen. Vor allem dem so genannten „Sozialen Wohnbau“ wird diese weitverbreitete Anerkennung zuteil. Die ersten Schritte in diese Richtung liegen nun etwa 100 Jahre zurück. Seither lagen die gesellschaftlichen wie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in einem ständigen Wandel. Dementsprechend musste sich die Wohnungswirtschaft immer wieder neuen Gegebenheiten und Herausforderungen stellen. Dadurch kam es in der Entstehung des Wiener Wohnungsbestandes zu unterschiedlich starken Bauphasen.
Seit der Jahrhundertwende hat sich der Wohnungsbestand mehr als verdoppelt. Anhand der folgenden Tabelle lassen sich die oben genannten unterschiedlichen Bauphasen deutlich ablesen.

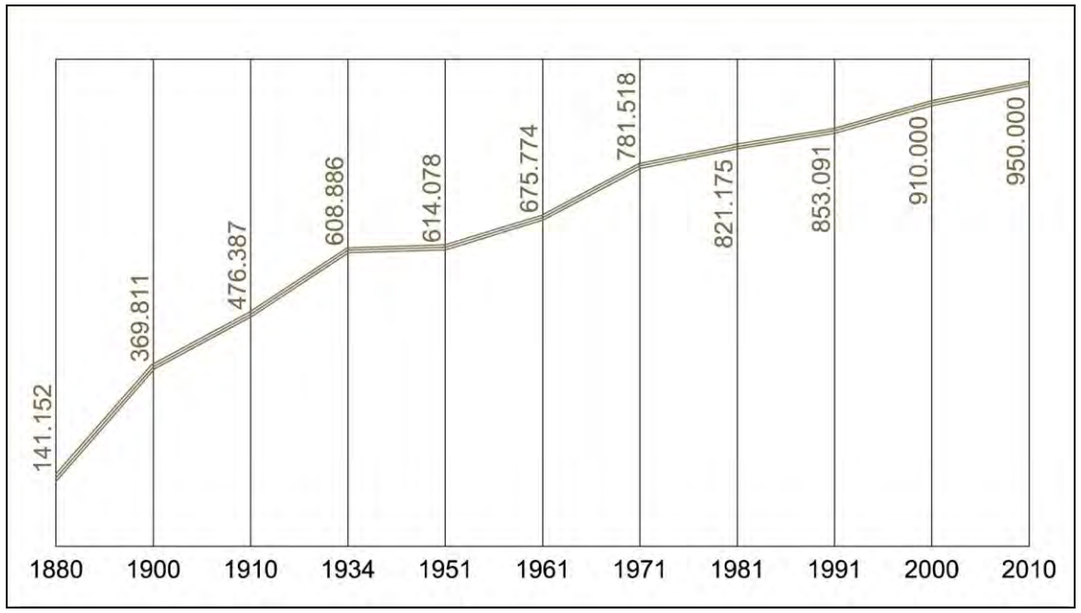


Abbildung 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wien von 1880 bis 2010

DIE WOHNUNGSNOT IM SPÄTEN 19. JAHRHUNDERT

Der wahrscheinlich größte Einschnitt in der Entwicklung der europäischen Städte und somit auch der Stadt Wien, war der Durchbruch der Industrialisierung. Der zu dieser Zeit vorherrschende Wandel der Produktionsstrukturen gepaart mit dem enormen Zuzug in die Städte veränderte nicht nur deren Erscheinungsbild sondern auch besonders die Lebenssituation der Bevölkerung. Während in Wien um 1840 die Einwohnerzahl in etwa 440.000 betrug, war die Stadt 1918 mit rund zwei Millionen Einwohnern die fünftgrößte Millionenstadt der Welt. Die Bevölkerungsexplosion und der gleichzeitige Wandel der Gesellschaft, in der es bis dahin üblich war, dass die unselbstständige Arbeitskraft ein Mitbewohner ihres Arbeitgebers war, zu einer größtenteils angestellten Industriearbeiterschaft, welche ihre Unterkünfte am freien Wohnungsmarkt suchen musste, führte unter anderem zu einer extremen Wohnungsnot.
Dies führte zu einer Bautätigkeit, welche hauptsächlich oder ausschließlich mit privaten Mitteln finanziert wurde. Da die Hintergründe aber vor allem spekulativer Natur waren und auf Grund der hohen Baukosten die erhofften Renditen nur gering ausfielen, zogen es viele der Investoren vor, vor allem in guten Lagen, bereits bestehende Gebäude mit Kleinwohnungen abzureißen und durch Gebäude mit Mittel- und Großwohnungen zu ersetzen und einen Großteil ihres Kapitals in Anleihen, Aktien und andere Projekte zu investieren, wodurch höhere Erträge erzielt werden konnten.
Daraus ergab sich, dass um die Jahrhundertwende in Wien den wohlhabenden Gesellschaftsschichten relativ kostengünstige Wohnungen zur Verfügung standen, während die ärmeren Schichten sowohl relativ teurer als auch schlecht wohnten. War es im Bürgertum üblich, etwa zehn Prozent des Einkommens für das Wohnen aufzuwenden, gingen bei Arbeitern ungefähr 20 bis 40 Prozent des ohnehin äußerst knappen Monatsbudgets allein für die Miete auf.

Die zu dieser Zeit entstandenen Kleinwohnungen wurden vor allem an den, am Gürtel anschließenden Vororten Wiens, in der dafür typischen Rasterverbauung errichtet. Teile von Ottakring oder Favoriten sind charakteristisch dafür.
Der Hauptbestandteil der Kleinwohnungen war die sogenannte „Bassena-Wohnung“. Üblicherweise handelte es sich dabei um Zweiraumwohnungen, wobei ein Raum die Küche darstellte, welche zu einem Gang orientiert und damit meist schlecht belichtet und belüftet war. Die sanitären Einrichtungen wie die Toilette und eine Wasserentnahmestelle (Bassena), standen für mehrere Wohnungen am Gang zur Verfügung. Durch die gleichzeitig sehr hohe Bebauungsdichte, welche teilweise bis zu 85 Prozent betrug und die damit verbundenen Belichtungsprobleme, war der Wohnstandard ein sehr geringer.

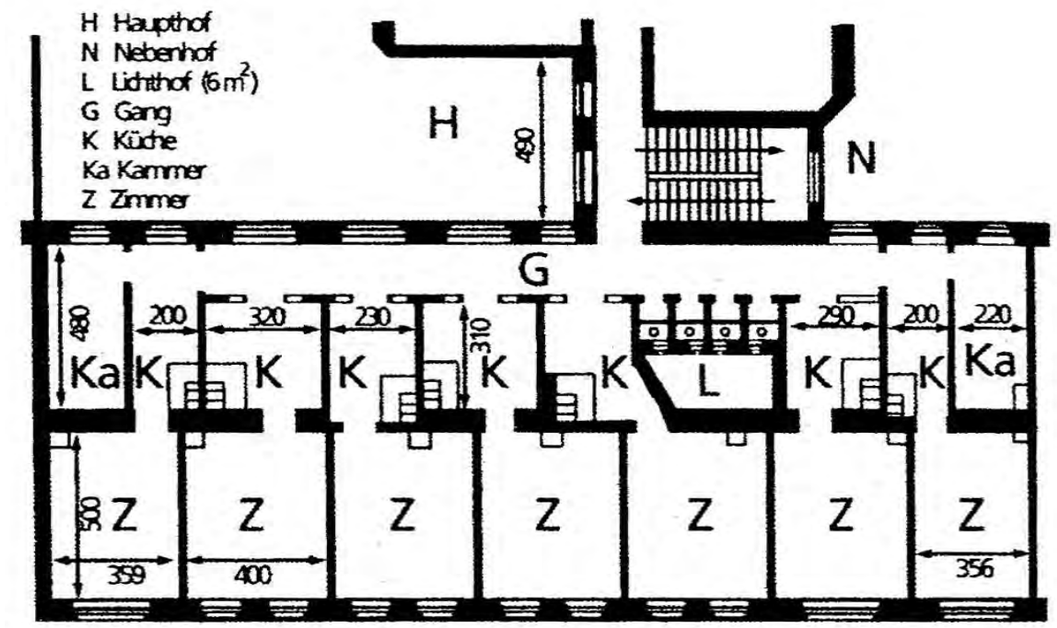


Abbildung 2: Grundriss einer Mietskaserne aus der Gründerzeit (Bassena-Wohnungen)

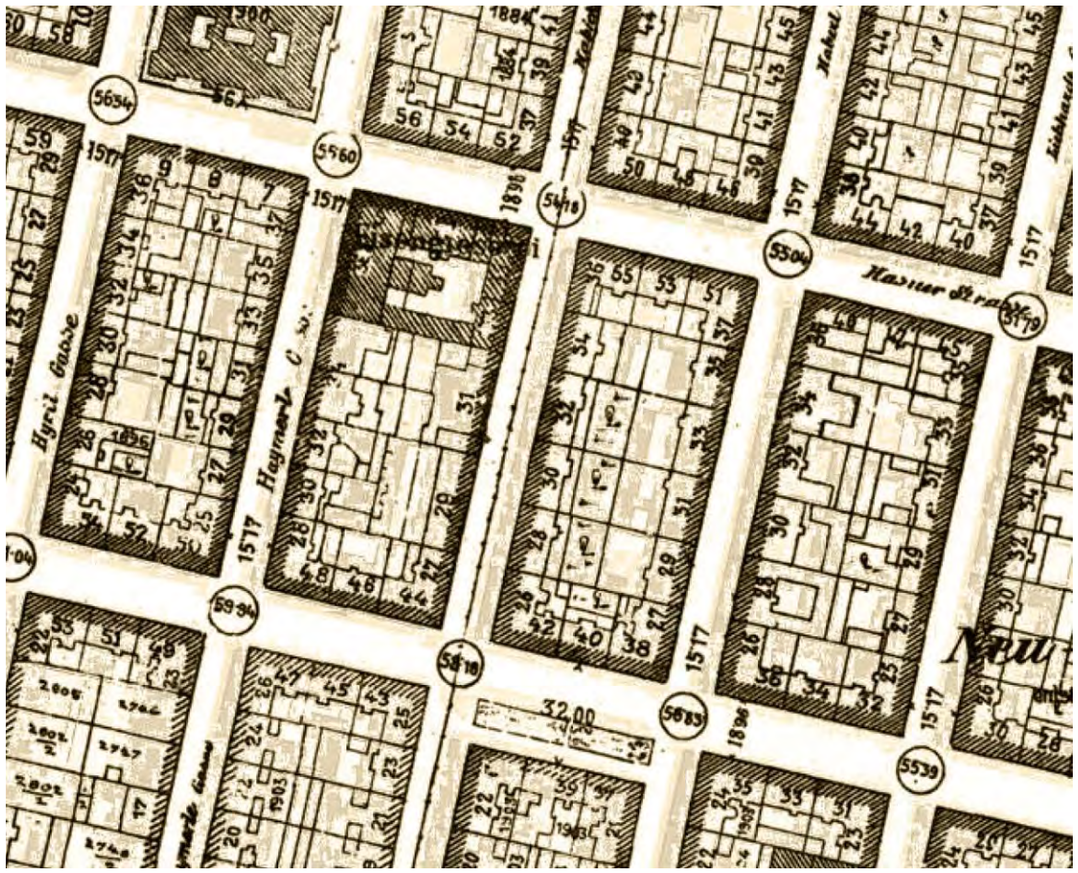


Abbildung 3: Gründerzeitliche Rasterverbauung in Ottakring 1904

Die immer noch vorhandene Wohnungsnot in der sozial schwachen Arbeiterschicht und die damit einhergehenden hohen Mieten führten durch die daraus resultierende Überbelegung der Wohnungen (Bettgeher) zu einer weiteren Verschlechterung der Situation. 1910 gab es in Wien zirka 170.000 Bettgeher und eine generell sehr geringe Stabilität der Wohnverhältnisse. Arbeitslosigkeit bzw. Arbeitsunfähigkeit durch Krankheit oder Unfälle führten meistens zur Obdachlosigkeit.

DIE ERSTEN SCHRITTE RICHTUNG SOZIALER WOHNBAU

Otto Bernhard Friedmann, Journalist und Verwaltungsrat der Wiener Handelsbank setzte sich schon 1857 in seinem Werk „Die Wohnungsnot in Wien“ mit den Problemen der Wohnsituation und den, seiner Meinung nach, dafür grundlegenden Hemmnissen für den Wohnbau, welche er neben dem Kapitalmangel vor allem auch in der damaligen Bauordnung sowie in der viel zu hohen Haussteuer sah, auseinander.
Er schlug schon relativ früh die Gründung von Baugesellschaften auf Aktienbasis vor, um mittels gebündeltem Kapital und der Möglichkeit einer billigeren Materialbeschaffung, sowie der Ausführung von Gebäuden nach bestimmten architektonischen und praktischen Plänen, eine lukrative Wohnungsindustrie zu etablieren und damit gleichzeitig den allgemeinen Bedürfnissen hinsichtlich Wohnen einen Dienst zu erweisen.

Ein anderer Ansatz war die Errichtung von genossenschaftlich organisierten Kleinhaussiedlungen am Stadtrand, welcher mit der Kritik am dichten städtischen Wohnen einherging. Ziel war es eine Entproletarisierung und somit eine soziale und politische Befriedigung der Arbeiterschaft herbeizuführen. 1883 wurde dafür der „Verein für Arbeiterhäuser“ gegründet.

1898 entstand die „Kaiser Franz Josef I. Jubiläumsstiftung für Volkswohnungen und Wohlfahrtseinrichtungen“ als Nachfolger des oben genannten Vereins. Die Stiftung wurde unter anderem aus dem Wiener Stadterweiterungsfonds subventioniert. Aus Kostengründen ging man vom Kleinhauskonzept wieder ab. Zwei damals errichtete Wohnhausanlagen am Gutraterplatz in Ottakring wurden hinsichtlich Dimensionierung und baulicher Gliederung wegweisend für den späteren kommunalen Wohnbau der Zwischenkriegszeit.

1910 wurde entschieden, dass ein Teil der Gebäudesteuer als Wohnfürsorgefonds zweckgewidmet wird, wodurch die gemeinnützige Bautätigkeit angekurbelt werden sollte.

1911 kam es weiters zu einer Reform der Gebäudesteuer, wodurch diese für Kleinwohnungen verringert und für größere Wohnungen gleichzeitig erhöht wurde.

Der kommunale Wohnbau zur Linderung des Wohnproblems wurde von der christlich-sozialen Stadtverwaltung zu dieser Zeit noch abgelehnt, so kam es zwar zu einer erhöhten Bautätigkeit, doch waren die Mieter immer noch einer gewissen Willkür der Hausherrn ausgeliefert, da die Wohnungsvergabe sowie die Miethöhen noch nicht geregelt waren.

Mit Beginn des ersten Weltkrieges 1914 stagnierte der Wohnbau bis zu dessen Ende im Jahre 1918 fast zur Gänze.

Wie drastisch die Situation war zeigt ein blutig niedergeschlagener Massenprotest in den Jahren 1910/11 gegen die vorhandene Wohnungsnot und die damit verbundenen hohen Mieten.

DER KOMMUNALE WOHNBAU DER 20er UND 30er JAHRE

Nach dem Ende des ersten Weltkrieges sank die Bevölkerungszahl auf rund 1,8 Millionen, was aber das Wohnungsproblem nicht löste. Bereits während des Krieges um 1917/18 wurde eine Mieterschutzverordnung erlassen um die aufgebrachte Arbeiterschaft zu beruhigen und das soziale Klima zu entspannen. Dieser Mieterschutz wurde dann 1922 in einem Gesetz verankert (erstes Mieterschutzgesetz). Dies führte zwar dazu, dass die Mieter auf Grund niedriger Mieten nicht mehr auf die sogenannten Bettgeher angewiesen waren, wodurch zumindest eine teilweise Verbesserung der Wohnverhältnisse erzielt wurde. Das Problem war aber die bis 1922 anhaltende Hyperinflation, wodurch die Investoren wegen der Geldentwertung nicht sonderlich motiviert waren neue Wohngebäude zu errichten. Wieder traf es die Ärmsten und das Problem wurde eigentlich nur verlagert.
Es kam zu einem grundlegenden Wandel im Wohnungsbau. Im Mittelpunkt stand die Schaffung eines „neuen Menschen“. Maßgeblich dafür war vor allem ein politischer Wechsel in der Stadtverwaltung, der sich 1919 mit dem Wahlsieg der Sozial-Demokratischen Arbeiterpartei vollzog.

Zwei Strategien fanden zu der Zeit an Bedeutung.

- die sogenannten „wilden“ Siedlerbewegungen und
- der kommunale Wohnbau

Erstere vollzog sich in den ersten Jahren nach dem Krieg, indem die „wilden“ Siedler auf Grund der massiven Obdachlosigkeit (ca. 90.000) begannen unbebaute Grundstücke in Anspruch zu nehmen und ohne jegliche gesetzliche Grundlage Kleingärten mit behelfsmäßigen Wohnunterkünften zu errichten.
Durch die 1921 stattfindende Gründung des „Österreichischen Verbandes für Siedlungs- und Kleingartenwesen (ÖVSK), der Gemeinwirtschaftlichen Siedlungs- und Baustoffanstalt (GESIBA) als Baustofflieferant, sowie des Siedlungsamtes im Rathaus, mit dessen bis 1922 wirkenden Chefarchitekten Adolf Loos, erhielt die Siedlerbewegung einen halbamtlichen Rahmen. Desweiteren wurde 1921 das „Bundes-Wohn- und Siedlungs-gesetz“ beschlossen, sowie ein kommunaler Siedlungsfonds eingerichtet, welcher eine gewisse finanzielle Unterstützung für die Siedlerbewegung darstellte.

Abbildung 4: Heubergsiedlung 17.Bezirk 1921-1924

Etwa zur selben Zeit in den Jahren 1919/20 erfolgte der Bau erster Gemeindewohnhäuser. Als erster Gemeindebau gilt der oder besser gesagt Teil des Metzleintaler Hofes, der am Magaretengürtel errichtet wurde. Da aber infolge der noch andauernden Hyperinflation die Fonds, sowie die zweckgewidmeten Steuereinnahmen ständig entwertet wurden, fehlte es an der finanziellen Basis für größere Bauprojekte.

Abbildung 5: Metzleintaler Hof am Margaretengürtel 5. Bezirk 1922

1923 setzte sich die Strategie des kommunalen Wohnbaus durch. Die grundlegenden Vorrausetzungen wurden durch eine Reihe von politischen Entscheidungen geschaffen, für welche die neue Stadtverwaltung, der 1919 gewählten Sozialdemokratischen Arbeiterpartei verantwortlich war. Seit dem spricht man vom „roten Wien“.

Folgende Aspekte waren entscheidend für den Erfolg dieser Strategie:

- das Ende der bis 1922 andauernden Inflation
- Wien erhält am 1. Jänner 1922 den Status eines eigenen Bundeslandes
- Steuerreform durch Finanzstadtrat Hugo Breitner

Wesentlicher Teil der Steuerreform war die Einführung einer zweckgebundenen Wohnbausteuer welche dementsprechend gestaffelt wurde. So entfielen im Jahr 1927 auf die 527.731 billigsten Wohnungen und Geschäftslokale (rund 28 Prozent aller Mietobjekte) nur 23 Prozent des Wohnbausteueraufkommens. Hingegen belief sich der Anteil der 3.470 teuersten Mietobjekte, welche zu dieser Zeit nur etwa 0,5 Prozent der gesamten Mietobjekte betrugen, auf rund 45 Prozent.

Allein mit diesen Einnahmen wurde in den folgenden Jahren zirka ein Drittel der Wohnbaukosten gedeckt.

Basierend auf diesen finanziellen Mitteln fiel am 21. September 1923 der Gemeinderatsbeschluss für das erste Wiener Wohnbauprogramm. Erklärtes Ziel war es in den nächsten fünf Jahren 25.000 neue Wohnungen zu errichten. Da bereits 1926 der Grundstein für die 25.000ste Wohnung gelegt werden konnte, kam es noch im gleichen Jahr zu einem Zwischenprogramm, bis schließlich im Folgejahr das zweite Wiener Wohnbauprogramm für die Errichtung weiterer 30.000 Wohnungen beschlossen wurde. Von 1924 bis 1933 lag die durchschnittliche Jahresbauleistung bei mehr als 5.500 Wohnungen (1926 wurden sogar über 9.000 Wohnungen errichtet). Im Vergleich dazu lag die gesamte Bauleistung von 1920 bis 1923 bei unter 3.000 Wohnungen.

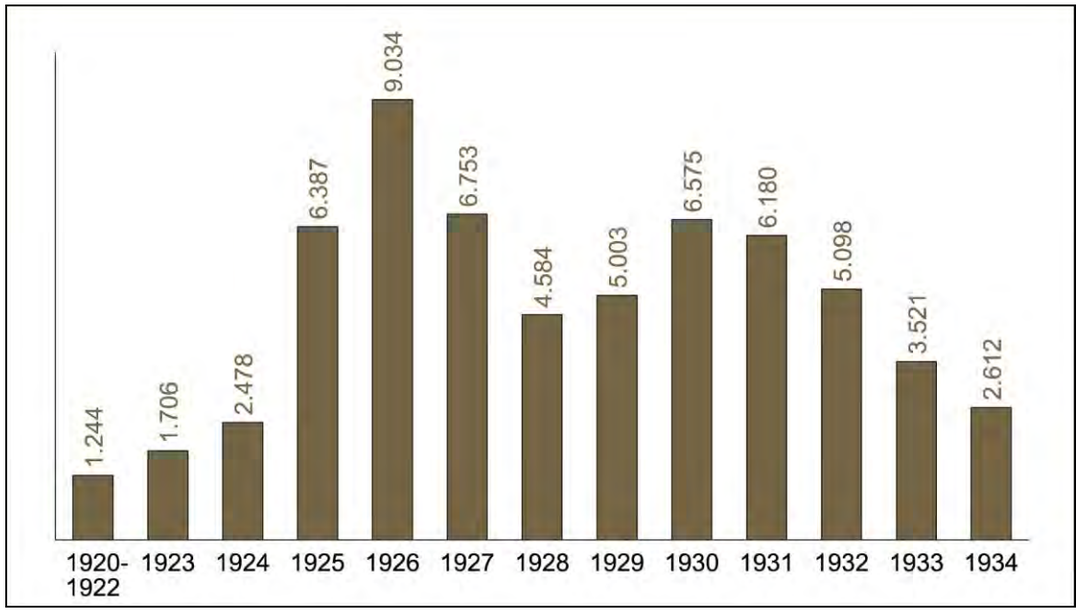


Abbildung 6: kommunale Wiener Wohnbautätigkeit von 1920-1934

Die große Errungenschaft des kommunalen Wohnbaus lag aber nicht nur in der hohen Anzahl der errichteten Wohnungen, sondern auch in der architektonischen Ausführung. In den Jahren zwischen 1919 und 1934 wurden über 190 Architekten von der Gemeinde Wien beauftragt für 379 Kommunalwohnprojekte die Planungsarbeiten zu leisten. Trotz einer strengen Vorgabe der Gemeinde, hauptsächlich Kleinwohnungen zu errichten, welche vor allem eine Steigerung des Wohnstandards gegenüber der Bassena Wohnung als Ziel hatte, führte dies zu einer relativ hohen Vielfalt der Gestaltung.
Anfangs wurden sehr kleine Wohnungstypen (ca. 38m²) geplant. Alle Wohnungen sollten zumindest zwei bewohnbare Zimmer (Zimmer + Wohnküche) vorweisen, wobei beide natürlich belichtet sein mussten. Dies wurde durch den Wechsel von der Gangerschließ-

ung zu einer Spännererschließung ermöglicht, wobei maximal vier Wohnungen pro Geschoss über eine Stiege erschlossen wurden. Zusätzlich wurden alle Wohnungen mit einem Vorraum, über den man auch die wohnungsinterne Toilette erreichte ausgestattet. Die Küche wurde mit einer Wasserentnahmestelle, sowie mit einem Gasherd versehen.

Städtebaulich versuchte man eine Stadterweiterung, wie es durch die Siedlerbewegung der Fall war, zu vermeiden, wobei vor allem die hohen Kosten für die notwendige infrastrukturelle Aufschließung der Baugründe das Argument war. So wurden neben stadtinternen Arealen häufig auch Baulücken genutzt. Die Bebauungsform wechselte von der Rasterbebaung der Gründerzeitviertel zu einer mehrgeschossigen Blockbebauung mit einer weit geringeren Bebauungsdichte als noch vor dem ersten Weltkrieg. Anfangs mit zirka 50 Prozent sank diese in den weiteren Jahren bis zu teilweise 25 bis 20 Prozent. Die niedrigere Dichte war besonders für die Belichtung von Vorteil. Die dadurch möglichen, großzügigen Gartenhöfe waren auch eine Bereicherung für die nähere Umgebung. Gemeinschaftliche Einrichtungen wie z.B.: Waschküchen, Kindergärten, Vereinslokale, ärztliche Einrichtungen, usw. sollten das Gemeinschaftsgefühl fördern. Eine der ersten großen Straßen-Hofanlagen ist der 1924 bis 1926 errichtete Jakob-Reumann-Hof am Margaretengürtel mit 480 Wohnungen.

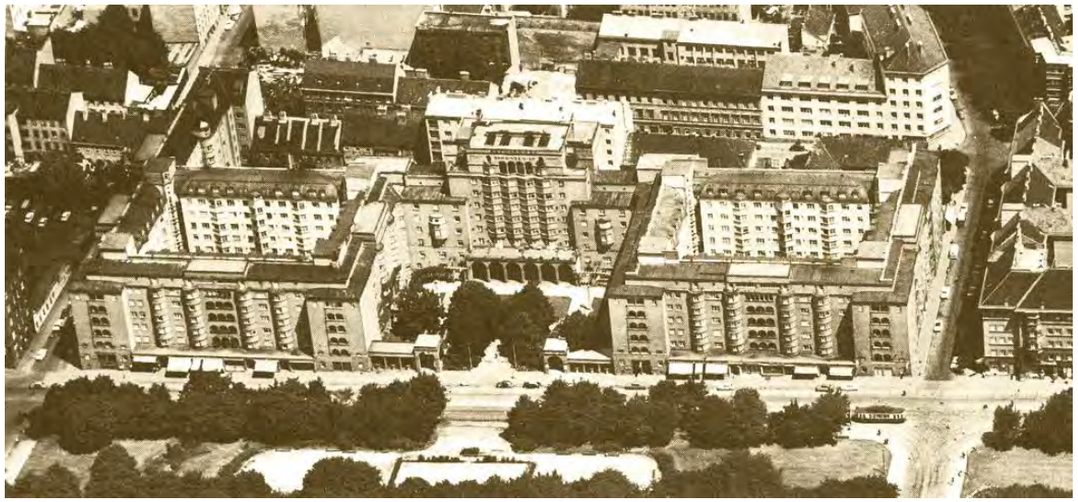


Abbildung 7: Jakob-Reumann-Hof am Margaretengürtel 5. Bezirk 1924-1926

Bei einem 1926 stattfindenden internationalen Wohn- und Städtebaukongress in Wien wurde die Größe der Wohnungen als zu klein kritisiert. Dies führte dazu, dass im zweiten Wiener Wohnbauprogramm ab 1927 auch größere Wohnungen mit zirka 57m² vorgesehen waren.

In der Regel geschah dies durch die Erweiterung der bis dahin geplanten Zweizimmer-Wohnungen mit einem Kabinett.

Dementsprechend große, Areale wurden mit sogenannten „Superblocks“, mit oft mehr als 1.000 Wohnungen bebaut. Vor allem bei diesen großen Wohnhausanlagen setzte sich eine immer lockere Bebauung durch. Der wahrscheinlich bekannteste Bau dieser Zeit ist der Karl-Marx-Hof in Heiligenstadt, welcher 1927 bis 1933 mit 1382 Wohnungen unter der Leitung von Architekt Karl Ehn errichtet wurde. Dabei wurden nur 23 Prozent des Areals bebaut.

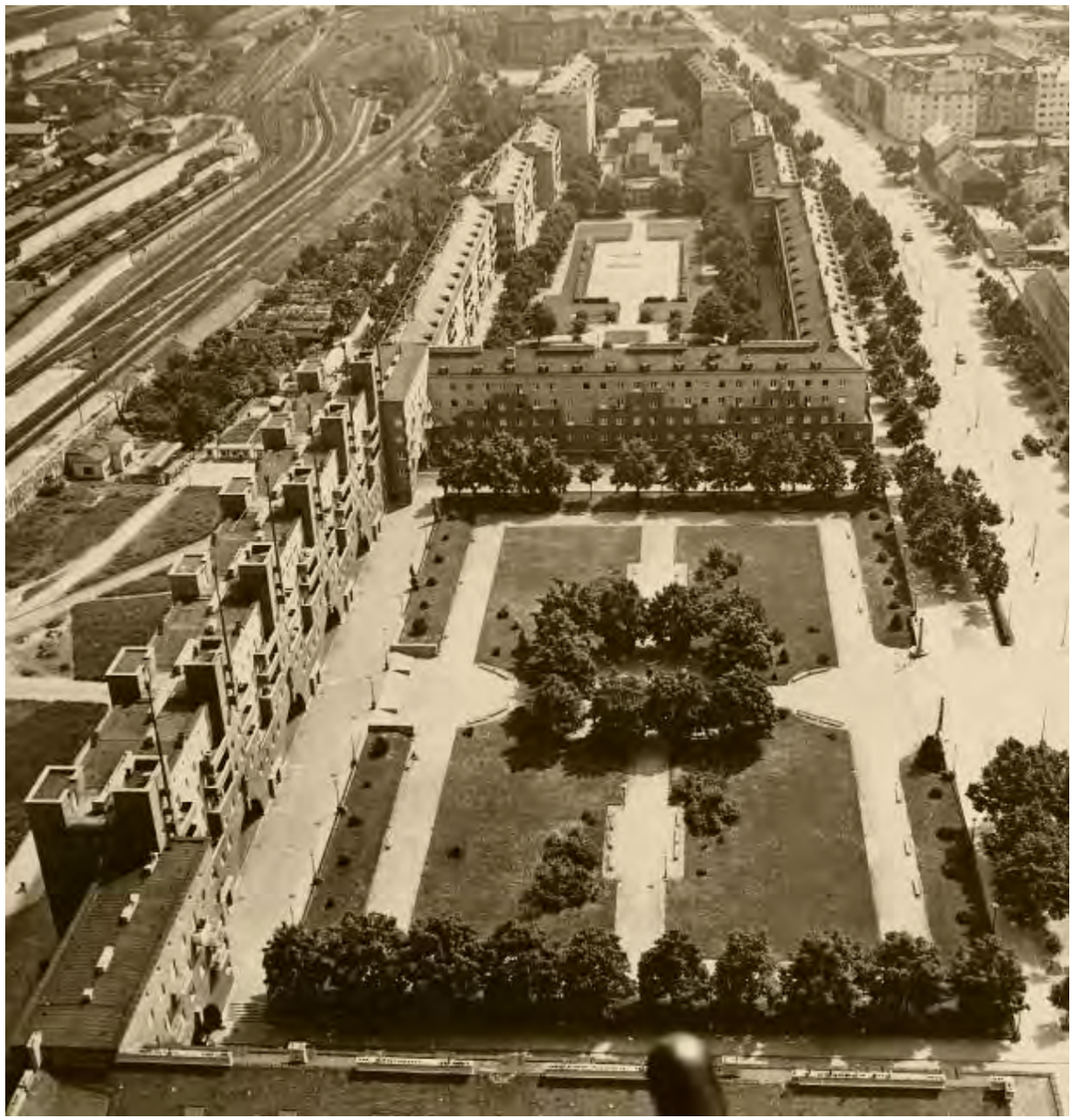


Abbildung 8 : Karl-Marx-Hof 19. Bezirk 1927-1933

Zu dieser Zeit wurde auch dem Siedlungsbau, der während des ersten Wiener Wohnbauprogramms fast zur Gänze eingestellt war, wieder mehr Aufmerksamkeit geschenkt. Als Beispiele dafür gelten die Siedlungen „Lockerwiese“, Teile der „Hermeswiese“, „Laaer Berg“ und noch einige mehr. Im Gegensatz zur Idee der ursprünglichen Siedlerbewegung wurden diese als Gemeindesiedlungen errichtet und nicht mehr wie früher als genossenschaftlich, von den Siedlern selbstorganisierte Siedlungen.

Abbildung 9 : Siedlung Lockerwiese 13. Bezirk 1928-1932

Die wohl bekannteste Siedlung dieser Zeit ist die 1932 als Musterhaussiedlung eröffnete „Werkbundsiedlung“ in Hietzing, bei der etliche namhafte Architekten unter der Gesamtleitung von Architekt Josef Frank mitwirkten.

Abbildung 10 : Wiener Werkbundsiedlung 13. Bezirk 1930-1932

DER KOMMUNALE WOHNBAU IN DER KRISE

1929 war ein dunkles Jahr für den kommunalen Wohnbau. Einerseits wurden auf Grund der Weltwirtschaftskrise die finanziellen Mittel immer weniger, andererseits stieg der politische Druck seitens der christlichsozial dominierten Bundesregierung, die sich anstrengte dem „Bundesland“ Wien diesen Status wieder abzuerkennen. Das konnte Anfangs noch verhindert werden, wobei der Verteilungsschlüssel zwischen Bund und Ländern zum Nachteil Wiens geändert wurde.
Dies führte beinahe zur Einstellung des kommunalen Wohnbaus. Um irgendwie Herr über die große Arbeitslosigkeit zu werden, wurden von der Gemeinde vermehrt Kleinhaus-Bauprojekte am Stadtrand propagiert, wie zum Beispiel die „Stadtrandsiedlung Leopoldau“. Diese waren Teil eines Arbeitsbeschaffungsprogramms. 1934 verlor Wien letztendlich doch den Status eines eigenen Bundeslandes. Dies war die Zeit der bürgerkriegsähnlichen Auseinandersetzungen der Christlich-Sozialen mit den Sozial-Demokraten.

Die Bundesregierung machte sich vor allem für die Errichtung von Randsiedlungen stark. Österreichweit entstanden bis 1936 im Rahmen der Randsieldungsaktionen zirka 5400 Siedlerstellen. In Wien wurden neben dem Projekt „Leopoldau“, Projekte wie „Breitenlee“, „Aspern“, und „Hirschstätten“ umgesetzt.

Mit dem Anschluss an das nationalsozialistische Deutschland im Jahre 1938 war es mit dem Wohnbau mehr oder weniger vorbei. Neben einigen großangekündigten Projekten wie zum Beispiel das 1939 vorgestellte Wohnbauprogramm für 60.000 neue Wohnungen und die Errichtung von Monumentalbauten und Aufmarschplätzen im zweiten Bezirk, was wahrscheinlich eher eine Maßnahme zur Vertreibung der hauptsächlich dort ansässigen, jüdischen Bevölkerung war, kam es letztendlich zu einer beinahe verschwindend kleinen Anzahl von knapp 3.000 neuerrichteten Wohnungen während der ganzen NS-Zeit. Beispiele dafür sind die Wienerfeld-Sielung Ost und West am südlichen Stadtrand von Wien.

Um, trotz der geringen Wohnbautätigkeit, Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, spielte das wohl schlimmste Kapitel der Naziherrschaft eine größere Rolle. Die Vertreibung und Ermordung der jüdischen Bevölkerung. Man kann sagen, dass der Kern der nationalsozialistischen Wohnungspolitik in der Arisierung von rund 70 bis 80.000 Wohnungen lag.

WIEDERAUFBAU DER 40er UND 50er JAHRE

Nach Ende des zweiten Weltkrieges im Jahre 1945 stand die Stadt wieder vor dem Problem der massiven Wohnungsnot. Durch den Krieg wurden zirka 87.000 Wohnungen schwer beschädigt bis völlig zerstört. Rund weitere 100.000 wurden durch die Bombenangriffe zumindest in Mitleidenschaft gezogen.
Zur überlebenden Bevölkerung kamen noch die Kriegsheimkehrer, zuströmende Emigranten und Evakuierte sowie die Besatzungsmächte der Alliierten. Ein weiteres Problem war die, seit den 1930er Jahren einsetzende, demographische Verschiebung der Gesellschaft, welche sich in einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung dar-stellte. Es waren weit mehr Einzel- und Zweipersonenhaushalte als früher zu zählen, wodurch für eine gleiche Anzahl an Personen dementsprechend mehr Wohnungen benötigt wurden.

Um die Kriegsschäden zu beheben die sich über die ganze Stadt verteilten und besonders stark die Bezirke mit Industriestandorten betrafen wurden anfangs hauptsächlich Baulücken bebaut, wobei oftmals der Bauschutt der zerstörten Gebäude als Baumaterial (Ziegelbruchbeton) diente. 1947 wurde in Favoriten erstmals wieder eine städtische Wohnhausanlage errichtet. Im gleichen Jahr erfolgte die Grundsteinlegung für die „Per Albin Hansson Siedlung West“ mit über 1.000 Wohnungen.

Abbildung 11 : Per Albin Hansson Siedlung West 10. Bezirk 1947-1951

Folgte diese Siedlung mit Reihenhausbebauung und dreigeschossigen Mietblöcken noch eher einer Konzeption die an die Stadtrandsiedlungen erinnert, entschied man sich aber aus Kostengründen sehr rasch für eine Bebauung mit Geschossbauten wie zum Beispiel der „Hugo Breitner Hof“, der 1949 errichtet wurde und gestalterisch noch an die Gemeindebauten der Zwischenkriegszeit erinnerte.

Abbildung 12 : Hugo Breitner Hof 14. Bezirk 1947-1956

Der Wohnbau der 1950er Jahre war geprägt von hohen Mietblöcken mit glatter Fassade, welche vor allem die Reihenhaussiedlungen in den Außenbezirken wie Favoriten, Floridsdorf, Meidling und Döbling ablösten. Die Qualität der Wohnbauten zu dieser Zeit, reichte aber an die der Zwischenkriegszeit weder gestalterisch noch funktionell heran.
Vom Typus her entschied man sich einerseits für eine Bebauung die von der Grünanlage geprägt war, aus der in aufgelockerter Weise höhere und niedrigere Wohnblöcke wuchsen, oft um ein Zentrum gruppiert in dem sich Geschäfte und soziale Einrichtungen konzentrierten. Andererseits setzte sich die Zeilenbauweise durch.

Da 1951 noch rund 60.000 Wohnungen fehlten wurde ein „soziales Schnellbauprogramm“ entschieden. Vorgesehen war die Errichtung von sogenannten „Duplex-Wohnungen“, die später zu Normalwohnungen zusammengelegt werden konnten. In diesem Zusammenhang muss die erste Wohnhausanlage „Am Schöpfwerk“ genannt werden, welche zwischen 1951 und 1957 errichtet wurde.

Abbildung 13 : Erste Wohnhausanlage Am Schöpfwerk 12. Bezirk 1951-1957

Bis zum Jahr 1958 war der Wiederaufbau größtenteils abgeschlossen, wobei die Leistung in erster Linie eine Quantitative war.

Seitens der Bauträger war die Nachkriegszeit die Zeit, in der neben der Stadt Wien auch andere gemeinnützige Bauträger an Bedeutung gewannen. Wurden bis 1953 noch 80 Prozent der Wohnbauten von der Stadt Wien gebaut, waren es in den Folgejahren nur mehr 60 Prozent. Eine Tendenz die auch danach anhielt.

STADTERWEITERUNG DER 60er JAHRE

Die 60er Jahre waren geprägt von einem Wandel weg vom sozialen Wohnbau, hin zu einem sozialen Städtebau. Einen wesentlichen Teil trug der 1958 ernannte Leiter der Wiener Stadtplanung, Architekt Roland Rainer bei. Seine Überlegungen, nämlich eine konsequente Trennung nach Funktionen, fanden erstmals in der 1958 bis 1964 errichteten Wohnhausanlage am Eisenstadtplatz, einen Niederschlag. Die Überlegungen Rainers, in denen es neben der Funktionstrennung auch um die Verdichtung von zu locker verbauten und umgekehrt um die Auflockerung von zu dicht verbauten Stadtteilen ging, flossen in das, vom Wiener Gemeinderat, 1961 beschlossene „Städtebauliche Grundkonzept von Wien“ ein. Ein weiteres Beispiel für Rainers Überlegungen stellt die Wohnhausanlage in der Vorgartenstraße im zweiten Wiener Gemeindebezirk dar, welche nach den Entwürfen von Architekt Carl Auböck 1962 errichtet wurde. Sehr markant ist sie vor Allem durch die Bebauung. Innerhalb eines eher dicht verbauten Gebietes ragen vier, nach Süden orientierte freistehende Zeilen in einer relativ aufgelockerten Bebauung, auf einer grünen Wiese empor.

Abbildung 14 : Zeilenbebauung in der Vorgartenstraße 2. Bezirk 1962

Durch sehr hohe Bodenpreise im Stadtgebiet und den vorhandenen freien Flächen, vor allem im Süden und Osten der Stadt, war zu dieser Zeit eine sehr hohe Bautätigkeit in den Wiener Außenbezirken dieser Regionen zu verzeichnen. Rund die Hälfte der cirka 105.000 Wohnungen, die in den 60er Jahren in Wien errichtet wurden fielen auf die Bezirke Favoriten, Floridsdorf, Donaustadt und Liesing. Die Devise lautete Stadterweiterung durch die Schaffung neuer Wohnviertel.

Eine technische Errungenschaft dieser Zeit war der industrielle Montagebau. Ziel war es durch Vorfertigung die Baugeschwindigkeit anzuheben und gleichzeitig die Kosten zu senken.

Das erste Stadterweiterungsprojekt dieser Art war die Errichtung eines neuen Stadtteils an der Erzherzog-Karl-Straße in Kagran welches 1962 in Angriff genommen wurde.
Die bekanntesten Stadterweiterungsprojekte der 60er Jahre sind wohl die „Großfeld-Siedlung“ mit ihren anfangs vier- bzw. neunstöckigen, langen, parallel ausgerichteten Blöcken, sowie die „Per Albin Hansson-Siedlung Ost“ mit ihren vielfach versetzten und teilweise abgewickelten Blöcken, eine teils mäanderförmige Struktur die sich vor allem in den 70er Jahren durchsetzte.

Abbildung 15 : Großfeldsiedlung 21. Bezirk 1962-68 / Per Albin Hansson Siedlung Ost 10. Bezirk 1966-77

Bereits Mitte der 60er Jahre wurden kritische Stimmen laut, welche eine Abkehr von der praktizierten Funktionstrennung hin zu einer Nutzungsmischung forderten. Man sprach von sogenannten „Schlafstädten“. Angeprangert wurde einerseits das fehlende infrastrukturelle Angebot hinsichtlich Kindergärten, Schulen sowie Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt. Andererseits wurde ein Problem im wachsenden Individualverkehr gesehen, der durch die Trennung der Wohnsiedlungen von den Einkaufs-, Geschäfts- und Industriezentren immer rasanter zunahm. Vor allem die Großfeldsiedlung, welche in den Folgejahren immer größer wurde, gilt heute eher als ein Negativbeispiel für den Wiener Wohnbau. Lag die Zahl der Einwohner 1961 noch bei rund 2.000, zählte man 1981 knapp über 21.000 Bewohner.

DAS QUALITÄTSBEWUSSTSEIN DER 70er JAHRE

Anfang der 70er Jahre fand ein Umdenken statt. War der Wohnungsbedarf fürs erste gedeckt, rückte der qualitative Mangel der Wohnungen in den Vordergrund. Es war auch ein vorherrschendes Ungleichgeweicht zwischen verschieden großen Wohnungen festzustellen. Nicht nur die Wohnungsgröße stand unter Kritik, es wurde auch mehr Wert auf das städtebauliche Gefüge der Wohnbauten, sowie auf ihre architektonische Gestaltung gelegt. Vor allem waren damit Kriterien wie die Ausstattung der Grünflächen, Schutz vor Umweltbelastungen, sowie ausreichende Nahversorgung und Ausstattung mit Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Schule usw.) gemeint. Diese Überlegungen flossen 1972 in die „Leitlinien für Stadtentwicklung“ und die “Wiener Stadtentwicklungs-Enquete“ ein.

Das Wohnbauförderungswesen unterlag in den 70er Jahren ebenfalls einem Wandel. Auf Bundesebene wurden schon 1968 die bis dahin verschiedenen Fonds durch ein neues Wohnbauförderungsgesetz zusammengefasst und vereinheitlicht. In Wien wurde im selben Jahr der Wiener Wohnbaufonds eingerichtet. Seit 1972 wurden alle kommunalen als auch gemeinnützigen wie privaten Wohnbauvorhaben auf Basis des Wohnbauförderungsgesetztes von 1968 durchgeführt. Daraus resultierte eine dementsprechend schnelle Entwicklung hinsichtlich der Wohnungsgröße des kommunalen Wohnbaus im Vergleich zum gemeinnützigen Wohnbau der bis dahin eher die Nachfrage nach größeren Wohnungen befriedigte.

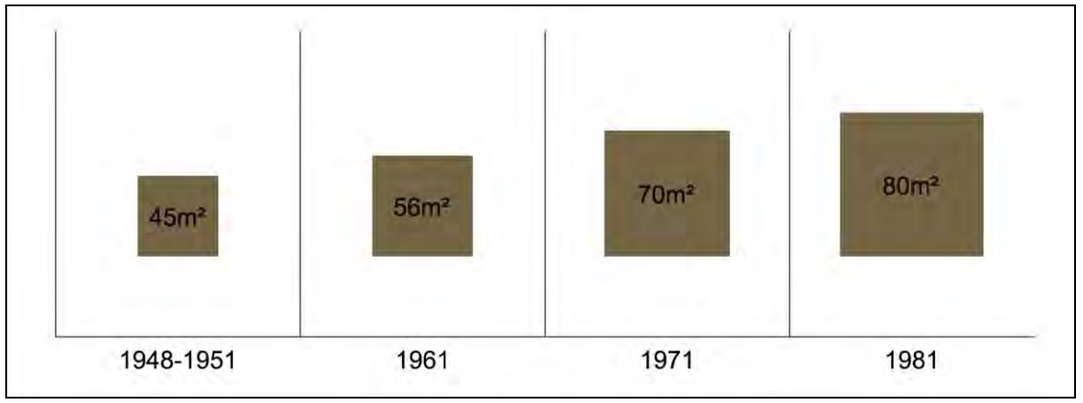


Abbildung 16 : Entwicklung der Wohnungsgrößen des kommunalen Wohnbaus

Markante Projekte dieser Zeit sind der „Wohnpark Alt-Erlaa“ sowie die Wohnhausanlage „Am Schöpfwerk“.
Der „Wohnpark Alt-Erlaa“ (Baubeginn 1973) mit seinen rund 3.000 Wohnungen wurde unter dem Konzept des „vollwertigen Wohnens“ nach den Entwürfen des Architekten Harry Glück errichtet. Er besticht vor allem durch die vielen Zusatzeinrichtungen, wie Hobbyräume, Saunas, Dachgärten bzw. Schwimmbäder, sowie Terrassen als Grünraum vor den Wohnungen, welche den Bewohnern neben Kindergärten, Schulen oder Jugendzentren in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen. Trotz der großen Anzahl von Wohnungen und der, auf den ersten Blick monströsen Architektur, ist die Zufriedenheit der Bewohner, laut Umfragen sehr hoch.

Abbildung 17 : Wohnpark Alt Erlaa 23. Bezirk 1973-1985

Die Wohnhausanlage „Am Schöpfwerk“ hingegen wurde als Anlage mit differenzierteren Bebauungsformen und intimeren Hofbereichen konzipiert. Das Architektenteam unter der Leitung von Viktor Hufnagel versuchte mit einem gestaffelten Angebot an Wohnungsgrößen eine soziale Durchmischung zu erlangen. Diese Maßnahme wurde auch bei anderen Projekten angewandt. Bei oben genannter Wohnhausanlage blieb der positive Effekt leider aus. Einerseits blieben die Kontaktzonen eher ungenutzt, andererseits kam es zu Konflikten zwischen Jung und Alt oder Hundebesitzern und Familien.

Abbildung 18 : Neue Wohnhausanlage Am Schöpfwerk 12. Bezirk 1976-1980

Erwähnenswert ist auch der Wandel hinsichtlich der Stellung der Kommune als Bauträger. Übernahmen die gemeinnützigen Bauträger Mitte der 60er Jahre knapp ein Viertel, waren es 1970 schon ein Drittel. Schon 1973 wurden mehr Wohnungen durch gemeinnützige Bauträger errichtet als von der Gemeinde Wien. Ende der 70er Jahre lag die Bautätigkeit der Gemeinde knapp über einem Drittel. Ein wesentlicher Grund war die zunehmende Investition der Gemeinde in infrastrukturelle Maßnahmen wie die Errichtung von Krankenhäusern oder den Ausbau der Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation oder Verkehrsinfrastruktur.

STADTERNEUERUNG UND ENTWICKLUNG DER 80er UND 90er JAHRE

Durch die jahrelange Vernachlässigung des Wiener Althausbestandes kam es zu einer Abwanderung aus den Gründerzeitvierteln. Besonders junge Familien die es sich leisten konnten zog es an den Stadtrand. Zurück blieben hauptsächlich die Alten, sowie die sozial Schwachen. Die frei werdenden Wohnungen, meist Bassena Wohnungen aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg, wurden vor allem von Arbeitsmigranten bezogen. Wie schwerwiegend sich das auf die Stadt auswirkte und noch auswirken konnte zeigt der Umstand, dass mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes im Jahre 1971 aus Wohnungen bestand die vor 1918 errichtet wurden.

Dies führte zu einem radikalen Umdenken in der kommunalen Wohnungspolitik. Bis Mitte der 70er Jahre bedeutete Stadterneuerung das Ersetzen des Althausbestandes durch Neubauten mit besser ausgestatteten aber leider auch teureren Wohnungen. Wie in anderen europäischen und auch amerikanischen Städten zu beobachten war und ist, kann das zu einer verstärkten Segregation führen. Man spricht von der sogenannten „Gentrifizierung“, ein Begriff der die Vertreibung sozial schwächerer Gruppen durch die Aufwertung innerstädtischer Wohnviertel beschreibt. Um dieses Problem so gut wie möglich zu verhindern wurde in Wien das Konzept der „sanften Stadterneuerung“ eingeführt. Das heißt, bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel Wohnungszusammenlegungen, Nachrüsten von sanitären Einrichtungen, sowie die Begrünung von Innenhöfen für die gemeinschaftliche Benutzung, die nicht die Vertreibung der bisherigen Bewohner mit sich ziehen. Ein frühes Projekt in diese Richtung war die sanfte Sanierung eines Häuserblocks im vierten Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Naschmarktes. Durch das Projekt mit dem Namen „Planquadrat“ kam es zu einer Zusammenlegung und Neugestaltung der vorher bestehenden 34 Einzelhöfe innerhalb des Wohnblocks. Noch bis heute schätzen die Bewohner des Blocks, wie auch der näheren Umgebung die dabei entstandene Gün-Oase inmitten der dicht verbauten Stadt. Waren anfangs hauptsächlich die Gründerzeitviertel im Visier der Gemeinde, kam es Ende der 80er Jahre auch zu Sanierungsmaßnahmen von Zwischenkriegsbauten. Bis heute wurden ganze Viertel im Sinne der sanften Stadterneuerung aufgewertet. Das Brunnen-, Karmeliter- oder das Servitenviertel sind nur einige wenige davon.

Abbildung 19 : Aufgewertetes Brunnenviertel 16.Bezirk

Auf politischer Ebene war die Schaffung des Stadterneuerungsgesetzes sowie des Bodenbeschaffungsgesetztes, welche 1974 in Kraft getreten sind, ein Beginn dieser neuen Ära. Diese Gesetze ermöglichten die finanzielle Förderung von Sanierungs-maßnahmen im Sinne der sanften Stadterneuerung. Diesbezüglich sind auch noch das neue Mietrechtsgesetz von 1981, welches der Stadt das Einheben von Erhaltungs-beiträgen ermöglichte, sowie das Startwohnungsgesetz und die Althausmilliarde von 1982 zu erwähnen.

Neben der Stadterneuerung unterlag auch die Stadtentwicklung einem Wandel. Mit dem Stadtentwicklungsplan von 1984 wurde nach etlichen Jahren wieder ein räumliches Leitbild festgelegt. Ein Konzept das die Bebauung entlang von Siedlungsachsen mit dazwischenliegenden Grünkeilen vorsah. Waren die 70er Jahre geprägt von großen und einheitlichen Strukturen, so war in den 80er und 90er Jahren eine große Vielfältigkeit hinsichtlich der Typologien aber auch der architektonischen Gestaltung zu erkennen. Die abwechslungsreichen Lösungsansätze und die hohe Qualität ist sicher auch den städtebaulichen Wettbewerben zu verdanken, welche zumeist als Grundlage für die Planung neuer Gemeindebauten dienen. Es wurde wieder vermehrt auf traditionelle Muster wie Hof, Gasse oder Platz zurückgegriffen. Auch die Tatsache, dass für die Planung und Ausführung der einzelnen Gebäude eines Projekts unterschiedliche Architekten be-auftragt wurden, spielte eine große Rolle. Dies führte vor allem zu sehr individuell gestalteten Gebäuden, auch innerhalb einer Siedlung. Größere Projekte diesbezüglich waren die Wohnbebauungen der Wienerberggründe, Draschegründe oder der Gräf & Stift Gründe.

Abbildung 20 : Otto Probst Siedlung Wienerberggründe 10.Bezirk 1984-1996

Neben dem Geschosswohnbau wurden auch vermehrt Siedlungen in verdichteter Flachbauweise errichtet. Ein Lösungsansatz der vor allem dem Wunsch nach einem Einfamilienhaus gerecht werden sollte, ohne das damit verbundene Problem der Zersiedelung zu fördern. Projekte dieser Art sind beispielsweise die Siedlungen Othellogasse und Traviatagasse in Liesing oder auch die Siedlung in der Pilotengasse im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt.

Abbildung 21 : Pilotengasse 22.Bezirk 1992/ Traviatagasse 23.Bezirk 1991

Wichtiges Werkzeug für die Umsetzung der Stadterneuerungs- sowie der Stadterweiterungsprojekte war die 1984 stattfindende Gründung des „Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds“ welcher seit 2005 in „Wohnfonds Wien“ umbenannt wurde. Durch ihn werden den Bauträgern Grundflächen für geförderte Projekte bereitgestellt. Dadurch soll verhindert werden das konkurrierende Bauträger die Preise am Bodenmarkt hochtreiben wodurch letztendlich auch die Mieten steigen würden. Des Weiteren übernimmt der Fonds eine beratende, koordinierende sowie kontrollierende Rolle bei Projekten hinsichtlich der geförderten Wohnhaussanierung unter Einbeziehung der Bewohner. Der Kontakt mit den Bewohnern findet über die Gebietsbetreuungen statt. Hierbei sind die Modelle der „Sockelsanierung“ bzw. der „Blocksanierung“ zu erwähnen. Dabei handelt es sich neben der Sanierung der bestehenden Bausubstanz und den Verbesserungen der technischen Ausstattung vor allem auch um thermische Sanierungen, was neben dem ökologischen Aspekt auch eine Senkung von Energiekosten für die Mieter mit sich bringt.

Abbildung 22 : Sanierung eines Wohngebäudes in der Neulerchenfelderstraße 16.Bezirk

Ein weiteres Projekt bezüglich der Stadterneuerung beschäftigt sich seit 1995 mit der Belebung des Gürtelstreifens, der hinsichtlich der Qualität des Wohnungsbestandes und der hohen Verkehrsbelastung, gefahrlief zu „verslumen“. Das Projekt „URBAN Gürtel-Plus“ wird mit Hilfe von EU-Geldern finanziert. Es geht dabei in erster Linie um die Aufwertung des Wohnumfeldes. [1]

Abbildung 23 : Umgesetzte Gürtelprojekte im Zuge von URBAN Gürtel-Plus

VIELFALT IM WOHNBAU NACH DER JAHRTAUSENDWENDE

Wesentliche Maßnahmen zur Qualitätssteigerung im sozialen Wohnbau sind die seit 1995 praktizierten Bauträgerwettbewerbe und der Grundstücksbeirat. Wettbewerbskriterien sind vor allem Qualität, Innovation und Kosten. Durch den Grundstücksbeirat soll sichergestellt werden, dass Projekte, für die um Fördermittel angesucht wird, auch förderungswürdig sind. Gerade durch den Wettbewerb sollen Architekten wie Bauträger angespornt werden immer wieder neue, bessere Lösungen zu finden und umzusetzen. So konnten seit den späten 90er Jahren unterschiedlichste Projekte realisiert werden. Eine immer wichtigere Rolle im Wohnbau spielen neben der Architektur, vor allem der ökologische Aspekt sowie die soziale Nachhaltigkeit. In diesem Zusammenhang kam es zur Errichtung einiger Themensiedlungen. Die Thermensiedlung Oberlaa, die autofreie Mustersiedlung, die Compaktcity, die Frauenwerkstatt I bzw. II oder die Bike City sind nur wenige von vielen Beispielen, die diese Qualitäten erreichen. [2]

Abbildung 24 : Autofreie Mustersiedlung 21.Bezirk 1999

Abbildung 25 : Frauenwerkstatt II 10.Bezirk 2004

Abbildung 26 : Bike City 2.Bezirk 2008

Aus städtebaulicher Sicht lagen die Schwerpunkte der Stadtentwicklung in den Gebieten nordöstlich, sowie südlich von Wien. Dies ist vor allem auf den schützenswerten Grüngürtel um Wien zurückzuführen.
Ein aktueller Punkt ist die innere Stadtentwicklung. Diesbezüglich ist die Bebauung des Nordbahnhofgeländes zu erwähnen, ein Projekt, welches unter anderem die Errichtung von rund 9.000 Wohnungen vorsieht und bis 2025 abgeschlossen sein soll. Ein weiteres Großprojekt, welches zur Zeit in der Bauphase steckt ist das Sonnwendviertel. Ein neues Stadtviertel mit ungefähr 5000 Wohnungen, das in unmittelbarer Nähe zum neuen Hauptbahnhof errichtet wird. Das zurzeit größte Projekt Wiens ist die Errichtung der Seestadt Aspern mit rund 10.500 Wohnungen. [3]
Der letzte echte Gemeindebau der Stadt Wien wurde 2004 in der Rößlergasse im 23. Wiener Gemeindebezirk errichtet. Seit dem beschränkt sich die Gemeinde auf die Planung und Förderung neuer Wohnanlagen. [4]

Abbildung 27 : aktuelle Wiener Wohnbauprojekte

Wie man sieht ist der Wohnbau ein Thema das immer aktuell ist. Auch wenn zurzeit eine rege Bautätigkeit herrscht, heißt das nicht, dass alle Probleme überwunden sind. Im Gegenteil, aufgrund der steigenden Zuwanderung und der gleichzeitig weniger werdenden Bauflächen sind die Akteure am Wohnungsmarkt um so mehr gefordert zeitgemäße Lösungen zu entwickeln und umzusetzen, damit auch in Zukunft ein qualitativ hoher und auch preiswerter Wohnraum angeboten werden kann.

QUELLENVERZEICHNIS TEIL I

1 *http://www.demokratiezentrum.org/fileadmin/media/pdf/matis_wohnbau.pdf*
entnommen am 07.11.2014
Printquelle: Jahrbuch des Vereins für die Geschichte der Stadt Wien 1999, hg. vom Verein für Geschichte der Stadt Wien, Wien 1999, S. 49-100

2 *http://wohnbauforschung.at/Downloads/Studie_schluder_LF_web.pdf*
entnommen am 27.11.2014

3 *http://wohnbauforschung.at/Downloads/Studie_schluder_LF_web.pdf*
entnommen am 27.11.2014

4 *https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnneubau.html*
entnommen am 27.11.2014

5 *http://www.dasrotewien.at/kommunaler-wohnbau.html*
entnommen am 27.11.2014

TEIL II _ DER STANDORT

Der gesellschaftliche Wandel, weg von einer Industriegesellschaft hin zu einer Wissensgesellschaft, führte in den letzten Jahren vermehrt zu sogenannten Industriebrachen. Dazu zählen neben nicht mehr benötigten Bahnanlagen, Flugplätzen und Kasernen vor allem stillgelegte Fabrikareale. Die Wiedereingliederung und damit wirtschaftliche Nutzung dieser Brachen wird als sogenanntes „Flächenrecycling“ oder auch als „Konversion“ bezeichnet. [1] Beispiele in Wien sind unter anderem die Umnutzung des Nordbahnhofgeländes, des Flugfeldes Aspern oder auch der ehemaligen Sargfabrik in Penzing. In diesem Sinne beschäftige ich mich in dieser Diplomarbeit mit der Nachnutzung des Areals der ehemaligen Inzersdorfer Konservenfabrik im gleichnamigen Stadtteil Inzersdorf im 23. Wiener Gemeindebezirk Liesing, welche 2004 stillgelegt und danach größtenteils abgerissen wurde.

DER ORT UND SEINE GESCHICHTE

Inzersdorf ist eine von acht, ursprünglich selbstständigen Gemeinden, die den 23.ten Wiener Gemeindebezirk Liesing bilden. Heute ist Inzersdorf eine von 89 Katastralgemeinden der Stadt Wien. Mit seiner Gesamtfläche von rund 854 Hektar ist er der größte Bezirksteil von Liesing. Er ist der östlichste der acht Bezirksteile, grenzt im Westen an die Katastralgemeinden Atzgersdorf und Erlaa, im Norden wie im Osten an den 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten und im Süden mit der Wiener Stadtgrenze an den Niederösterreichischen Bezirk Mödling. [2]

Abbildung 28 : Lage in Liesing

Das einstige „Inzersdorf am Wienerberg" war eine eigene Herrschaft. Die Einwohner waren Untertanen verschiedener Grundherrschaften, wobei die Herrschaft Inzersdorf die Ortsobrigkeit darstellte. Der Name Inzersdorf stammt von einem alten Rittergeschlecht, welches bereits Ende des neunten Jahrhunderts existierte. Der Beisatz „am Wienerberg" unterschied den Ort von anderen, gleichnamigen Orten in Niederösterreich. [3]

Im Laufe der Jahre wechselte der Ort oft seine Besitzer. Im 16. Jahrhundert wurde Inzersdorf von den Gebrüdern Geyer von Geyersperg gekauft. Unter deren Herrschaft wurde der Ort ein Zentrum der protestantischen Lehre, bis die Familie 1666 von der katholischen Regierung gezwungen wurde die Gründe an die Familie von Aichen zu verkaufen. Nach der beinahe vollständigen Zerstörung durch die 1683 stattfindende zweite Türkenbelagerung der Stadt Wien, wurde die Herrschaft von der Regierung aufgefordert, die übriggebliebenen Brandruinen unentgeltlich an fremde Untertanen zu übergeben um die zerstörten Gebäude wieder zu errichten und die Felder zu bewirtschaften. Der Ort lebte hauptsächlich vom Feldbau, wobei in erster Linie Korn und Gerste angebaut wurden. Desweiteren war der Milchhandel und der Verkauf von Gemüse ein lukratives Geschäft für die Bewohner. Diesbezüglich war den Leuten die Nähe zu Wien von Vorteil. So wurden die Waren mehrmals in der Woche in die Stadt befördert um sie dort zu verkaufen. [4] Neben der Agrarwirtschaft wurde Inzersdorf sehr früh zu einem Industriestandort. Wegweisend in diese Richtung war der Verweis sämtlicher Ziegeleien aus Wien mit der Resolution vom 13. August 1757. Auf Befehl der damaligen Kaiserin Maria Theresia wurde 1775 die spätere Wienerberger Ziegelei in Inzersdorf gegründet, wobei die Produktion anfangs wenig Aufsehen erregte und ausschließlich für den Bau von Militärbauten gedacht war. [5]

Abbildung 29 : Ziegelei am Wienerberg um 1815

1820 übernahm der Industrielle Alois von Miesbach die Ziegeleien am Wienerberg und gründete das Unternehmen Wienerberger Ziegelwerke, dass vor allem durch den Bau des Artillerie-Arsenals, im heutigen dritten Wiener Gemeindebezirk, Mitte des 19. Jahrhunderts profitierte. Als Miesbach 1857 starb erbte sein Neffe Heinrich von Drasche-Wartinburg die Herrschaft. [6] Drasche übte großen Einfluss auf die Bauwirtschaft und somit auch auf die Arbeitssituation in Inzersdorf aus. Die nach ihm benannte Draschestraße und der Draschepark erinnern heute noch an ihn. Neben den Ziegeleien gingen auch zwei Schlösser in seinen Besitz über. Beide befanden sich auf dem heutigen Draschepark, welcher damals mit seiner teilweisen spätbarocken Gartengestaltung als Schlosspark bekannt war. Das alte Schloss war von einem Wassergraben umgeben und mit der damaligen Kirche verbunden. Es wurde im 17. Jahrhundert von den Rittern von Inzersdorf erbaut. Das neue Schloss lag südwestlich davon und wurde 1765 vom Grafen Harrach anstelle eines davor gelegenen Freihofes (Spiegelhof) erbaut. Beide Schlösser wurden im zweiten Weltkrieg stark beschädigt und 1965 aufgrund der Errichtung der Süd-Osttangente abgerissen. [7]

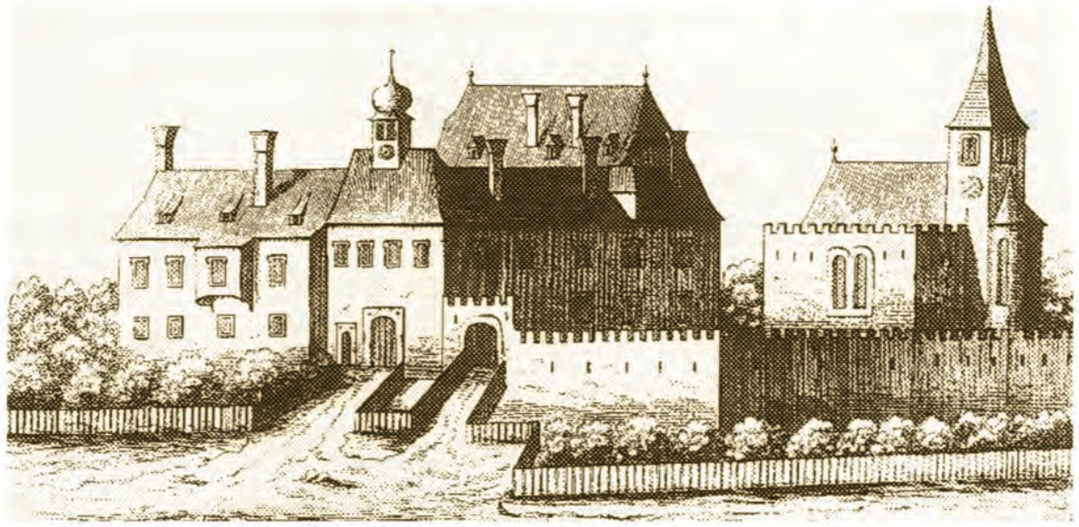


Abbildung 30 : Altes Schloss Inzersdorf nach Georg Matthäus Vischer 1672

Das Dorf entwickelte sich entlang der heutigen Draschestraße als sogenanntes Straßendorf parallel zum Verlauf der Liesing und erstreckte sich zwischen der Triesterstraße und der Laxenburgerstraße, welche den Ort mit der Stadt Wien verbanden.
Neben der Ziegelindustrie entstanden im zweiten Drittel des 19. Jahrhunderts weitere Fabriken, wie zum Beispiel die Stearin-Kerzen-Fabrik oder die im Zentrum liegende erste österreichische Militärkonservenfabrik. [8]

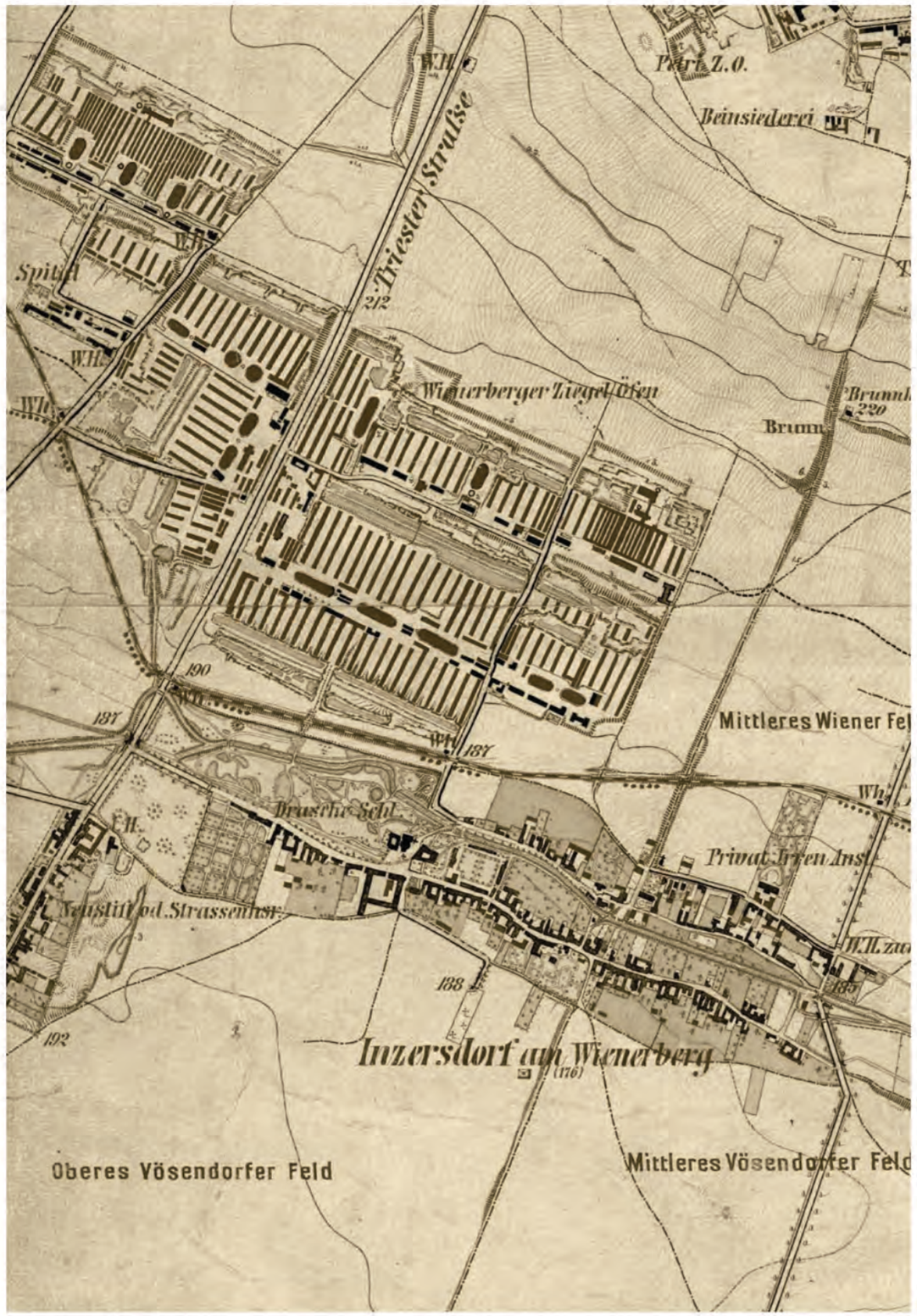


Abbildung 31 : Lageplan von Inzersdorf 1872

1892 wurde der nördliche Teil von Inzerdorf als Inzersdorf-Stadt in den 1874 gegründeten 10. Wiener Gemeindebezirk eingemeindet. Da dies auch die ansässige Ziegelindustrie betraf wurde der verbleibende Ort, welcher ab 1893 bis 1938 „Inzersdorf bei Wien“ heißen sollte, wirtschaftlich sehr geschwächt. Mit dem Anschluss ans nationalsozialistische Deutschland wurde der bis dahin selbstständige Ort, im Zuge der Schaffung von Groß-Wien, in den dadurch entstandenen 25. Wiener Gemeindebezirk eingemeindet. Seit 1954 ist Inzersdorf einer von acht Stadtteilen des heutigen 23. Wiener Gemeindebezirks Liesing und somit ein Teil von Wien. [9]

Heute leben rund 14.500 Menschen in Inzersdorf. [9] Ein großer Teil der Fläche ist Gewerbegebiet. Neben dem Großmarkt Wien, der als der größte Umschlagsplatz Österreichs für Obst, Gemüse und Blumen gilt, sind auch die Druckwerke der Firma Mediaprint sowie die österreichische Staatsdruckerei in Inzersdorf angesiedelt. Neben der Nähe zu Wien ist sicher auch die verkehrsgünstige Lage bezüglich der Süd-Osttangente mit dem Knoten Inzersdorf sowie der Süd-Autobahn und der Nähe zum Knoten Vösendorf ein wesentlicher Punkt für diesen Gewerbestandort. Zur Stadtteilgrenze Richtung Erlaa und Atzgersdorf wurden die vorhandenen Flächen hauptsächlich mit Einfamilienhäusern bebaut. Der Steinsee sowie der Schlosssee sind sichtbare Andenken an die ehemaligen Ziegelwerke. Südlich des ursprünglichen Straßendorfes wurden neben den Einfamilienhäusern auch vermehrt Wohnhaussiedlungen errichtet. In den letzten Jahrzehnten waren das vor allem Siedlungen in verdichteter Flachbauweise wie zum Beispiel die bereits in der Einleitung erwähnten Siedlungen Traviatagasse oder Othellogasse. Die Liesing, die nördlich zwischen der Draschestreße und der Hochwassergasse fliest, wurde hinsichtlich der ständigen Hochwassergefahr nach Ende des zweiten Weltkrieges entschärft. Seit 2001 wird der Bach laufend renaturiert, wodurch er für die Bewohner des Ortes als Erholungsgebiet im Ort zur Verfügung steht. Ein weiteres Erholungsgebiet ist der Wienerbergteich mit seinen umliegenden Grünflächen. [10] Der Draschepark wurde durch die Errichtung der Süd-Osttangente und dem damit verbundenen Autobahnknotenpunkt Inzersdorf leider sehr in seiner Qualität beschnitten. Trotzdem stellt er mit den vorhandenen Grillplätzen, den großflächigen Wiesenflächen, dem üppigen Baumbestand, der BMX-Bahn sowie den Kinderspielplätzen ein Angebot an die Bewohner dar.

Die jüngste Veränderung des Ortes war wohl die Stilllegung und der Abriss der Inzersdorfer Konservenfabrik im eigentlichen Zentrum des Ortes. Die dadurch freigewordene Fläche stellt auch das Baugrundstück dar, welches im Zuge dieser Diplomarbeit beplant wird.

Abbildung 32 : Lageplan von Inzersdorf 2014

DIE EHEMALIGE INZERSDORFER KONSERVENFABRIK

Wie schon erwähnt, handelt es sich bei dem Grundstück um eine Industriebrache. Der stillgelegte Betrieb war 130 Jahre lang ein wichtiger Arbeitgeber für die Bevölkerung in und rund um Inzersdorf. 1873 von den Familien Eisler und Breden als „Erste österreichische Militärkonservenfabrik" gegründet, wurde das Unternehmen kurz darauf mit dem Privileg ausgezeichnet die Bezeichnung „k.k. ausschließlich privilegierte Conserven- und Suppenextrakt-Fabrik lg. Eisler & Comp." zu führen, worauf eine Schrifttafel über der Einfahrt des erhaltenen Verwaltungsgebäudes heute noch hinweist. 1939 wurde der Betrieb von den Geschwistern Hermann Voith und Else Pecher übernommen. Als Inzersdorfer Nahrungsmittel Ges.m.b.H. änderte das Unternehmen nach dem zweiten Weltkrieg die Produktion in Richtung haltbare Nahrungsmittel für Haushalt und Gastronomie und profitierte vor allem durch eine einsetzende Campingwelle in den 50er und 60er Jahren. Der Betrieb konnte in den folgenden Jahren laufend gesteigert werden, wodurch Inzersdorfer bis zum Verkauf des Unternehmens an die Vivatis Holding AG im Jahre 2003, Marktführer bei Aufstrichen und Fertiggerichten in Österreich war. Zum Zeitpunkt des Verkaufs zählte der Betrieb rund 140 Mitarbeiter. [11]

Die Fabrik umfasste ursprünglich eine Fläche von rund 17.500 Quadratmeter und verfügte über sechs Dampfkessel und drei Dampfmaschinen. Durch die Produktionssteigerung und Modernisierung wurde die Fabrik mit der Zeit immer größer. Eine der markantesten baulichen Veränderungen war die Vergrößerung des ursprünglich symmetrischen Verwaltungsgebäudes (Meierhof), wodurch der Hauptzugang des Areals überbaut wurde. [12]

Abbildung 33 : Inzersdorfer Konservenfabrik 1900 (Draschestraße-Pfarrgasse)

Nach der Einstellung der Produktion wurde das Grundstück von der Gemeinde Wien gekauft. 2010 wurde der Großteil des Bestandes abgerissen. Das erhaltungswürdige Verwaltungsgebäude wurde hinsichtlich der äußeren Fassaden sowie der Dachform unter Denkmalschutz gestellt, wobei ein Teil des ursprünglichen Gebäudes nicht erhalten werden konnte. [13] Ebenfalls konnte der 42 Meter hohe Fabrikschlot erhalten werden.

Abbildung 34 : erhaltenes Verwaltungsgebäude

Die Produkte mit dem Markennamen Inzersdorfer werden seit 2004 unter der Leitung der Vivatis Holding AG in Linz produziert und sind somit immer noch in den Regalen vieler Lebensmittelgeschäfte zu finden. [11]

DAS GRUNDSTÜCK

Das Grundstück liegt direkt im historischen Zentrum des Ortes und umfasst eine Gesamtfläche von rund 33.800 Quadratmetern. Es wird nördlich von der Draschestraße, östlich von der Pfarrgasse und südlich von der Sterngasse begrenzt. Im Westen grenzt das Grundstück eigentlich direkt an den Draschepark, wobei der Autobahnknoten Inzersdorf das Areal von diesem trennt. Es weist weder Erhebungen noch Senken auf. Außer der fast planen Ebene, welche sich über das gesamte Areal erstreckt sind keine besonderen topografischen Merkmale zu erwähnen. Das Grundstück liegt in einem Gebiet, welches für sein Vorkommen von tonhaltigen Lehmen bekannt ist. [14] Dementsprechend ist bei den Erdarbeiten mit einem bindigen Boden zu rechnen.
Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Grundstück um eine Industriebrache und der damit verbundenen Nachnutzung handelt, lag bis vor kurzem keine konkrete Vorgabe hinsichtlich des Flächenwidmungs- sowie des Bebauungsplanes vor.

Abbildung 35 : Grundstück der ehemaligen Inzersdorfer Konservenfabrik 2014

Wie schon erwähnt wurde der Großteil der früheren Fabrikgebäude im Jahre 2010 abgerissen. Erhalten wurden das ehemalige Verwaltungsgebäude sowie der 42m hohe Ziegelschlot. Das Verwaltungsgebäude befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze und besteht aus dem einstigen Meierhof und dessen bauliche Erweiterung. Es handelt sich dabei um einen rund 122 Meter langen Riegel entlang der Draschestraße welcher an der Pfarrgasse ums Eck geführt wurde und entlang dieser einen kürzeren Gebäudeteil mit einer Länge von rund 22 Meter aufweist. Leider konnte auf Grund der desolaten Bausubstanz ein Teil des ursprünglichen Gebäudes nicht erhalten werden. Das zweigeschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe von rund 10 Meter und eine Gebäudetiefe von 12 Metern, wird über zwei Stiegenhäuser erschlossen. Die Nord- sowie die Ostfassade des Gebäudes stehen unter Denkmalschutz. [13] Es handelt sich dabei um eine, für Fabrikgebäude aus dem 19. Jahrhundert typische, stark gegliederte Fassade.

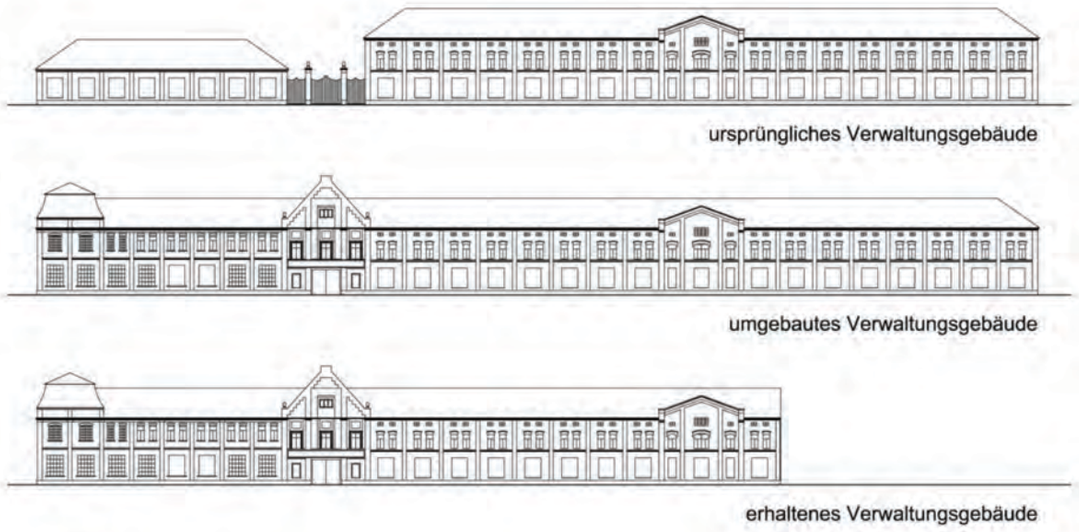


Abbildung 36 : Fassadenentwicklung des Verwaltungsgebäudes

Die nach innen gerichteten Fassaden weisen keine zusammenhängende Struktur auf und befinden sich auch in einem sehr schlechten Zustand. Sie wurden vom Bundesdenkmalamt für nicht erhaltenswert erklärt und dürfen somit gestalterisch verändert werden. Das Dach ist in Form eines Walmdaches ausgeführt wobei die Ecksituation an der Kreuzung Draschetraße-Pfarrgasse, besonders stark betont wurde. Ein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes ist der ehemalige Hauptzugang, welcher sich auch in baulicher Form an der Fassade stark abzeichnet. Er verbindet das Areal mit dem gegenüber liegenden Kirchplatz. Südlich des Gebäudes befindet sich in unmittelbarer Nähe der noch erhaltene Schlot der ehemaligen Fabrik. Mit seinen 42 Meter Höhe und der rohen Materialität wirkt er wie ein Denkmal längst vergangener Tage. Zwischen Schlot und Bestandsgebäude steht eine fast 25 Meter hohe Platane welche natürlich unter das Wiener Baumschutzgesetz fällt. Der Rest des Areals weist keinen weiteren Baumbestand auf.

Aus städtebaulicher Sicht ist vor allem die Situation hinsichtlich der angrenzenden Bereiche interessant. Die Umgebung hat keine klare Bebauungsstruktur, vielmehr erscheint das Grundstück als Schnittstelle mehrerer verschiedener Bereiche.

Im Nord-Osten grenzt das Grundstück an das historische Straßendorf. Erwähnenswert sind vor allem die Inzersdorfer Pfarrkirche mit dem davorliegenden Kirchplatz samt Kriegerdenkmal, das Volksschulgebäude, sowie der Pfarrhof, welche mit dem ehemaligen Verwaltungsgebäude ein sehr schönes architektonisches Ensemble ergeben und zugleich die symbolische Mitte des Ortes darstellen.

Abbildung 37: Pfarrkirche, Pfarrhof, Volksschule

Von hier ausgehend verläuft das Straßendorf entlang der Draschestraße mit einer beidseitig relativ geschlossenen Bebauung Richtung Osten bis zur Laxenburger Straße. Der dörfliche Charakter wird durch die meist ein- bis zweigeschossige Bebauung verstärkt. Neben der bereits erwähnten Volksschule an der Kreuzung Draschestraße-Pfarrgasse befindet sich das Gymnasium Draschestraße, welches 1998 erbaut wurde zu erwähnen. Es liegt nur etwa 150 Meter östlich der Volksschule.

Im Süd-Osten sowie im Süden trifft das Areal auf die nachträgliche Erweiterung des Dorfes, wobei hier das Einfamilienhaus dominiert. Ein länglicher Parkplatz, der parallel zur Sterngasse verläuft, bildet einen gewissen Puffer zwischen dieser und dem Wohngebiet, lässt diese aber zugleich noch unwirtlicher erscheinen. Mit der Seligmanngasse endet die Einfamilienhaussiedlung abrupt, ab hier beginnt das Gewerbegebiet mit der dementsprechend großvolumigen Bebauungsstruktur. Es verläuft von der Stadtgrenze entlang der Autobahn bis zur Sterngasse wodurch die Lärmbelastung durch den Autobahnverkehr vom dahinterliegenden Wohngebiet größtenteils ferngehalten wird.

Im Westen liegt die Grundstücksgrenze nur etwa acht bis zehn Meter vom Autobahnknoten Inzersdorf entfernt, über den mehrere Auf- und Abfahrten auf die und von der Süd-Osttangente führen. Der Verkehrsknoten trennt das Grundstück vom Draschepark. Die Autobahn selbst wird als Brückenkonstruktion über den Knotenpunkt und den Park geführt und verläuft von Süd-Westen (A2) nach Nord-Osten (A23). Dadurch kann der Park unter der Autobahn weitergeführt werden. Im Norden reicht dieser mehr oder weniger bis an das Grundstück heran und wird nur mehr durch die auslaufende Draschstraße von diesem getrennt. Ein viergeschossiger Wohnriegel trennt den Park vom Kirchplatz. Nördlich durch den Park und somit in geraumer Nähe zum Grundstück fließt der Liesingbach in Richtung Osten nach Rothneusiedl. Der teilweise rückgebaute Bachverlauf und seine renaturierten Ufer laden zu einem entspannenden Spaziergang ein und wird auch gerne als Laufstrecke genutzt.

Neben der guten Anbindung an das Autobahnnetz ist die Lage auch öffentlich einigermaßen gut erschlossen. Direkt beim Grundstück an der Pfarrgasse sowie an der Draschestraße befinden sich Bushaltstationen der Linien 16A und 66A welche den Ort mit seiner näheren Umgebung verbinden. Zusätzlich gelangt man im Westen mit dem Bus direkt an die U-Bahnstation Alt Erlaa der Linie U6, sowie im Nordosten an die U-Bahnstation Reumannplatz der Linie U1 im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten. Nach Beendigung der U1 Verlängerung bis nach Oberlaa, welche 2017 abgeschlossen sein soll, wird die Verbindung zur Linie U1 fast um die Hälfte verkürzt. [15] Damit steht eine relativ gute, öffent-liche Anbindung an die Stadt Wien zur Verfügung.

Die unterschiedliche Erscheinung der Umgebung stellt sicher eine erschwerte Situation hinsichtlich der Nachnutzung des Grundstückes sowie an deren bauliche Gestaltung dar. Ein zusätzliches Problem ist die hohe, durch den starken Individualverkehr verursachte Lärmbelastung die sozusagen direkt auf das Grundstück einwirkt.
Die bereits erwähnte Lage an der Autobahn und dem Verkehrsknotenpunkt sind diesbezüglich nur ein Teil dessen. Besonders die Sterngasse weist eine dementsprechend hohe Belastung auf. Sie ist nicht nur die Verbindung mit dem Westen des Bezirkes sondern auch die Hauptverbindung mit der Triesterstrasse und dem umliegenden Autobahnnetz. Auch die Pfarrgasse stellt lärmtechnisch ein Problem dar, wobei dieses eher auf den südlichen Bereich beschränkt ist und Richtung Draschestraße stärker abnimmt. Dies ist wohl auf die Einbahnrichtungen der Draschestraße und der Kolbgasse zurückzuführen, wodurch in diesen Bereichen der Verkehr halbiert wird.

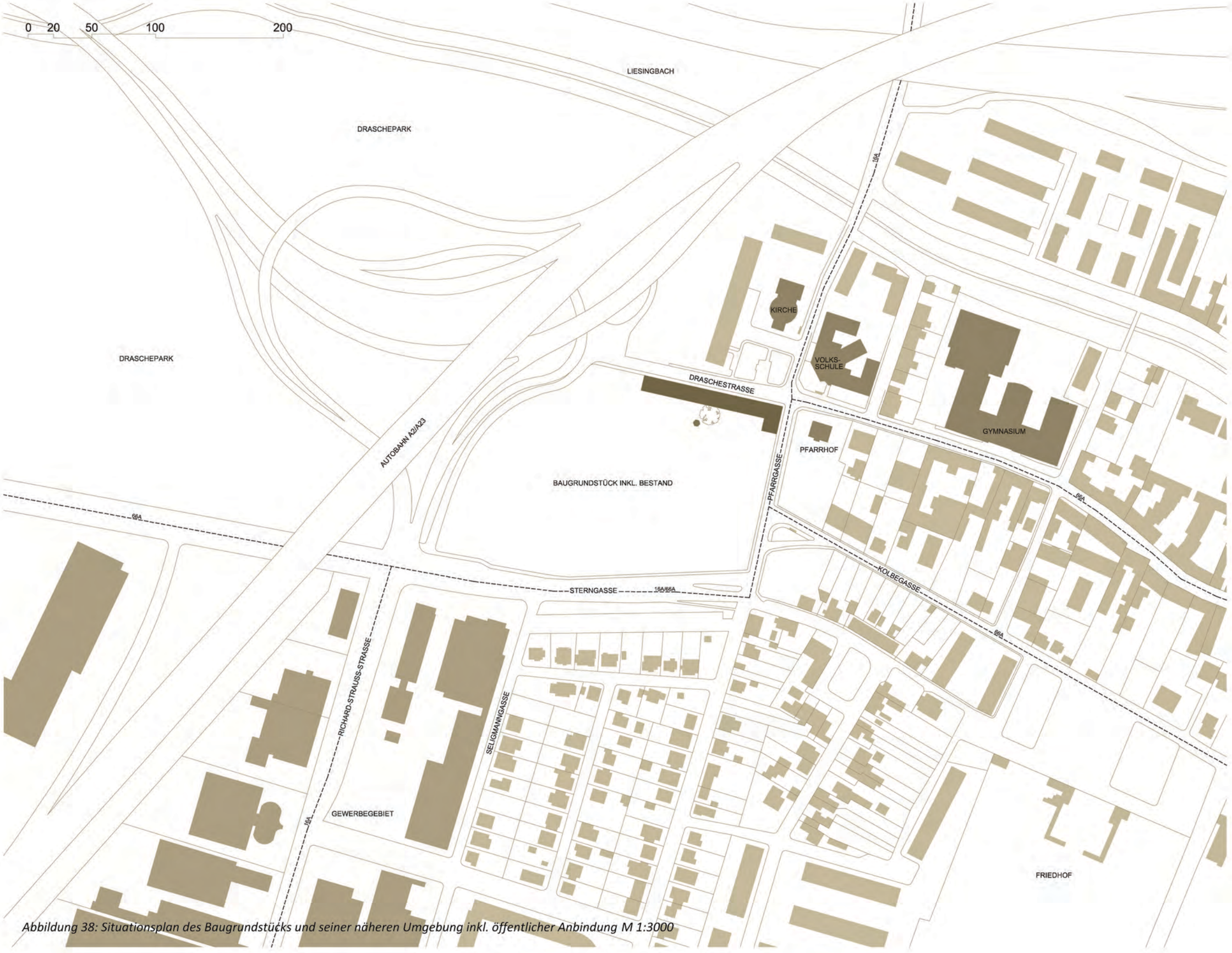


Abbildung 38: Situationsplan des Baugrundstücks und seiner näheren Umgebung inkl. öffentlicher Anbindung M 1:3000

QUELLENVERZEICHNIS TEIL II

1 *http://de.wikipedia.org/wiki/Fl%C3%A4chenrecycling*
entnommen am 02.12.2014

2 *http://de.wikipedia.org/wiki/Inzersdorf_%28Wien%29*
entnommen am 02.12.2014

3 *http://www.digital.wienbibliothek.at/wbrobv/content/pageview/378888*
entnommen am 04.12.2014
Georg Freund: Inzersdorf am Wienerberge - Historisch-topografische Darstellung des Ortes und seiner Bestandteile vom Ursprung bis in die neueste Zeit/ nach den besten Quellen bearb. von Georg Freund Im Selbstverlage des Verfassers 1882, S.9-11

4 *http://www.digital.wienbibliothek.at/wbrobv/content/pageview/378888*
entnommen am 04.12.2014
Georg Freund: Inzersdorf am Wienerberge - Historisch-topografische Darstellung des Ortes und seiner Bestandteile vom Ursprung bis in die neueste Zeit/ nach den besten Quellen bearb. von Georg Freund Im Selbstverlage des Verfassers 1882, S.26-31

5 *http://www.digital.wienbibliothek.at/wbrobv/content/pageview/378888*
entnommen am 04.12.2014
Georg Freund: Inzersdorf am Wienerberge - Historisch-topografische Darstellung des Ortes und seiner Bestandteile vom Ursprung bis in die neueste Zeit/ nach den besten Quellen bearb. von Georg Freund Im Selbstverlage des Verfassers 1882, S.126

6 *http://www.digital.wienbibliothek.at/wbrobv/content/pageview/378888*
entnommen am 04.12.2014
Georg Freund: Inzersdorf am Wienerberge - Historisch-topografische Darstellung des Ortes und seiner Bestandteile vom Ursprung bis in die neueste Zeit/ nach den besten Quellen bearb. von Georg Freund Im Selbstverlage des Verfassers 1882, S.127

7 *http://de.wikipedia.org/wiki/Schloss_Inzersdorf*
entnommen am 10.12.2014

8 *http://www.digital.wienbibliothek.at/wbrobv/content/pageview/378888*
entnommen am 04.12.2014
Georg Freund: Inzersdorf am Wienerberge - Historisch-topografische Darstellung des Ortes und seiner Bestandteile vom Ursprung bis in die neueste Zeit/ nach den besten Quellen bearb. von Georg Freund Im Selbstverlage des Verfassers 1882, S.126

9 *http://de.wikipedia.org/wiki/Inzersdorf_%28Wien%29*
entnommen am 12.12.2014

10 *http://de.wikipedia.org/wiki/Liesing_%28Schwechat%29*
entnommen am 12.12.2014

11 *http://de.wikipedia.org/wiki/Inzersdorfer*
entnommen am 14.12.2014

12 *http://de.wikipedia.org/wiki/Ig._Eisler_%26_Comp.*
entnommen am 14.12.2014

13 *http://www.initiative-denkmalschutz.at/index.php/meldungen-nach-bundesland/meldungen-wien/172-wien1230/157-entwurf-flaechenwidmungs-und-bebauungsplan-nr7900-wien-liesing-kat-g-inzersdorf-stellungnahme-id-verein-*
entnommen am 14.12.2014

14 *http://opac.geologie.ac.at/wwwopacx/wwwopac.ashx?command=getcontent&server=images&value=JB0022_080_A.pdf*
entnommen am 20.12.2014

15 *http://www.wienerlinien.at/media/files/2014/u1ausbaufolder_119666.pdf*
entnommen am 03.01.2015

TEIL III _ DAS PROJEKT

Die folgende Projekterklärung gliedert sich in drei Teile. Der erste Teil beschreibt die städtebaulichen Maßnahmen hinsichtlich ihrer Umsetzung und Ziele. Im zweiten Teil gehe ich auf die Architektur der einzelnen Gebäude ein. Als dritter und letzter Punkt der Projektbeschreibung folgt die Erklärung des Freiraumes.

STÄDTEBAU

Durch die verschiedenen positiven wie negativen Faktoren, wie in der Standortanalyse beschrieben, kombiniert mit dem Umstand einer Nachnutzung und somit Neuinterpretation eines freigewordenen Areals, kommt es zu einer Reihe verschiedener städtebaulicher Maßnahmen, welche dazu führen sollen, nicht nur das Grundstück an sich, sondern auch den Ort, an und in dem es liegt, aufzuwerten.

Der **erste Schritt** ist die Teilung des Grundstückes (Abbildung 39). Hierbei wird in erster Linie auf die unterschiedlichen Nutzungen der angrenzenden Bereiche eingegangen. Das Gewerbegebiet, welches sich vom Stadtrand, entlang der Autobahn bis zur Sterngasse erstreckt, wird auf dem Baugrundstück weitergeführt. Als Teilungslinie dient die gedachte Verlängerung der Seligmanngasse. Für den verbleibenden Teil, welcher rund zwei Drittel des gesamten Areals darstellt, wird eine Wohnnutzung vorgesehen. Ein Wesentlicher Punkt dieser Maßnahme ist die Trennung des Wohngebietes von der Autobahn und dem nordöstlich liegenden Autobahnknoten durch das Gewerbegebiet, da eine Wohnbebauung unmittelbar an dieser Lärmquelle nur wenig sinnvoll wäre.

Abbildung 39: Teilung des Grundstücks (Gewerbe / Wohnen) M 1:5000

Der **zweite Schritt** beinhaltet die Bebauung des Grundstückanteils, welcher für die gewerbliche Nutzung vorgesehen ist (Abbildung 40). Dabei handelt es sich um eine großvolumige Bebauung, welche so positioniert und geformt ist, dass das dahinterliegende Wohngebiet so gut wie möglich von der bestehenden Autobahn und der damit verbundenen Lärmbelastung abgeschottet wird. Da dieser Grundstücksanteil im Norden durch den Autobahnknoten stark beschnitten wird, ist es nötig die Bebauung soweit östlich wie möglich zu platzieren. Hinsichtlich der Gebäudehöhe soll die Bauklasse IV, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 21 Metern nicht überschritten werden. Das Volumen besteht aus drei ungleich hohen, in sich verschobenen Baukörpern, welche gleichzeitig drei unterschiedliche Nutzungen verkörpern. Neben individuell nutzbaren Büroflächen, soll ein Kongresshotel mit dementsprechender Infrastruktur entstehen. Zusätzlich soll ein Supermarkt die Nahversorgung des umliegenden Gebietes sicherstellen. Dieser befindet sich im niedrigsten der drei Gebäudeteile. Die Büroflächen, sowie der Kongressbereich befinden sich im größten der drei Volumen, einem sechsstöckigen Riegel mit einer Länge von rund 110 Meter. In einem kürzeren, vierstöckigen Riegel, welcher leicht verschränkt mit den beiden anderen Gebäudeteilen verkeilt ist, befindet sich der Hotelbetrieb. Durch das seitliche, verschränkte Anbinden des Hotels an das Bürogebäude besteht die Möglichkeit den baulichen Schallschutz beinahe über die gesamte Grundstücksbreite sicherzustellen. Gleichzeitig ist es dadurch möglich das relativ große Bauvolumen, wie es von Westen wahrgenommen wird, hin zur Wohnbebauung kleinteiliger erscheinen zu lassen.

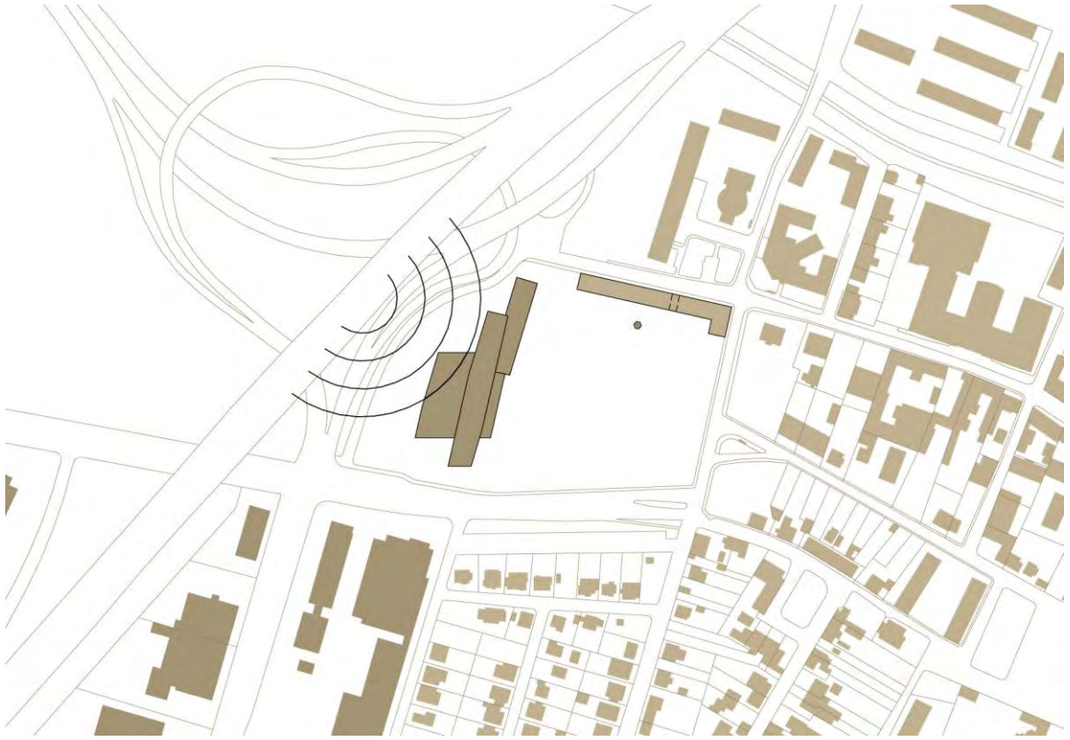


Abbildung 40: Bebauung des gewerblich genutzten Grundstückanteils (baulicher Schallschutz) M 1:5000

Der **dritte Schritt** ist eine lineare Bebauung entlang der beiden offenen Grundstücksgrenzen des Wohngebietes (Abbildung 41). Aufgrund der Verkehrsbelastung seitens der Sterngasse, sowie der Pfarrgasse kann strukturell nicht auf die kleinteilige Bebauung der östlich und südlich angrenzenden Bereiche eingegangen werden. Durch zwei über Eck verbundene lineare Baukörper entsteht ein vom Verkehrslärm geschützter, innerer Bereich. Aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtungen der beiden Gebäudeteile hinsichtlich der Belichtung, wird ein nach Süden orientierter, schmaler, sowie ein nach Osten bzw. Westen orientierter, breiter Riegel konzipiert. In Bezug auf die umliegende Bebauung, soll die Bauklasse III, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16 Metern nicht überschritten werden. Um die Qualität, der nach außen orientierten Wohnungen anzuheben, werden beide Gebäudeteile, dem Verkehrsaufkommen entsprechend, nach innen verschoben. Gleichzeitig entsteht dadurch die Möglichkeit, den Straßenraum zu begrünen und damit aufzuwerten. Mit einer hauptsächlich öffentlichen Nutzung der Erdgeschoßzonen soll das Grundstück in das bestehende Wohngebiet eingegliedert werden. Dies soll durch eine nicht lückenlose Bebauung noch verstärkt werden, so entstehen neben dem bereits vorhandenen Hauptzugang der ehemaligen Konservenfabrik, drei weitere, relativ großzügige Öffnungen, wodurch das Areal in den Ort eingebunden wird. Zusätzlich wird der südliche Riegel mit einem Durchgang versehen, der auf den bestehenden ehemaligen Hauptzugang des Bestandsgebäudes reagiert.

Abbildung 41: Wohnbauriegel südl. bzw. östl. Grundstücksgrenzen (baulicher Schallschutz) M 1:5000

Als **vierter Schritt** folgt eine Zonierung des inneren, geschützten Areals (Abbildung 42). Ziel ist es, den geschützten Grundstücksanteil in einen privateren und einen öffentlicheren Bereich zu unterteilen, wobei sich der öffentliche Bereich als eine Erweiterung des bereits vorhandenen Ortszentrums, nördlich des Grundstücks, auf dem eigenen Grundstück abzeichnen sollte, um so ein zusätzliches Angebot an den Ort und seine Bewohner zu leisten. Dies geschieht durch eine großflächige, eingeschossige Überbauung, angebunden an den südlichen Wohnriegel. Die untere Ebene dient als die Öffentliche. So entsteht im nördlichen Bereich die Möglichkeit einer identitätsstiftenden Platzgestaltung, in Kombination mit dem denkmalgeschützten Bestand. Desweiteren entstehen Verbindungen unterschiedlichen Charakters mit dem Wohngebiet des umliegenden Ortes. Der äußere Bereich der überbauten Fläche ermöglicht die untere Ebene mit öffentlichen bzw. halböffentlichen Nutzungen zu bespielen und so einen schrittweisen Übergang von öffentlichen zu privaten Bereichen zu gestalten. Der großflächige, innere Bereich der Überbauung dient als Parkfläche, wobei auf kostspielige Erdarbeiten für eine Tiefgarage verzichtet werden kann. Die durch die Überbauung entstandene zweite Ebene dient als privater Bereich. So ist es möglich eine Wohnbebauung zu konzipieren, die über eine eigene Erdgeschosszone verfügt, welche es den Bewohnern erlaubt, diese privat zu nützen ohne auf eine durchgehend öffentliche Zone innerhalb des Grundstücks zu verzichten.

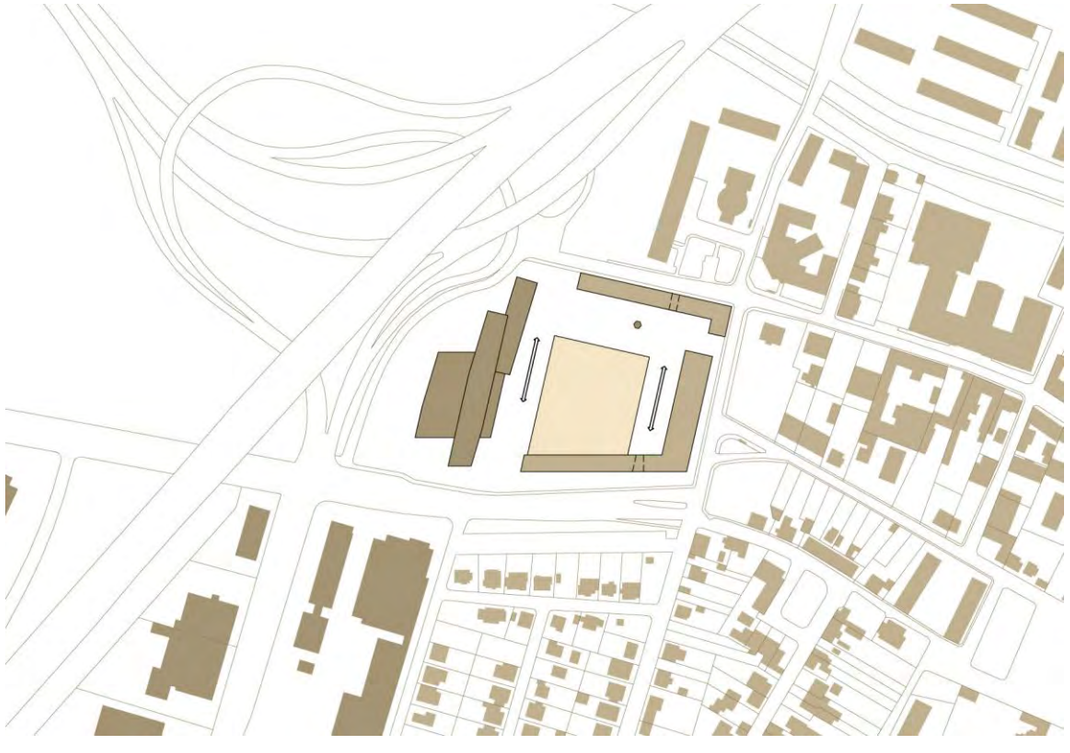


Abbildung 42: Zonierung des geschützten Bereichs in zwei Ebenen (privat / öffentlich) M 1:5000

Der **fünfte Schritt** stellt die Bebauung des nach oben versetzten, privateren Bereiches dar (Abbildung 43). Dabei handelt es sich um eine nach Süden orientierte Zeilenbebauung, welche die beiden seitlich entstandenen Gassen der unteren Ebene mit der oberen verbinden. Dadurch ist es möglich beide Erdgeschosszonen, die öffentliche und die private zu bespielen und einen schrittweisen Übergang der Bereiche sicherzustellen. Um das Gefühl der Privatheit zu stärken und ebenso ein heterogenes, kleinteiligeres Erscheinungsbild der Wohnbebauung zu erzeugen, werden die Zeilen mittig unterbrochen und um rund eine Gebäudetiefe versetzt angeordnet. Dadurch entstehen unterschiedliche Freibereiche die den jeweiligen Gebäuden zugeordnet sind. Gleichzeitig ergibt sich die Möglichkeit einer, über die gesamte Ebene, zusammenhängenden Wegführung. Entsprechend des Versuchs, im inneren der Anlage eine gewisse Kleinteiligkeit zu erzeugen, wird eine maximal viergeschossige Bebauung vorgeschlagen. Infolge der zwei höhenversetzten Ebenen, entsteht dadurch eine unterschiedliche Wahrnehmung bezüglich der Gebäudehöhen. Aufgrund der nach Süden orientierten Zeilen wird der südliche Wohnriegel verstärkt in das Gesamtgefüge eingebunden. Durch das Versetzen der beiden östlichen Zeilen nach Süden, wird der öffentliche Freiraum im Norden vergrößert, wodurch die Möglichkeit entsteht die beiden Ebenen in diesem Bereich, in einer sanften Art einander anzupassen und somit einer zu harten Trennung der Bereiche entgegenzuwirken.

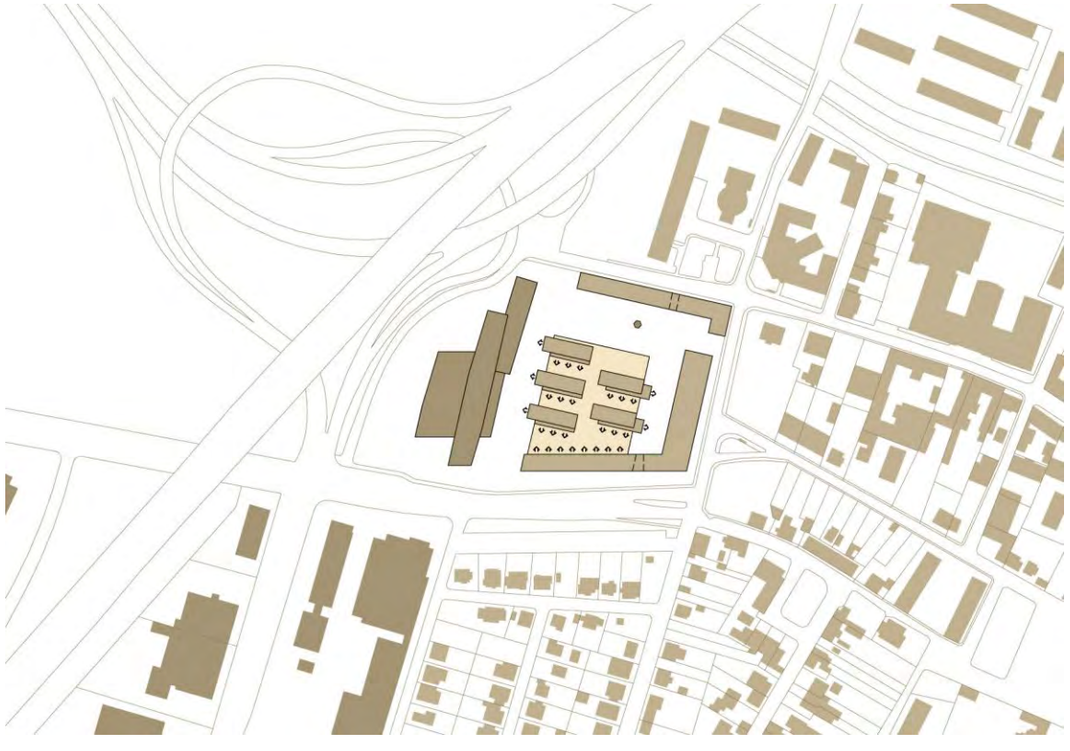


Abbildung 43: Teilung des Grundstücks M 1:5000

Der **sechste und letzte Schritt** beschreibt die Bebauung des öffentlichen Bereichs nördlich der Wohnbebauung, sowie die Einbindung des Bestandes in das Gefüge (Abbildung 44). Der, für die Situation zu große, offene Bereich zwischen dem Bestand und der zeilenförmigen Bebauung südlich davon, wird mittels eines relativ gedrungenen, zweigeschossigen Baukörpers verdichtet. Durch die erhöhte Gebäudetiefe, eignet sich das Volumen sehr gut für eine introvertierte Hofhaustypologie, was auch direkt am Platz ein angenehmes Wohnen ermöglicht und die bereits vorhandene, heterogene Bebauungsstruktur in seiner abwechslungsreichen Erscheinung bereichert. Zusätzlich entsteht ein Rahmen für den öffentlichen Bereich, wodurch seine Wirkung, als Platz im Ortszentrum, verstärkt wird. Gleichzeitig wird die Gasse, welche das Wohngebiet vom Gewerbegebiet trennt vervollständigt. Das Bestandsgebäude wird an der westlichen Seite verlängert und schließt dort ebenfalls mit dieser Fluchtlinie ab. Eine zum Platz orientierte bauliche Ergänzung am anderen Ende des Bestandes, soll die Eingangssituation zu diesem betonen. Letztendlich entsteht durch die Summe der Maßnahmen ein Ort im Ort, welcher neben einer hohen Anzahl neuer Wohnungen und Geschäftsflächen vor allem ein zusätzliches Angebot bezüglich des öffentlichen Raumes, an die bereits vorhandene Bevölkerung des Ortes stellt und somit nicht nur das Grundstück, sondern auch seine Umgebung aufwertet.

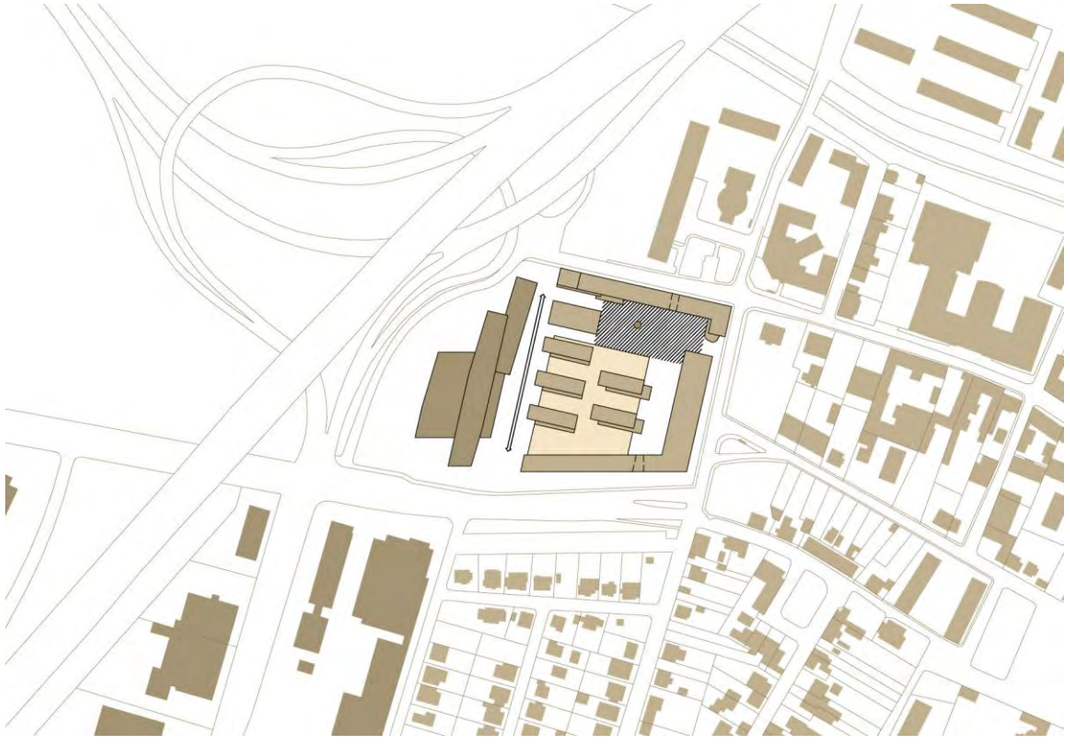


Abbildung 44: Bauliche Verdichtung (Platz) M 1:5000

Abbildung 45: Axonometrische-3D-Darstellung des gesamten Projekts

ARCHITEKTUR

Wie schon im städtebaulichen Teil der Projektanalyse erwähnt, besteht die gesamte Anlage aus unterschiedlich großen, sowie auch unterschiedlich ausgerichteten Baukörpern. Um den Text verständlicher lesen zu können, werden die einzelnen Gebäude in Folge als Typen bezeichnet, wie sie dementsprechend auch im darauf folgenden Lageplan erkenntlich sind. Zusätzlich zu einer zusammenfassenden Beschreibung, werden die verschiedenen Typen mittels Plandarstellung und textlicher Erklärung ebenfalls einzeln betrachtet.

Abbildung 46: Lageplan (Gebäudetypen)

Dieses, bezogen auf die Größe und Ausrichtung der Baukörper, heterogene Erscheinungsbild findet sich nicht nur in der äußeren Gestaltung der einzelnen Gebäude wieder, sondern vor Allem auch in deren, auf die jeweilige Situation abgestimmte Konzeption, hinsichtlich Erschließung, Wohnungstypen, Bezug zum Außenraum, Nutzung der Erdgeschoßzonen sowie auch der Wahl der Materialien. Ziel ist es, durch diese Vielfältigkeit nicht nur unterschiedliche Wohnungsgrößen zu schaffen, sondern ein breitgefächertes Angebot an Wohnsituationen umzusetzen. Gleichzeitig wird dadurch die Eingliederung in den bestehenden Ort erleichtert, da die Anlage nicht nur von außen wahrgenommen wird, sondern durch das Erweitern der öffentlichen Zonen auf dem Areal, auch eine Erweiterung des bestehenden Ortes darstellt. Durch diese oben genannte Erweiterung ist ein besonderes Augenmerk auf die Nutzung und der damit verbundenen Gestaltung der Erdgeschoßzonen zu legen. Hinsichtlich dessen ist in erster Linie eine öffentliche, sowie teils halböffentliche Nutzung vorgesehen, wobei wiederum auf die unterschiedlichen Situationen eingegangen wird.

Um die Pfarrgasse, bei welcher es sich um eine starke Verbindung des Ortszentrums mit der südlich gelegenen Wohngegend handelt, aufzuwerten und zu beleben, sind in diesem Bereich (Typ 2) vor Allem Geschäftslokale vorgesehen. Entlang der Sterngasse (Typ 1), die das Wohngebiet mit dem Gewerbegebiet verbindet sind Gemeinschaftsbüros geplant. Dadurch soll eine Möglichkeit für den immer mehr verbreiteten „homeworker“ geschaffen werden, ohne die Nachteile der sozialen Vereinsamung in Kauf nehmen zu müssen. Gestalterisch werden beide Bereiche transparent ausgeführt, wodurch das Geschehen im Inneren nach außen sichtbar wird und so zur Belebung der Straßenräume beiträgt. Gleichzeitig werden die dazwischenliegenden Eingangsbereiche zu den Stiegen der Wohnhäuser gestalterisch akzentuiert. Dies lockert das Erscheinungsbild der Erdgeschoßzone auf und fördert die Orientierung. Die für beide Bereiche geplante lichte Raumhöhe von drei Metern lässt auch in Zukunft eine flexible Nutzung zu. Um die Ecksituation und den Durchgang von der Sterngasse auf das Areal zu betonen, wird die Geschäftsfläche in diesem Bereich zweigeschossig ausgeführt. Aufgrund der leichten Schrägstellung und der geschwungenen Form ist der Durchgang schon von Weitem gut erkennbar.

Der nördliche Teil der Anlage wird von der Platzgestaltung dominiert. In diesem Bereich wird die Erdgeschoßzone für Gastronomie sowie soziale Einrichtungen, wie ein zum Platz öffenbarer Mehrzweckraum, sowie ein Kindergarten genutzt. Um die nach außen orientierte, denkmalgeschützte Fassade des Bestands so gut wie möglich zu erhalten sind beinahe alle dieser Bereiche vom Inneren der Anlage erschlossen. Nur der Kinder-garten, welcher sich als bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes ab-zeichnet wird zusätzlich von der Draschestraße erschlossen.

Die innenliegende Wohngasse, welche parallel zur Pfarrgasse verläuft und direkt auf den Platz führt, stellt hinsichtlich des Erdgeschoßes eine gewisse Ausnahme dar. Seitens der Gebäude (Typ 3), befinden sich neben den Hauptzugängen, jeweils nordöstlich der Gebäude, die halböffentlichen Gemeinschaftsräume mit den davorliegenden, zugeordneten, gemeinschaftlichen Freibereichen, welche abwechselnd, direkt entlang der Gasse positioniert sind. Seitens des Gebäudes (Typ 2) ist, aufgrund einer vom Verkehrslärm völlig befreiten und gut belichteten Situation, eine Nutzung hinsichtlich Wohnungen mit davorliegenden privaten Grünflächen vorgesehen.

Die Verlängerung der Seligmanngasse, welche auch die Trennung zwischen Wohn- und Gewerbegebiet darstellt und die damit verbundene Erdgeschoßzone, wird teils öffentlich, teils halböffentlich genutzt. Seitens des Gewerbegebietes befindet sich neben der Hotellobby mit Bar, auch ein, in erster Linie für den Kongressbetrieb konzipiertes, aber auch öffentlich zugängliches Restaurant. Dieser Bereich erstreckt sich in seiner transparenten Ausführung über zwei Geschoße. Seitens des Wohngebiestes befinden sich, die für die dort situierten Wohngebäude (Typ 4) vorgesehenen Gemeinschafts-bereiche, mit den davor gelegenen Freiraumnischen, die durch das Vorspringen der Wohngebäude entstehen.

0 5 10 20 50

GRUNDRISS EBENE 0 M 1:1000

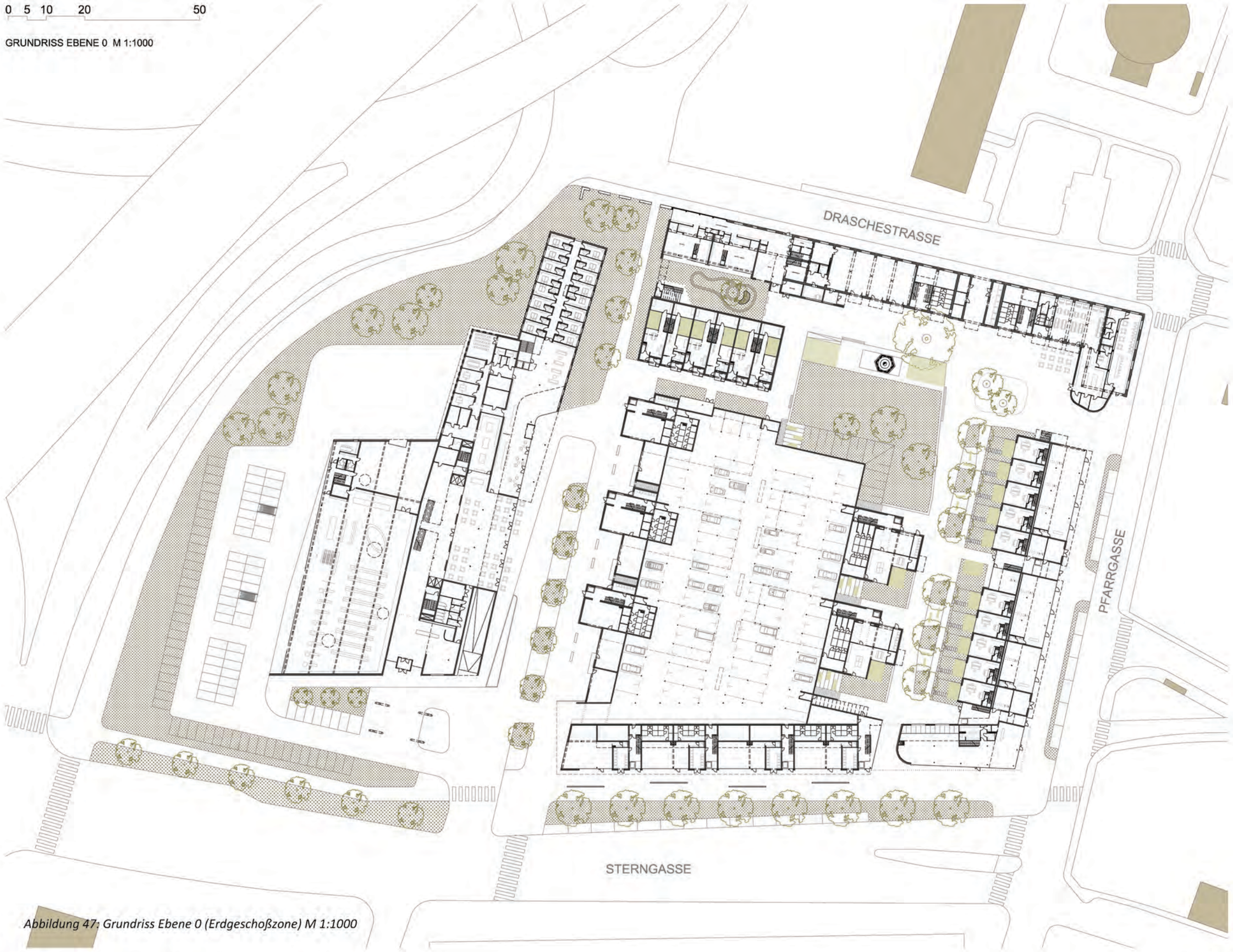


Abbildung 47: Grundriss Ebene 0 (Erdgeschoßzone) M 1:1000

Ebenso unterschiedlich wie die Nutzung der Erdgeschoßzonen ist auch die Gestaltung der einzelnen Gebäude.

Verfolgt man die Entwicklung der äußeren Gebäudetypen, anfangend vom Kongress- und Bürogebäude, über das Wohngebäude (Typ 1), entlang der Sterngasse, und dem Wohngebäude (Typ 2) entlang der Pfarrgasse, bis zum Bestandsgebäude, so zeigt sich neben der abnehmenden Gebäudehöhe, auch eine, sich verändernde Fassadengestaltung hinsichtlich Gliederung und Materialität. Diese Veränderung beruht einerseits auf der, im gleichen Verlauf abnehmenden Verkehrsbelastung, sowie andererseits auf den unterschiedlichen Gegebenheiten, ausgehend vom Gewerbegebiet inklusive Autobahn, bis zum eigentlichen Ortszentrum mit seinen denkmalgeschützten Gebäuden.

Das **Kongress- und Bürogebäude** inklusive des Hotels und dem ebenfalls dort situierten Supermarkt, ist ein Gebäudekomplex aus drei unterschiedlichen Baukörpern, welche in sich verschoben ein dementsprechend skulpturales Gebilde ergeben, wobei die Baukörper wiederum materiell unterschiedlich ausgeführt sind. Der Supermarkt, als zweigeschossiges, relativ flaches Volumen erhält eine eher geschlossene Fassade mittels anthrazitfärbigen Fassadenplatten. Nach Westen öffnet sich diese in Form einer zurückspringenden Glasfassade über die gesamte Länge. Dort befinden sich auch die dazugehörigen Parkplätze. Ein sechsstöckiger gläserner Riegel, welcher quer von Süden nach Norden über dem flachen Baukörper liegt, birgt in den unteren drei Geschoßen den Kongressbereich sowie die Büroflächen in den darüber liegenden Ebenen. Eine markante Auskragung im Süden definiert die Eingangssituation. Anders als die in erster Linie funktionalen Bürogeschoße ist der Eingangs- und Kongressbereich sehr repräsentativ gestaltet. Über dreigeschossige, großzügige Lufträume wird dieser Bereich vereint und zusätzlich eine natürliche Belichtung auch im inneren Gebäudeteil sichergestellt. Das Hotel, welches sich leicht verschränkt im Nordosten befindet schafft mit einer streng gerasterten Lochfassade aus einem hellen Naturstein einen Übergang vom gläsernen Riegel zum östlich liegenden Wohngebiet. Die kühle Fassade wird mit Hilfe von teils versetzten Holzelementen aufgelockert.

Das **Wohngebäude (Typ 1)** entlang der Sterngasse, nützt mit seinen fünf Geschoßen die vorgesehene Bauklasse III, über die komplette Länge beinahe zur Gänze aus. Die Fassade wird als Putzfassade ausgeführt und erhält einen, bezogen auf das Bestandsgebäude gelblichen Farbton. Aufgrund des relativ hohen Verkehrslärms, wurde von einer, bezogen auf die Orientierung des Gebäudes, üblichen Laubengangerschließung abgesehen. Mittels einer Spännererschließung werden durchgesteckte Wohnungen ermöglicht. Dadurch kann neben einer guten Querlüftung auch ein ruhiger, kühler Schlafbereich angeboten werden. Zusätzlich gelingt dadurch eine kompakte Grundriss-gestaltung ohne viel Gangfläche zu erzeugen. Die Freiflächen sind als Loggien konzipiert, wodurch ein Schließen dieser mittels Einglasschiebeelementen eine zusätzliche Schallreduzierung mit sich führt. Gleichzeitig können die Freiflächen dadurch als Wintergarten verwendet werden. Die Fensterflächen, sowie die Loggien werden gestalterisch zu waagrechten Bändern zusammengefasst und ergeben somit ein, auf den Verkehr bezogenes Fassadenbild. Durch die vier verglasten Treppenhäuser gelingt es die Länge des Riegels zu brechen und eine verspielte, kleinteiliger wirkende Fassade zu gestalten. Hinsichtlich des Wohnungsangebotes dominiert die kompakte, kostengünstige Drei-zimmerwohnung. Desweiteren befinden sich neben sechs Zweizimmerwohnungen auch vier barrierefrei ausgeführte Wohngemeinschaften im Gebäude.

Das **Wohngebäude (Typ 2)** entlang der Pfarrgasse reagiert in seiner äußeren Fassadengestaltung auf das nördlich liegende Bestandsgebäude. Über dem verglasten Erdgeschoß ragen zwei, scheinbar schwebende, dreigeschossige Baukörper eineinhalb Meter über den Gehsteig. Die Sichtziegelfassade nimmt die Gliederung der ebenfalls in Backstein ausgeführten Lisenen des Bestandsgebäudes auf und interpretiert diese in einer zeitgemäßen Ausführung. Dadurch entsteht eine rahmenähnliche Struktur mit dazwischenliegenden Feldern, die teils nach innen versetzt, ein sehr akzentuiertes Fassadenbild erzeugen. Die nach innen orientierte Fassade erhält durch die, verschiebbaren, den durchgehenden Freiflächen vorgesetzten, Verschattungselemente ein variables Erscheinungsbild. Durch ein zurückspringendes viertes Obergeschoß welches nicht über die gesamte Gebäudelänge reicht, wirkt die Gebäudehöhe um ein Geschoß niedriger wie die des Wohngebäudes (Typ 1) und reagiert somit auch höhentechnisch auf den Bestand. Die Erschließung erfolgt über zwei Treppenhäuser und einen, von oben natürlich belichteten Mittelgang. Über diesen gelangt man zu den sehr unterschiedlich geplanten Wohnungen. Das Angebot reicht von der Garconniere, bis zur Fünfzimmer-Wohnung. Die Wohnungen sind als teils eingeschossige, teils mit Gartenterrassen versehene oder durchgesteckte Maisonetten ausgeführt. Sechs als Atriumwohnungen gestaltete Dachwohnungen ergänzen das vielseitige Angebot.

Die **Wohngebäude (Typ 3 und Typ 4)** befinden sich im inneren, geschützten Bereich der Anlage. Die nach Süden orientierten, kleinteiligeren Baukörper werden über eine großflächige, eingeschossige Bebauung zusammengefasst, in welcher die Parkplätze untergebracht sind. Dadurch entsteht in Bezug zu diesen Gebäudetypen, eine zweite, erhöhte Erdgeschoßzone. Hinsichtlich der Erschließung, der Materialität sowie der Anzahl und dem Angebot der Wohnungen funktionieren beide Typen sehr ähnlich. Um ein angenehmeres Wohngefühl zu erzeugen, werden für die Gebäude Holzfassaden vorgesehen, wobei die Holzoptik sowie die Schalungsrichtung, bezogen auf je zwei verschieden hohe Gebäudeteile, unterschiedlich ausgeführt werden. Die über die nördlich situierten Laubengänge erschlossenen Wohnungen werden teils als ein- und zweigeschossige Wohnungen mit Gartenterrasse, teils als großzügige Drei- bis Fünfzimmer-Wohnungen mit Dachterrassen angeboten. Durch die erhöhten Laubengangbreiten dienen diese nicht nur der Erschließung sondern auch als Kontaktzonen.

Das **Wohngebäude (Typ 5)** ist als zweigeschossiger Reihenhaustyp mit innenliegenden Höfen konzipiert. So kann trotz der Lage zwischen dem öffentlichen Platz, dem Hotel und dem dahinterliegenden Kindergarten eine angenehme Wohnsituation umgesetzt werden. Der relativ tiefe Baukörper wird mit einer Sichtziegelfassade versehen. Die Belichtung der Wohnräume findet über die Innenhöfe, sowie über die Südfassade statt. Über diese werden die die sechs Wohneinheiten auch erschlossen. Eine eingeschobene Holzbox markiert die Zugänge. Die restlichen Fassaden sind beinahe gänzlich geschlossen, wodurch das Gebäude eine eher skulpturale Wirkung auf den öffentlichen Platz ausübt. Alle sechs Wohneinheiten sind gleich groß und verfügen über vier Zimmer, den innenliegenden Hof und eine Dachterrasse. Um das Angebot zu steigern werden zwei unterschiedliche Grundrißtypen ausgeführt, wobei sich die Varianten dadurch unterscheiden, dass die Wohnebene entweder im Erdgeschoß oder im Obergeschoß liegt.

Das **Bestandsgebäude** liegt nördlich entlang der Draschestraße und hebt sich im Besonderen auf Grund seiner Dachform von der restlichen Bebauung ab. Die, zu den Straßen orientierten, äußeren Fassaden stehen unter Denkmalschutz. Alle Wohnungen werden über einen, im ersten Obergeschoß liegenden Laubengang erschlossen, wobei der Großteil der Wohnungen als Maisonette-Wohnungen geplant ist. Dies ermöglicht einen leichten Umgang mit der denkmalschützten Fassade, sowie eine größtmögliche Flächenausnutzung des Dachgeschoßes. Der Umstand, dass die Wohnungen direkt am Platz liegen, bekräftigt diese Entscheidung, da die Schlafräume dadurch weiter vom Geschehen am Platz entfernt liegen, und auch ein nach Norden orientierter Schlafraum angeboten werden kann. Die vertikale Erschließung erfolgt über zwei Treppenhäuser, welche vom Platz aus zugänglich und an der Südfassade ablesbar sind. Die inneren Fassaden werden als Putzfassaden in einem gelblichen Ton ausgeführt. Die Gliederung der Wohnungen wird durch die ursprüngliche Struktur des Bestandes bestimmt. Die nach Süden orientierten Balkone, mit ihren filigranen Stabgeländern tragen auch zur Gestaltung des Platzes bei. Das östliche Gebäudeende wird mit einer geschwungenen, räumlichen Ergänzung aus Cortenstahl erweitert, die mit der gegenüberliegenden Backsteinfassade und der davorliegenden Außentreppe, den östlichen Zugang zum Platz definiert. Eine bauliche Erweiterung am westlichen Gebäudeende spielt auf einen Teil, welcher auf Grund der schlechten Bausubstanz, nicht erhalten werden konnte, an. Diese beinhaltet einen dreigeschossigen Kindergarten mit vier Gruppenräumen inklusive Bewegungsraum mit gedeckter Dachterrasse, sowie die Eingangssituation zum erdgeschossigen Mehrzweckraum, welcher zum Platz öffenbar ist. Der Zubau springt nach Süden orientiert von der ursprünglichen Fassadenflucht vor und erinnert an die ehemals dort angeschlossene Bebauung abgerissener Fabrikgebäude. Eine Hülle aus lichtdurchlässigen Polycarbonat-Stegplatten, welche die ursprüngliche Gebäudeform aufnimmt stellt einen sorgfältigen Umgang mit der denkmalgeschützten Nordfassade sicher.

Die gesamte Wohnanlage erreicht eine Geschoßflächenzahl von 1,3 wobei der Grundstücksanteil, welcher als Erweiterung des Gewerbegebietes gedacht ist, diesbezüglich nicht berücksichtigt wird. Damit wird trotz der Platzgestaltung und der damit verbundenen Grünfläche eine, für den Ort adäquate Bebauungsdichte erreicht. Das Wohnungsangebot besteht aus insgesamt 153 unterschiedlich gestaltete Wohnungen, welche durch zugeordnete Gemeinschaftsflächen ergänzt werden. Zusätzlich werden neben einem Kindergarten, einem Mehrzweckraum, diversen gastronomischen Einrichtungen auch mehrere Geschäftsflächen, sowie Räumlichkeiten für Gemeinschaftsbüros angeboten. Dadurch kann eine fußläufig erreichbare Nahversorgung sichergestellt werden. Mit der innenliegenden, großflächigen, eingeschossigen Überbauung wurde eine Lösung gefunden, die geforderten Stellplätze in einer, gegenüber der herkömmlichen Tiefgarage, kostengünstigen Ausführung unterzubringen, ohne die Wohnqualität durch parkende Autos zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wurde dadurch ein differenziertes Freiraumangebot ermöglicht. Die fast zur Gänze kellerlose Ausführung der Wohngebäude, gewährleistet die, für den sozialen Wohnbau untypische Materialwahl der Fassaden. Letztendlich entsteht dadurch eine Wohnqualität, die nicht in erster Linie von der Wohnungsqualität, sondern vom Ort lebt.

WOHNGEBÄUDE_TYP 1

Orientierung
Nord-Süd

Geschoßanzahl
Erdgeschoß + 4 Obergeschoße

Erschließung
Zweifach Spänner

Konstruktion
Stahlbeton

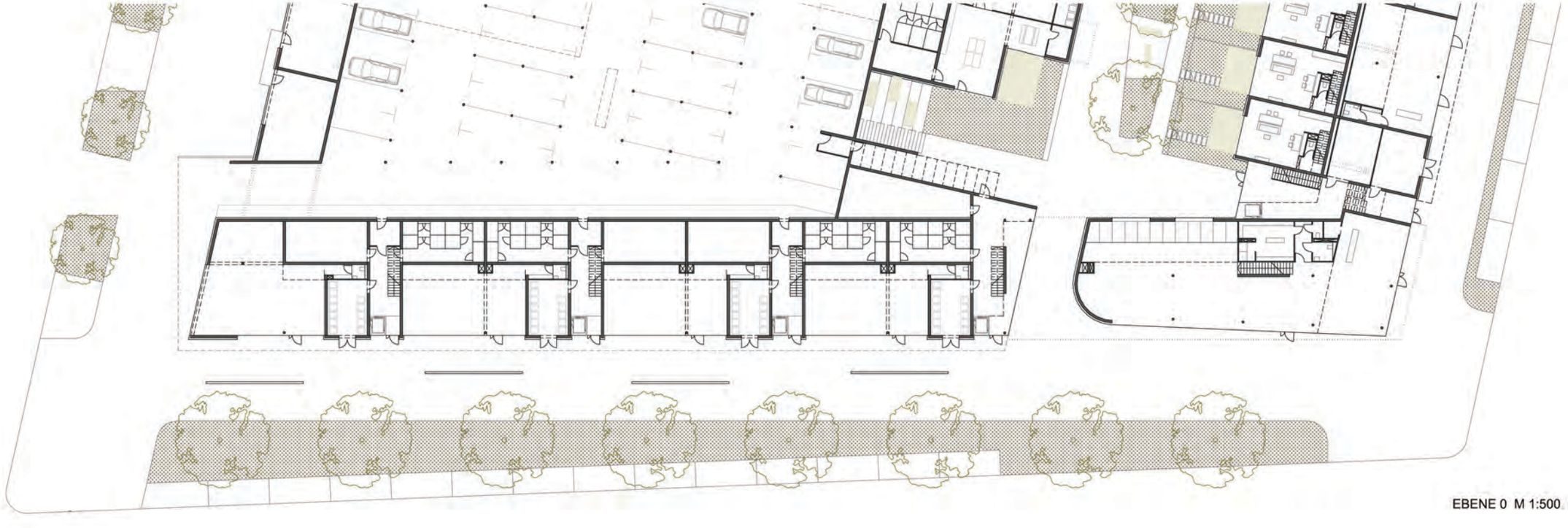
Fassadenmaterial
Silikatputz

Untergeschoß
partiel

Erdgeschoßnutzung
Gemeinschaftsbüroflächen (4 x 90m²), Nebenräume

Wohnungsanzahl
43 Wohnungen

Wohnungstypen
33 Dreizimmer-Wohnungen
6 Zweizimmer-Wohnungen
4 Fünfzimmer-Wohnungen
(barrierefrei, WG-tauglich)



EBENE 0 M 1:500

EBENE -1 M 1:500

0 1 5 10 20

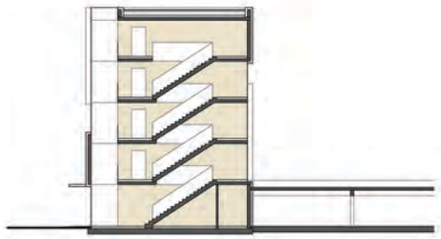
EBENE 2-4 M 1:500

EBENE 1 M 1:500

0 1 5 10 20

OST ANSICHT M 1:500

WEST ANSICHT M 1:500



SCHNITT 1 M 1:500

SCHNITT 2 M 1:500

NORD ANSICHT M 1:500

SÜD ANSICHT M 1:500

0 1 5 10 20

WOHNGEBÄUDE_TYP 2

Orientierung
Ost-West

Geschoßanzahl
Erdgeschoß + 3 Obergeschoße + 1 Staffelgeschoß

Erschließung
Mittelgang

Konstruktion
Stahlbeton

Fassadenmaterial
Sichtziegel, Holzelemente

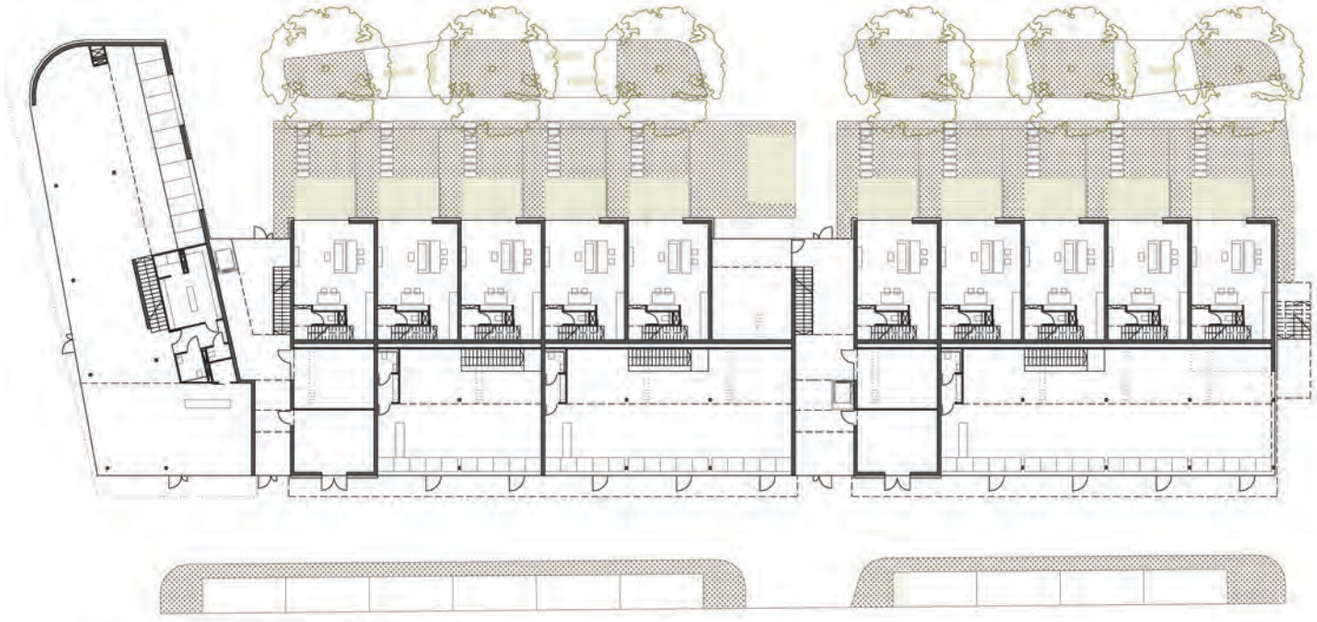
Untergeschoß
vollflächig

Erdgeschoßnutzung
Geschäftslokale,Wohnen, Nebenräume

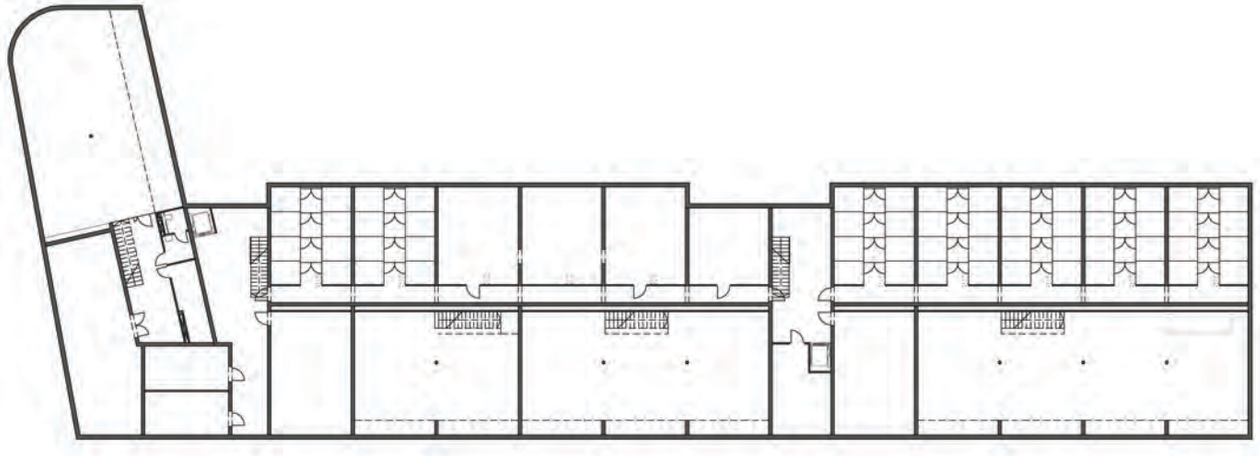
Wohnungsanzahl
44 Wohnungen

Wohnungstypen
6 Vierzimmer + Galerie-Maisonette-Wohnungen
5 Zweizimmer + Galerie-Maisonette-Wohnungen
10 Dreizimmer-Maisonette-Wohnungen
4 Vierzimmer-Atrium-Wohnungen
2 Dreizimmer-Atrium-Wohnungen
1 Fünfzimmer-Wohnung
8 Dreizimmer-Wohnungen
4 Zweizimmer-Wohnungen
4 Garconnieren

EBENE 1 M 1:500



EBENE 0 M 1:500

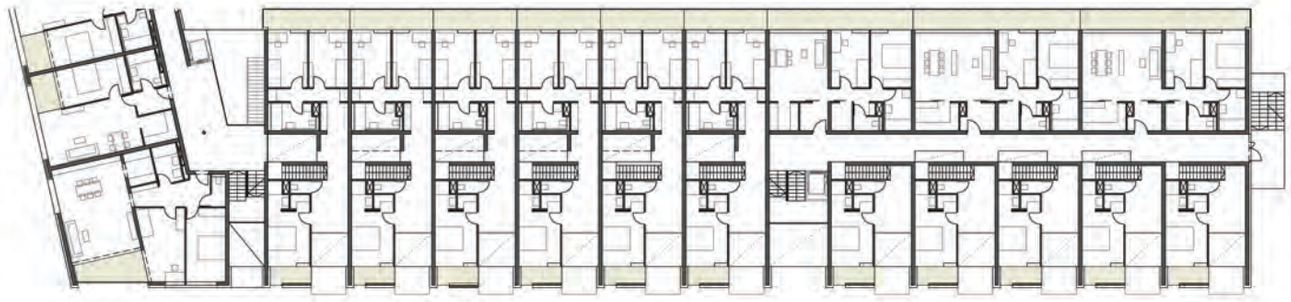


EBENE -1 M 1:500

0 1 5 10 20

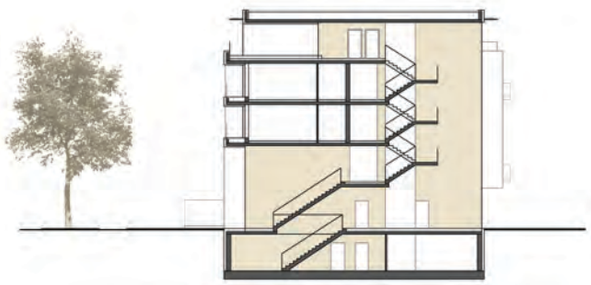
EBENE 4 M 1:500

EBENE 3 M 1:500

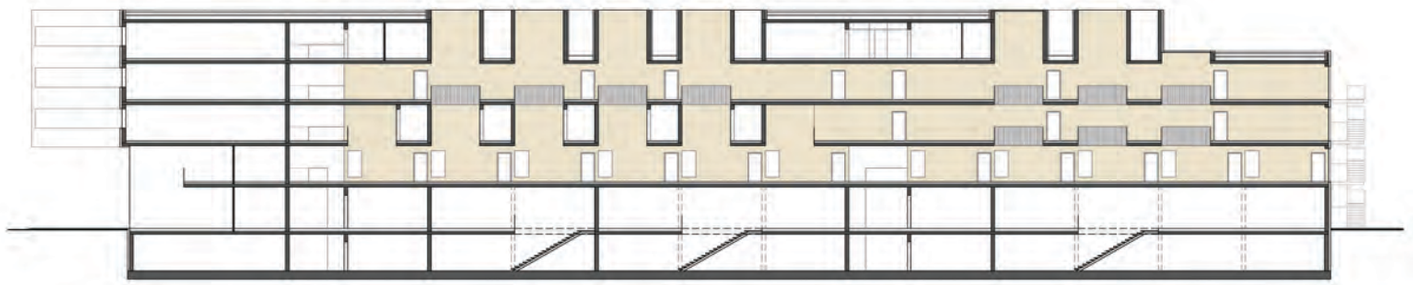


EBENE 2 M 1:500

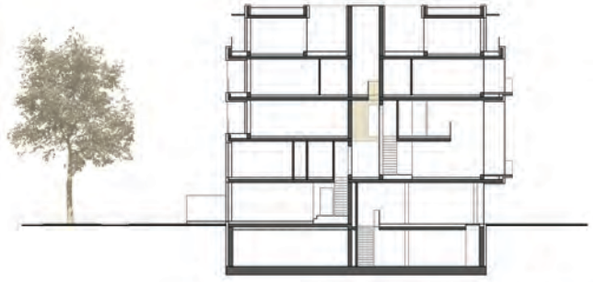
0 1 5 10 20



SCHNITT 1 M 1:500

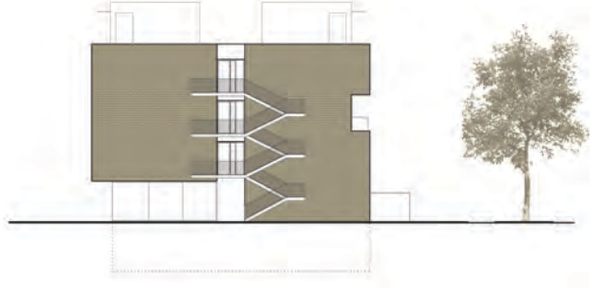


SCHNITT 3 M 1:500



SCHNITT 2 M 1:500

OST ANSICHT M 1:500

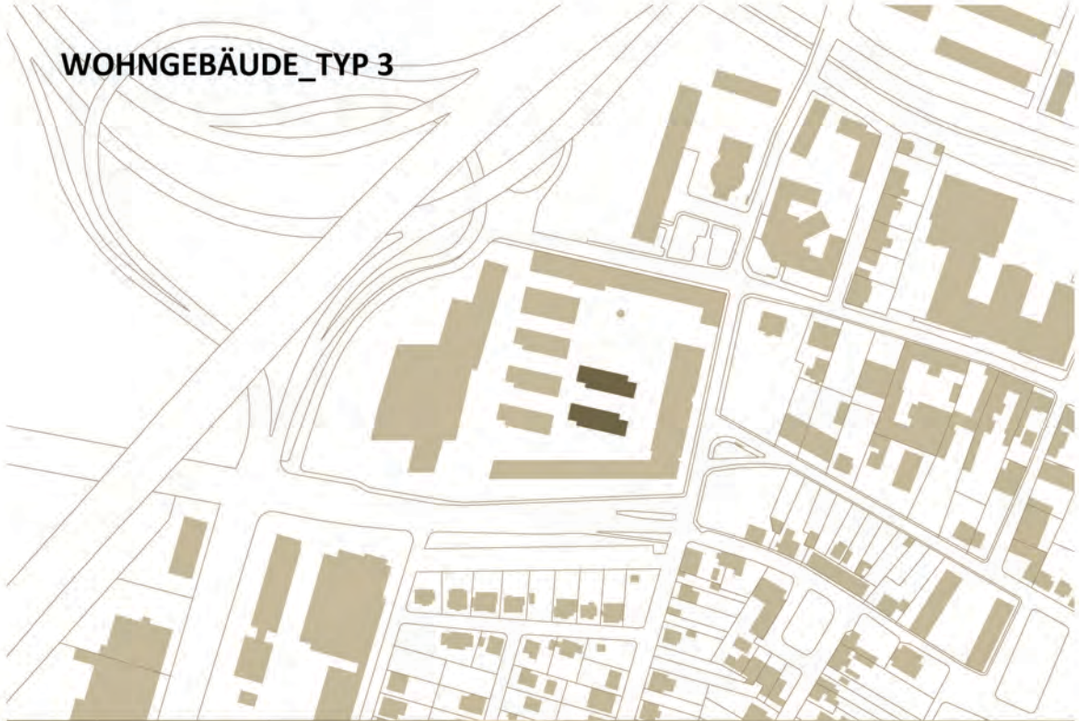


NORD ANSICHT M 1:500

WEST ANSICHT M 1:500

0 1 5 10 20

WOHNGEBÄUDE_TYP 3



Orientierung
Nord-Süd

Geschoßanzahl
Erdgeschoß + 3 Obergeschoße

Erschließung
Laubengang

Konstruktion
Holztafelbauweise

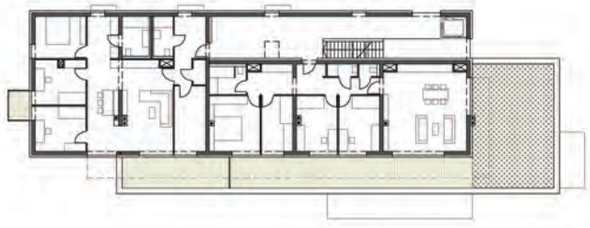
Fassadenmaterial
Holzschalung (zweifärbig)

Untergeschoß
keines

Erdgeschoßnutzung
Gemeinschaftsräume, Nebenräume

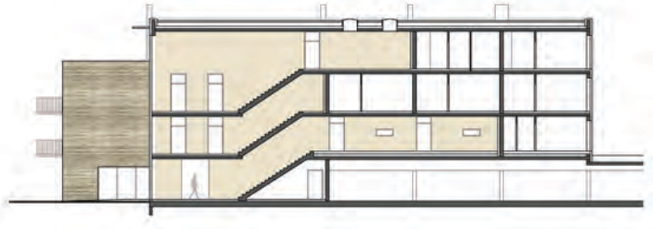
Wohnungsanzahl
2x9 Wohnungen

Wohnungstypen
2x3 Vierzimmer-Maisonette-Wohnungen
2x4 Dreizimmer-Wohnungen
2x2 Fünfzimmer-Wohnungen

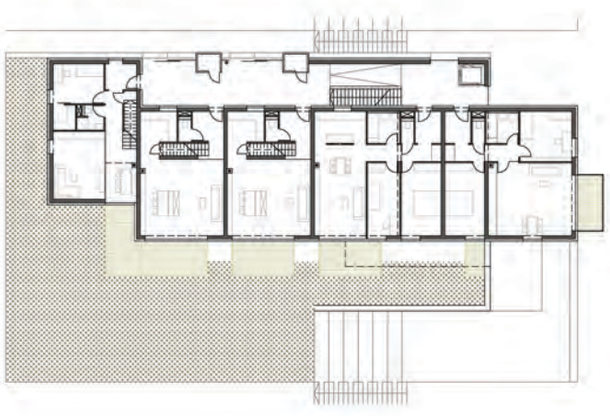


EBENE 3 M 1:500

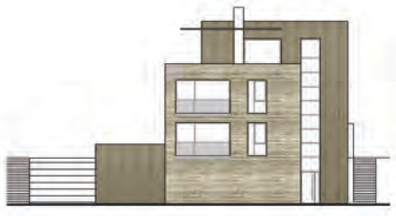
EBENE 2 M 1:500



SCHNITT M 1:500

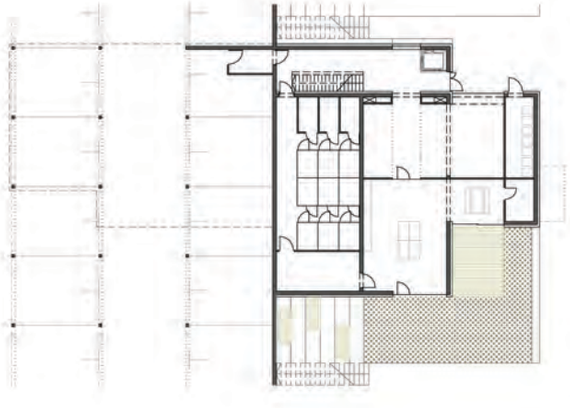


EBENE 1 M 1:500



OST ANSICHT M 1:500

NORD ANSICHT M 1:500



EBENE 0 M 1:500

WEST ANSICHT M 1:500

SÜD ANSICHT M 1:500

0 1 5 10 20

WOHNGEBÄUDE_TYP 4

Orientierung
Nord-Süd

Geschoßanzahl
Erdgeschoß + 3 Obergeschoße

Erschließung
Laubengang

Konstruktion
Holztafelbauweise

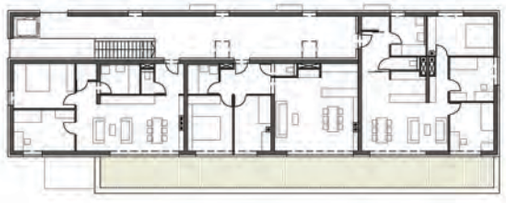
Fassadenmaterial
Holzschalung (zweifärbig)

Untergeschoß
keines

Erdgeschoßnutzung
Gemeinschaftsräume, Nebenräume

Wohnungsanzahl
3x9 Wohnungen

Wohnungstypen
3x2 Vierzimmer-Maisonette-Wohnungen
3x2 Dreizimmer-Maisonette-Wohnungen
3x4 Dreizimmer-Wohnungen
3x1 Vierzimmer-Wohnungen



EBENE 3 M 1:500

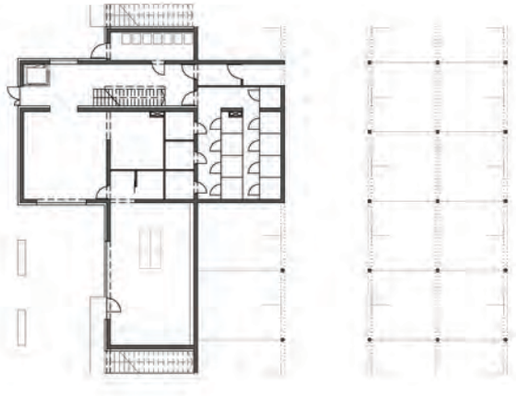
EBENE 2 M 1:500

SCHNITT M 1:500

EBENE 1 M 1:500

OST ANSICHT M 1:500

NORD ANSICHT M 1:500



EBENE 0 M 1:500

WEST ANSICHT M 1:500

SÜD ANSICHT M 1:500

0 1 5 10 20

WOHNGEBÄUDE_TYP 5

Orientierung
Nord-Süd

Geschoßanzahl
Erdgeschoß + 1 Obergeschoß + Dachterrasse

Erschließung
direkt

Konstruktion
Stahlbeton

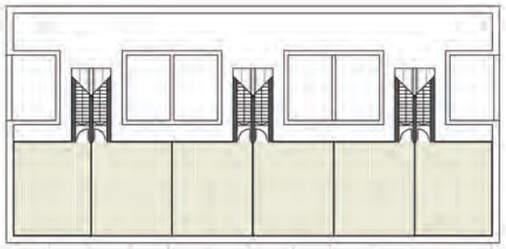
Fassadenmaterial
Sichtziegel

Untergeschoß
keines

Erdgeschoßnutzung
Wohnen (Innenhof)

Wohnungsanzahl
6 Wohnungen

Wohnungstypen
6 zweigeschossige Atrium-Reihenhäuser
In zwei unterschiedlichen Ausführungen

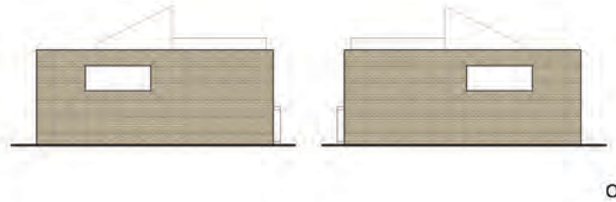


EBENE 2 M 1:500

EBENE 1 M 1:500

EBENE 0 M 1:500

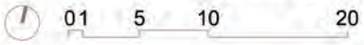
SCHNITTE M 1:500



OST/WEST ANSICHT M 1:500

NORD ANSICHT M 1:500

SÜD ANSICHT M 1:500



WOHNGEBÄUDE_BESTAND

Orientierung
Nord-Süd

Geschoßanzahl
Erdgeschoß + Obergeschoß + Dachgeschoß

Erschließung
Laubengang

Konstruktion
Stahlbeton, Ziegelbestand

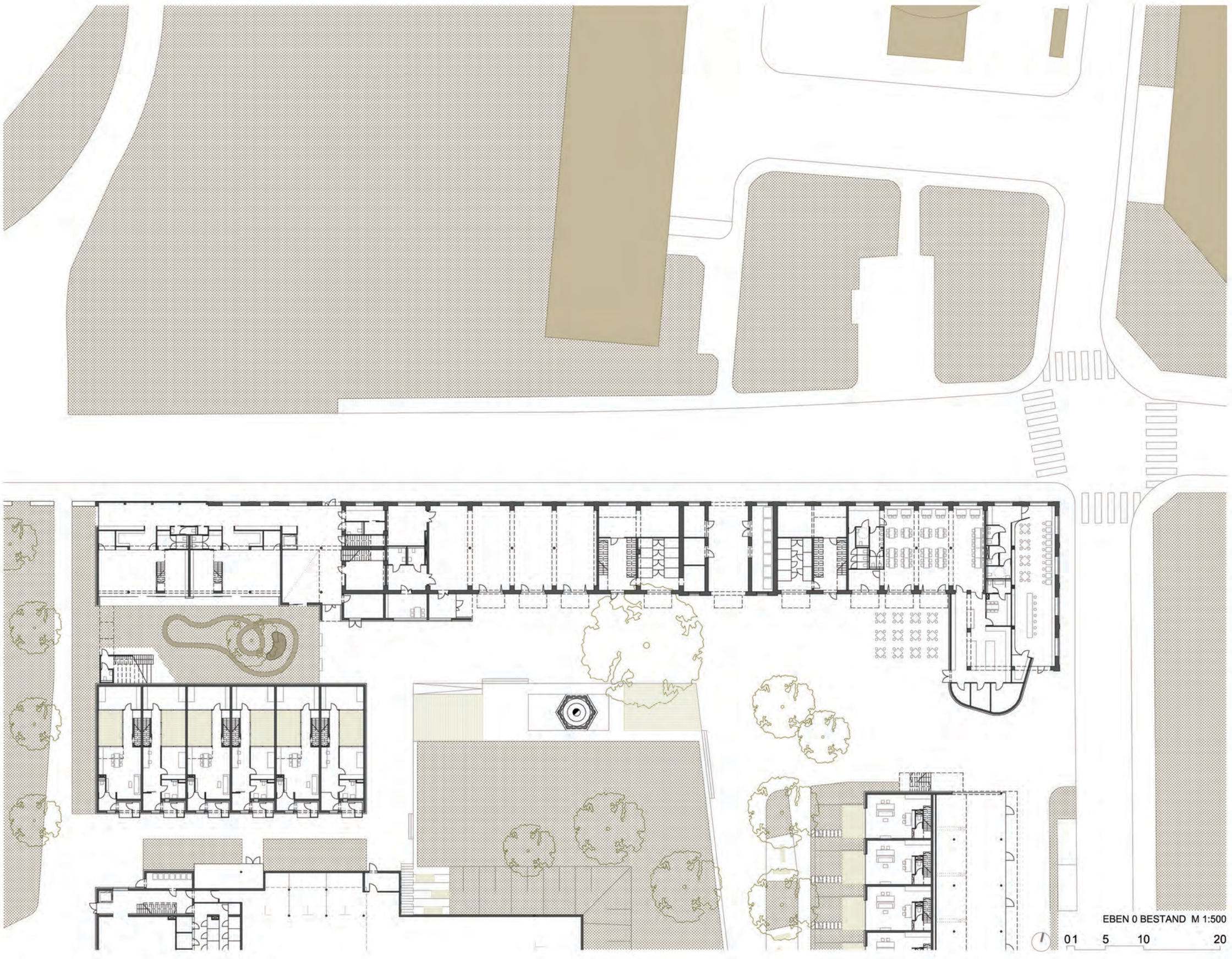
Fassadenmaterial
Putz, Sichtziegel, Holz, Polycarbonat-Stegplatten (teilweise denkmalgeschützt)

Untergeschoß
keines

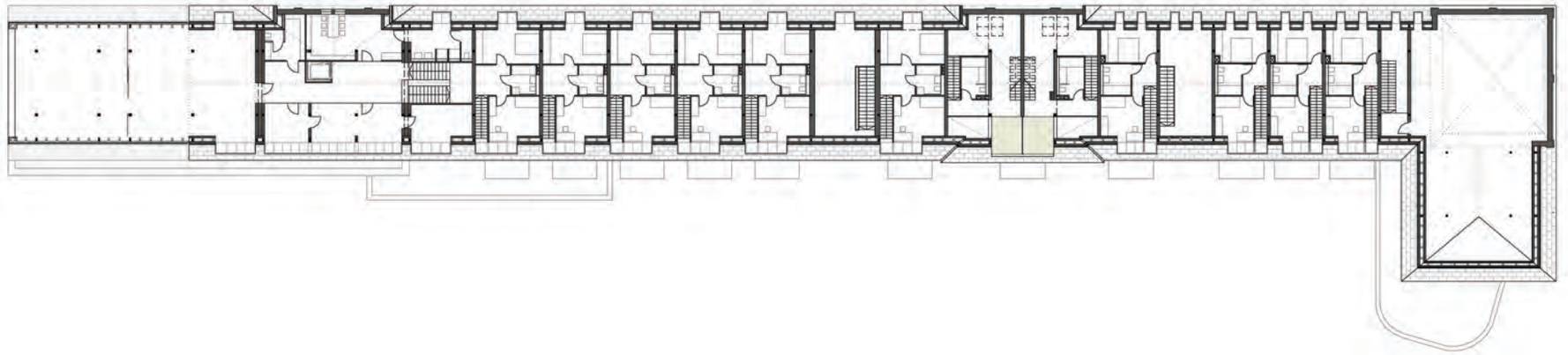
Erdgeschoßnutzung
Gastronomie, Mehrzweckraum, Kindergarten (dreigeschossig), Nebenräume

Wohnungsanzahl
15 Wohnungen

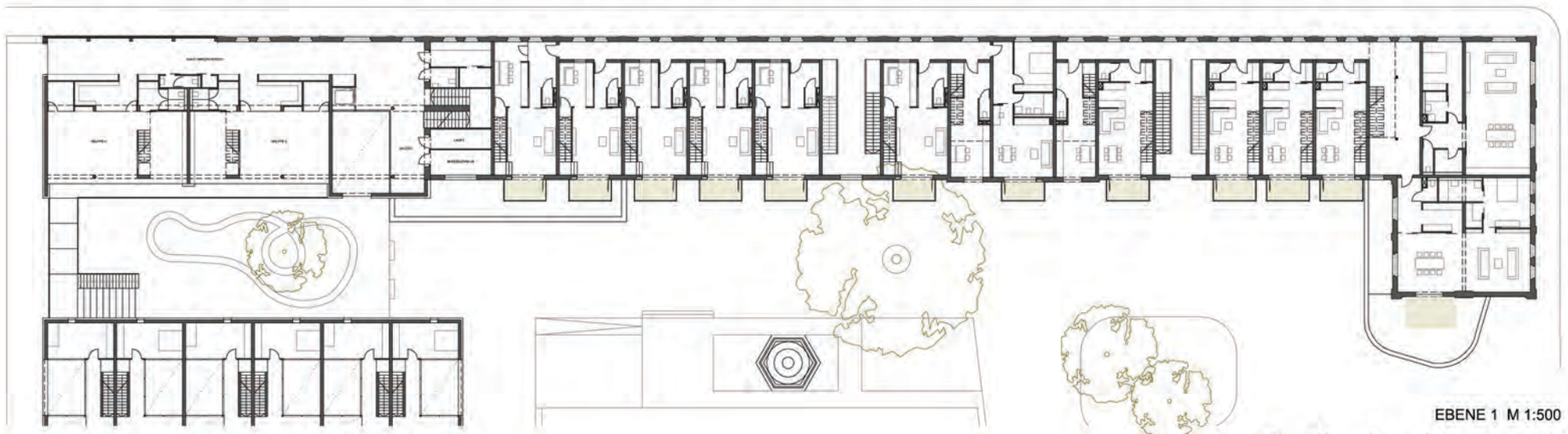
Wohnungstypen
10 Dreizimmer-Maisonette-Wohnungen
2 Zweizimmer + Schlafgalerie-Maisonette-Wohnungen
2 Zweizimmer-Loft-Wohnungen
1 Zweizimmer- Wohnung


EBEN 0 BESTAND M 1:500
0 1 5 10 20

EBENE 3 M 1:500



EBENE 2 M 1:500



EBENE 1 M 1:500

0 1 5 10 20

SCHNITT 1 M 1:500

SCHNITT 2 M 1:500

WEST ANSICHT M 1:500

OST ANSICHT M 1:500

SÜD ANSICHT M 1:500

NORD ANSICHT M 1:500

0 1 5 10 20

FREIRAUM

Ähnlich wie die Architektur zeigt sich auch der Freiraum von mehreren Gesichtern, wobei in erster Linie eine Unterscheidung zwischen öffentlichen und halböffentlichen Bereichen festzustellen ist. Da das Projekt darauf ausgelegt ist, hinsichtlich des Freiraums eine Erweiterung des umliegenden öffentlichen Raums zu erzielen, dominiert dieser auch auf dem eigenen Grundstück. Um den unterschiedlichen Situationen gerecht zu werden reagiert dieser auf sein jeweilig gebautes Umfeld. Die nordöstlich situierte Platzgestaltung verbindet das Areal mit dem ursprünglichen Straßendorf entlang der Draschestraße. Eine relativ breite Wohngasse stellt eine interne Verbindung zwischen dem Platz und der südlich gelegenen Einfamilienhaussiedlung dar. Die Verlängerung der Seligmanngasse verbindet diese mit dem dahinterliegenden Bereich des Drascheparks. Sie ist neben der Feuerwehrzufahrt und Anlieferungsmöglichkeit im Bereich der Platzgestaltung die einzige Zufahrtsmöglichkeit mit dem Auto.
Durch das Zurückspringen der beiden länglichen Gebäude, an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze entsteht eine Verbreiterung des Straßenraumes, und somit vor Allem für den Fußgänger, eine Aufwertung dessen. Der zur Autobahn orientierte Freiraum dient der Parkierung sowie der Anlieferung, den Supermarkt betreffend.

Inmitten des öffentlichen Raums befindet sich der halböffentliche Freiraum in kompakter Form. Dieser liegt eine Ebene höher, wodurch er sich klar vom öffentlichen Raum abhebt. Entlang der Wohngasse sowie der Verlängerung der Seligmanngasse verbinden sich die beiden Freiräume in einer, von einander unterschiedlichen Ausformulierung und stellen somit einen mehr oder weniger sanften Übergang vom öffentlichen zum halböffentlichen Bereich dar.

Der private, findet wie der halböffentliche Freiraum ausschließlich im geschützten, inneren Bereich statt. Dabei handelt es sich um nach Süden sowie nach Westen orientierte Terrassen- und Grünflächen die den jeweiligen Wohnungen zugedacht sind.

Abbildung 48: Öffentlicher Freiraum

Abbildung 49: Halböffentlicher Freiraum

Abbildung 50: Privater Freiraum

Betrachtet man den Freiraum hinsichtlich seiner begrünten sowie seiner befestigten Flächen, ist in Bezug auf das gesamte Areal ein ausgewogenes Bild festzustellen. Gleichzeitig ist zu erkennen, dass besonders im Bereich der Wohnbebauung, trotz der Platzgestaltung, die Grünflächen dominieren. Zusätzlich lässt sich in Abbildung 52 die grundstücksinterne Erschließung gut ablesen. Die Breiten der Wege nehmen vom öffentlichen Raum, hin zum Halböffentlichen ab. Gleichzeitig werden die öffentlichen bzw. halböffentlichen Wege auch hinsichtlich der Materialität unterschieden.
Der Bereich um den Supermarkt sowie die Zufahrtsmöglichkeit zur Hotellobby entlang der Verlängerung der Seligmanngasse werden asphaltiert. Die Platzgestaltung sowie die im öffentlichen Raum liegenden Wegführungen werden mit einer hellen, großformatigen und sickerfähigen Betonsteinpflasterung ausgeführt. Um im Brandfall einen Feuerwehreinsatz nicht zu behindern müssen diese Flächen ebenfalls befahrbar sein. Die Wegführung im halböffentlichen Raum wird ebenfalls asphaltiert, wodurch die Lesbarkeit diesbezüglich verstärkt wird.

Um den Außenraum zusätzlich aufzuwerten, werden entlang der Wegführungen sowie im Bereich der Platzgestaltung und der allgemeinen Freiflächen im Bereich des Hotels Laubbäume gesetzt. Besonders im Bereich der Platzgestaltung und den allgemeinen Freiflächen um das Hotel, wird eine aufgelockerte, natürlich wirkende Positionierung der Bäume angestrebt.

Um näher auf den Freiraum und seine Gestaltung eingehen zu können, wird die gesamte Anlage in vier Bereiche, welche ausgehend vom Bestandsgebäude am nordöstlichen Grundstückende und im Urzeigersinn verlaufen, unterteilt und in weiterer Folge grafisch wie textlich erklärt.

Abbildung 51: Befestigte Flächen

Abbildung 52: Begrünte Flächen

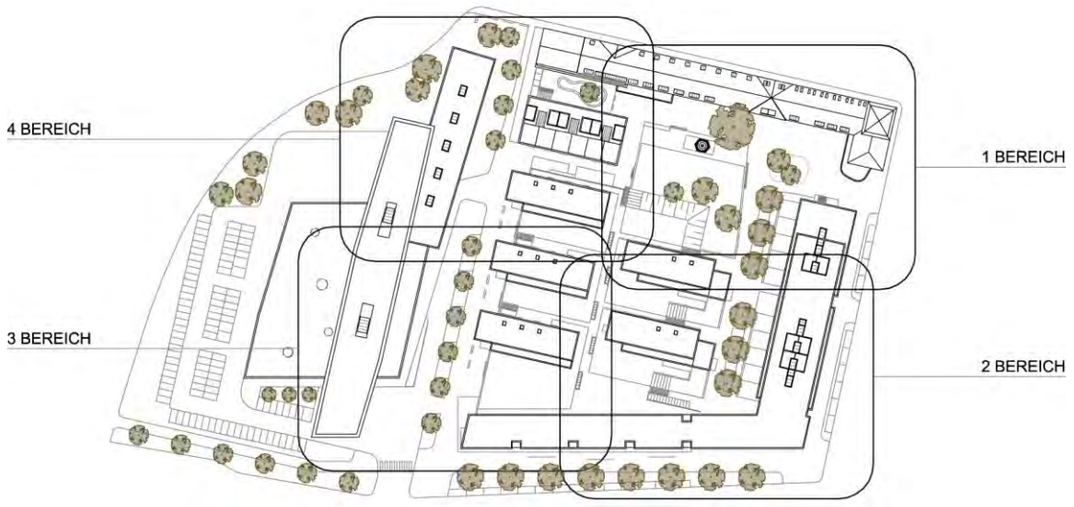
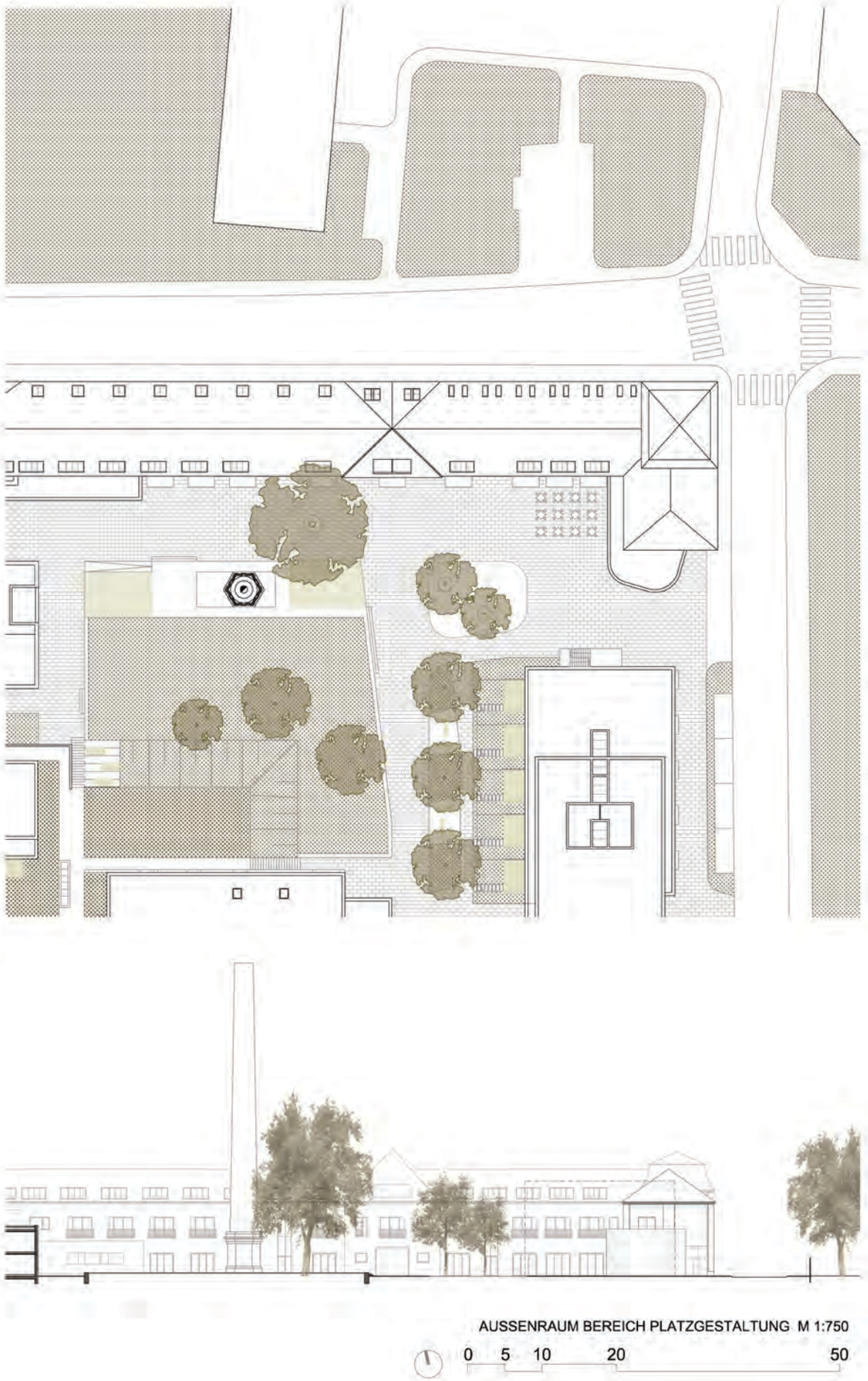


Abbildung 53: Freiraumunterteilung

BEREICH 1

Der erste Bereich betrifft die Platzgestaltung sowie die dazugehörige Grünfläche. Der Platz liegt direkt am Bestandsgebäude und dem darin situierten Restaurant. In Verbindung mit dem denkmalgeschützten Bestand wird eine, in Anspielung auf die ehemalige Fabriknutzung, identitätsstiftende Wirkung erzeugt. Dies wird durch die Materialwahl der, den Platz begrenzenden Neubauten, welche in Sichtziegel ausgeführt werden verstärkt. Eine bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes in Cortenstahl und die gegenüberliegende Außenstahltreppe definieren den Zugang von der Pfarrgasse. Ein Materialwechsel des Bodenbalgs in diesem Bereich, erinnert an die ehemalige Situation. Gleichzeitig ist es dadurch möglich die ursprüngliche Gestaltung des Gehwegs im Bereich der denkmalgeschützten Fassaden zu erhalten. Der bestehende Hauptzugang gewinnt durch den öffentlichen Platz wieder an Bedeutung.
Um eine vielschichtige Nutzung zu gewährleisten wird er mit einer zusammenhängenden Grünfläche ergänzt, welche als Spielwiese für Jung und Alt zur Verfügung steht. Die Grünfläche wird von einem massiven Rahmen gefasst und liegt knapp einen halben Meter über dem Platz. Dadurch erlangt sie eine raumbildende Funktion und kann gleichzeitig als eine zum Platz orientierte Sitzmöglichkeit verwendet werden. Als Übergang zur befestigten Fläche dient eine gleich hohe Ebene, die den bestehenden Schlot der ehemaligen Fabrik rahmt und somit dezent betont. Diese Fläche wird mit zwei großflächigen Lärchenholzrosten versehen, welche als Sitz- oder Liegemöglichkeiten genutzt werden können. Eine Rampe ermöglicht einen barrierefreien Zugang. Der Übergang zum höher liegenden, halböffentlichen Freiraum wird geböscht und mit einer Sitzstufe versehen. Dadurch erhält die Grünfläche eine, vor Allem für Kinder relevante Aufwertung. Um eine gewisse Distanz zu den angrenzenden privaten Freiflächen zu schaffen wird die befestigte Fläche, im Bereich der beiden am Platz stehenden Bäume unterbrochen. Diese Fläche wird als verdichteter Sandboden ausgeführt und reagiert formal auf die bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes.
Die gesamte Platzgestaltung inklusive der Grünfläche nimmt eine Fläche von rund 2500 Quadratmetern ein.

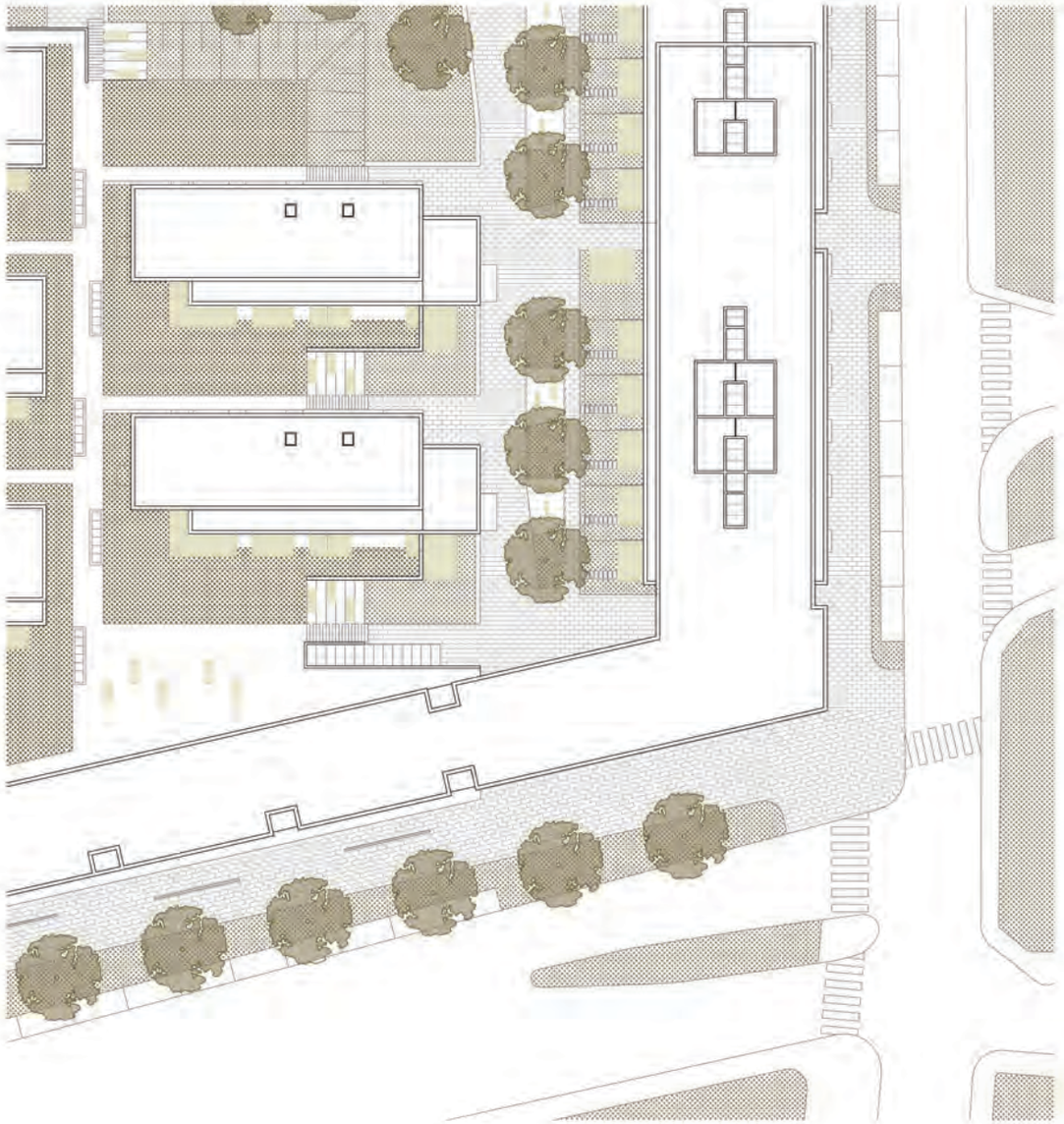


AUSSENRAUM BEREICH PLATZGESTALTUNG M 1:750

0 5 10 20 50

BEREICH 2

Der zweite Bereich zeigt die zum Platz führende Wohngasse und den damit verbundenen Übergang zum höher liegenden, halböffentlichen Bereich, sowie den erweiterten Straßenraum im Bereich der Pfarrgasse und der Sterngasse.
Die Wohngasse ist in mehrere, parallel verlaufende Bereiche gegliedert. Direkt an den normal darauf stehenden, kleinteiligeren Wohngebäuden verläuft der gepflasterte, öffentliche Weg mit einer Breite von 4,70 Metern. Zwei aufeinander folgende Inseln trennen diesen von einer zweiten schmaleren Wegführung. Die Inseln sind als leichte Erhebungen ausgeführt und wechseln zwischen Rasenflächen mit darauf gepflanzten Bäumen und verdichteten Sandflächen mit Sitzelementen. Außerdem stellen sie eine subjektive Trennung zu den östlich liegenden privaten Freiflächen dar. Die, zwischen den westlich situierten Gebäuden, entstehenden Nischen werden teils durch parallel verlaufende Betonsockeln in Sitzhöhe begrenzt. Diese Nischen werden den jeweiligen Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoß zugeordnet und sind bis auf die Hauszugänge des gegenüberliegenden Hauses begrünt bzw. mit einer Holzterrasse versehen. Neben einer Außentreppe verläuft jeweils eine Sitztreppe. Dadurch entsteht ein sanfter Übergang vom unteren zum oberen Freiraum. Der obere Freiraum ist auf Grund der Positionierung der Gebäude in, zu den jeweiligen Hausgemeinschaften zugeordnete, Bereiche gegliedert. Im Gegenteil zu den unteren privaten Freiflächen, findet im oberen Bereich keine Sichttrennung zwischen den einzelnen Terrassen statt. Im Bereich des südlich liegenden Wohnriegels befindet sich eine befestigte Fläche mit Sitzelementen, die als gemeinschaftliche Freifläche den halböffentlichen Freiraum ergänzt. Neben der Treppe befindet sich ein gedeckter Zugang zur Garage für die Bewohner des östlich liegenden Wohnriegels. Ein Durchgang verbindet die Wohngasse mit der Sterngasse und somit mit dem außenliegenden Straßenraum.
Im Bereich der Sterngasse trennt eine Rasenfläche mit darauf stehenden Laubbäumen den Gehsteig, von der Straße. Der sehr breite Gehweg wird durch leicht versetzte, teils durchlochte Scheibenelemente mit einer Höhe von rund zwei Metern geteilt. Die zum Gebäude orientierten Bereiche dienen als vom Verkehr gelöste Aufenthaltsflächen für die Nutzer der Gemeinschaftsbüros im Freien und stellen zugleich ein Gestaltungselement dar. Entlang der Pfarrgasse verringert sich entsprechend geringerer Verkehrsbelastung die Gehsteigbreite. Auf Grund des relativ üppigen Baumbestandes auf der gegenüberliegenden Straßenseite entlang der Pfarrgasse, wird auf Baumpflanzungen in diesem Bereich verzichtet.



AUSSENRAUM BEREICH WOHNGASSE M 1:750

0 5 10 20 50

BEREICH 3

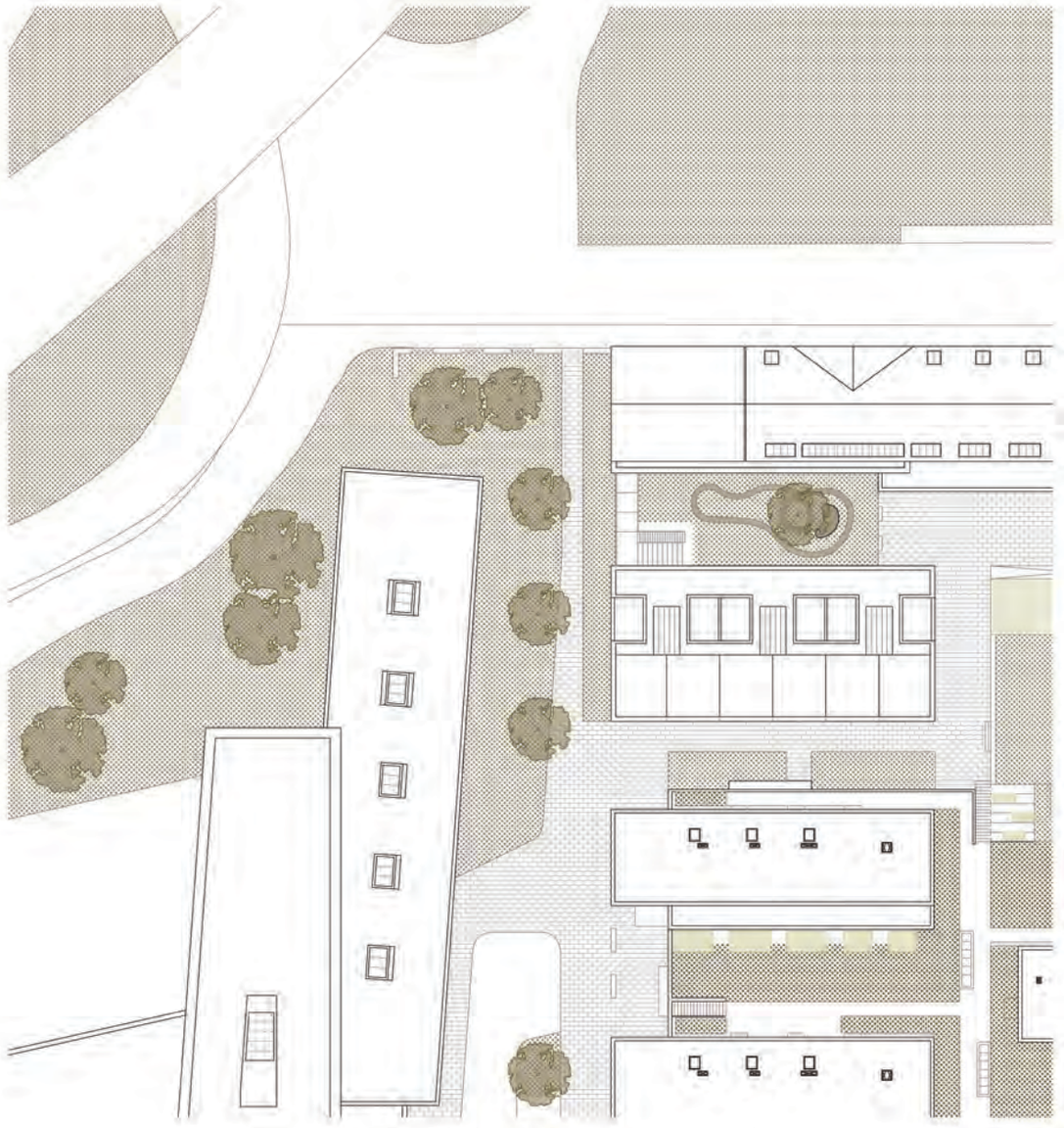
Der dritte Bereich behandelt die Verlängerung der Seligmanngasse und somit den Aussenbereich, welcher das Wohngebiet vom Gewerbegebiet trennt.
Diese Verlängerung ist leicht versetzt zur eigentlichen Seligmanngasse positioniert und stellt die einzige offizielle Zufahrtsmöglichkeit auf das Areal dar. Um die Hotellobby mit einem Taxi erreichen zu können wird sie als Stichstraße mit Umkehrmöglichkeit ausgeführt. Die Zufahrtsmöglichkeit wird durch eine Baumreihe vom Wohngebiet getrennt. Gleichzeitig entsteht dadurch ein gewisser Sichtschutz für die privaten wie halböffentlichen Freibereiche hinsichtlich des gegenüberliegenden Bürogebäudes. Zwischen den, mit den Bäumen versehenen Grünflächen ergeben sich jeweils zwei und somit in Summe zehn Stellplätze. Damit gelingt die vollständige Unterbringung der nötigen Parkflächen auf dem eigenen Grundstück. Die Gehwege werden im Gegensatz zur asphaltierten Straße mit der gleichen Betonpflasterung wie schon in den Bereichen eins und zwei erwähnt, ausgeführt. Ein keilförmiger, länglicher Pflanzentrog schottet den dahinterliegenden Freibereich, welcher der Lobby mit Bar und dem Hotelrestaurant zugeordnet wird, von der Zufahrtssituation ab.
Ähnlich wie bei der internen Wohngasse entstehen durch die vorspringenden Gebäudeteile Freiraumnischen, welche wiederum den, im Erdgeschoß situierten Gemeinschaftsräumen zugeordnet sind. Dies wird durch jeweils zwei, entlang der Gebäudefluchtlinie verlaufende, fix installierte Sitzelemente betont.
Der Übergang zur oberen Ebene mit seinen halböffentlichen und privaten Freiflächen verläuft weniger sanft als im Bereich der internen Wohngasse. Hier ist eine klare Trennung zwischen den beiden Bereichen spürbar. Um trotzdem eine Verbindung zu schaffen werden zwei Außentreppen vorgesehen. Diese sind durch in der Wand platzierte Öffnungen zu erreichen. Dadurch entsteht eine zu durchschreitende Schwelle, die den Charakter der klaren Trennung unterstreicht.
Im oberen Bereich ist die gemeinschaftliche Grünfläche zu erwähnen, welche eine Ergänzung zur bereits erwähnten, befestigten, gemeinschaftlichen Freifläche und der dort vorhandenen Sitzelemente darstellt.

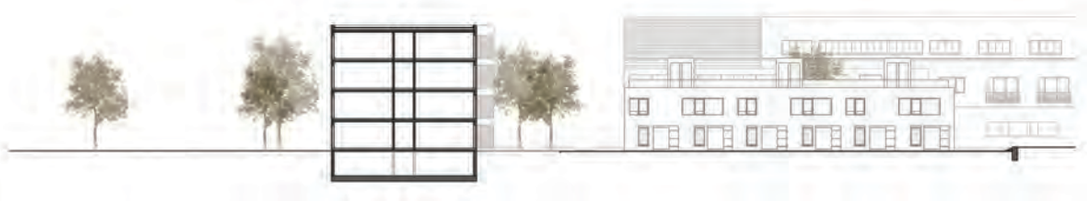
AUSSENRAUM BEREICH VERLÄNGERUNG SELIGMANNGASSE M 1:750

0 5 10 20 50

BEREICH 4

Der vierte und letzte Bereich behandelt den öffentlichen Freiraum rund um das Hotel, sowie den zum Kindergarten zugeordneten Außenraum.
Entlang der Verlängerung der Seligmanngasse wechselt der Freiraum von der bereits erwähnten Zufahrtsmöglichkeit zu einer, mit Bäumen versehenen Grünfläche, welche das Hotelgebäude an drei Seiten umgibt, wodurch der Ausblick aus den Zimmern, vor Allem in Richtung der Autobahn etwas entschärft wird. Der öffentliche Gehweg wird bis zur Draschestraße weitergeführt und dient als Verbindung zum nördlich liegenden Park. An der nördlichen Grundgrenze erinnern fix installierte Sitzmöglichkeiten an die Ausmaße des ursprünglichen Meierhofes, welcher an diesem Bereich, auf Grund der desolaten Bausubstanz nicht erhalten werden konnte.
Die Fläche zwischen der baulichen Erweiterung des Bestandsgebäudes und dem davor liegenden Hofhaus dient als direkter Freiraum, welcher dem, im Bestandsgebäude geplanten Kindergarten zugeordnet ist. Eine Endlosschleife, aus einer für Laufstrecken üblichen Kunststoffbahn, dient auf der sonst dafür ungeeigneten Rasenfläche, als Fahrbahn für das altbewährte Bobby Car oder Ähnliches. Diese führt um einen Baum sowie um eine Sandkiste. Unter einer Sitztreppe befinden sich ein dafür vorgesehener Lagerraum sowie ein außenliegendes WC. Eine Brückenkonstruktion verbindet die oberen Gruppenräume mit dem Freiraum. Diese für einen Kindergarten relativ kleine Fläche wird durch die Grünfläche am Platz, sowie durch den dahinterliegenden Draschepark ergänzt, wodurch die Möglichkeit gegeben ist, mit den Kindergruppen fußläufige Ausflüge zu gestalten.
Eine schmale Gasse führt vor dem Hofhaus zum am Grundstück liegenden Platz und der damit verbundenen Grünfläche. Über diese Gasse werden auch die einzelnen Reihenhofhäuser erschlossen. Neben der Treppe, welche zum oberen Bereich führt, befindet sich ein Zugang zur Garage. Die dem Hofhaus gegenüberliegende Wand wird mit Kletttergriffen versehen und bietet somit eine Bouldermöglichkeit im Freien.





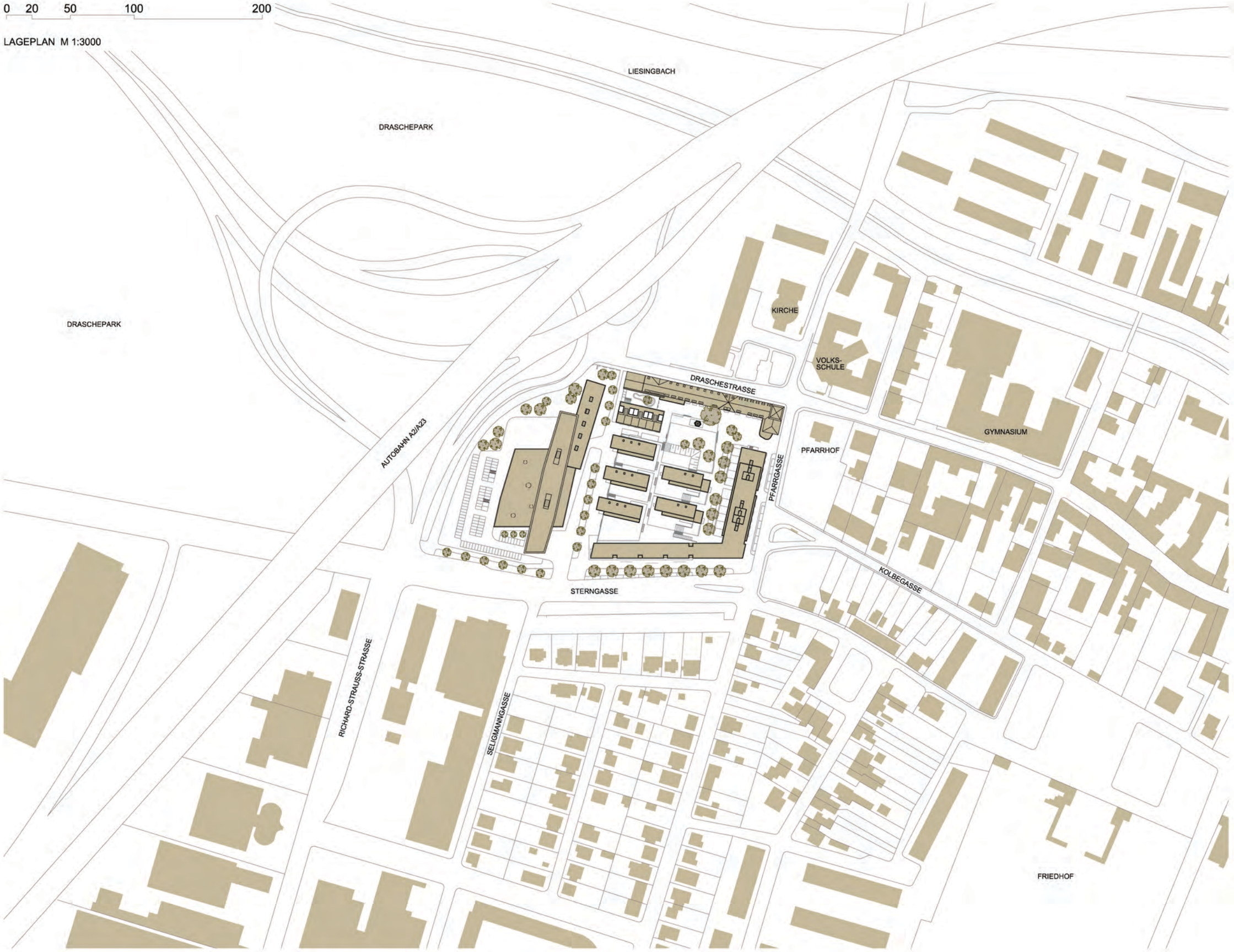
AUSSENRAUM BEREICH HOTEL / KINDERGARTEN M 1:750

0 5 10 20 50

PLANMATERIAL

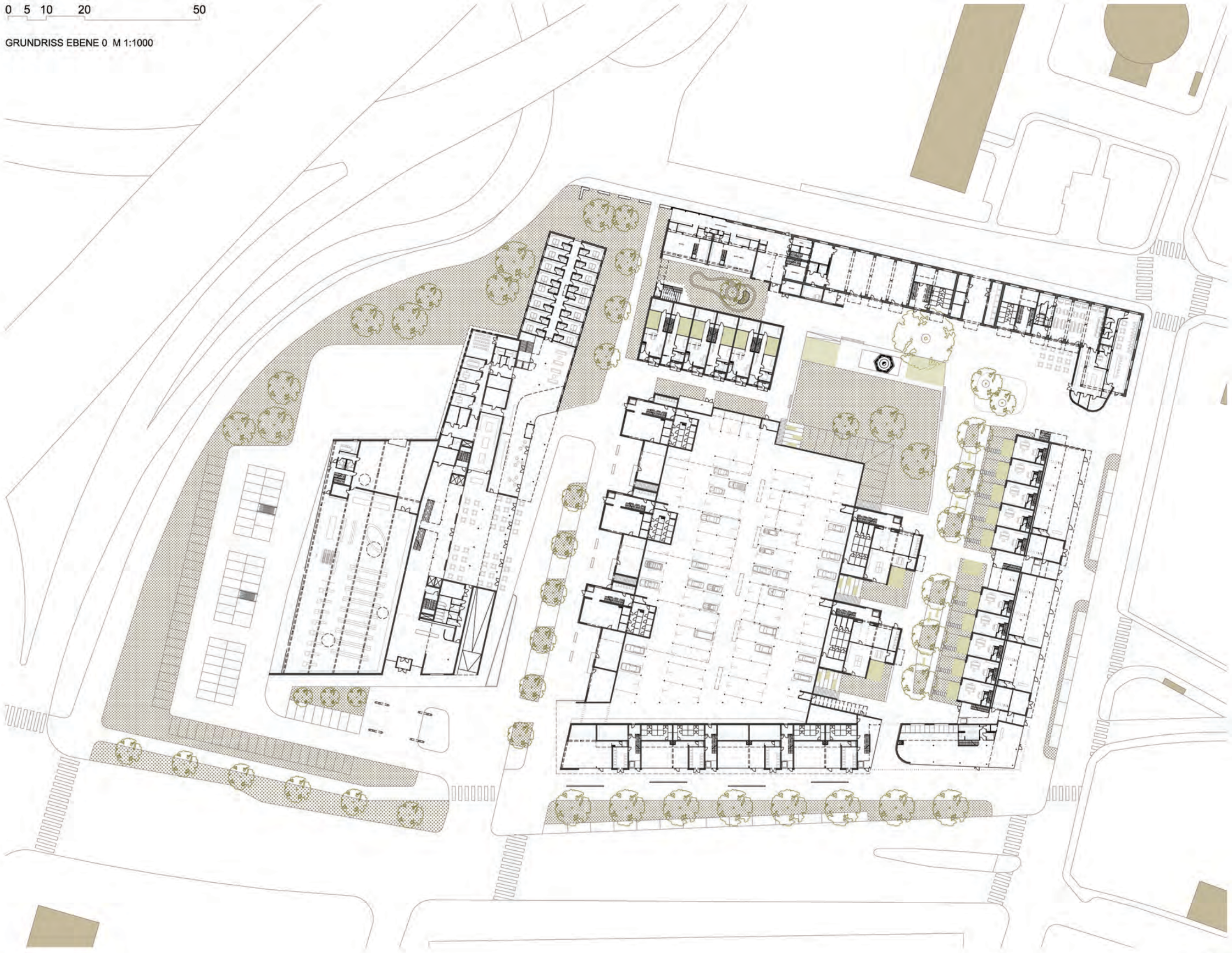
0 20 50 100 200

LAGEPLAN M 1:3000



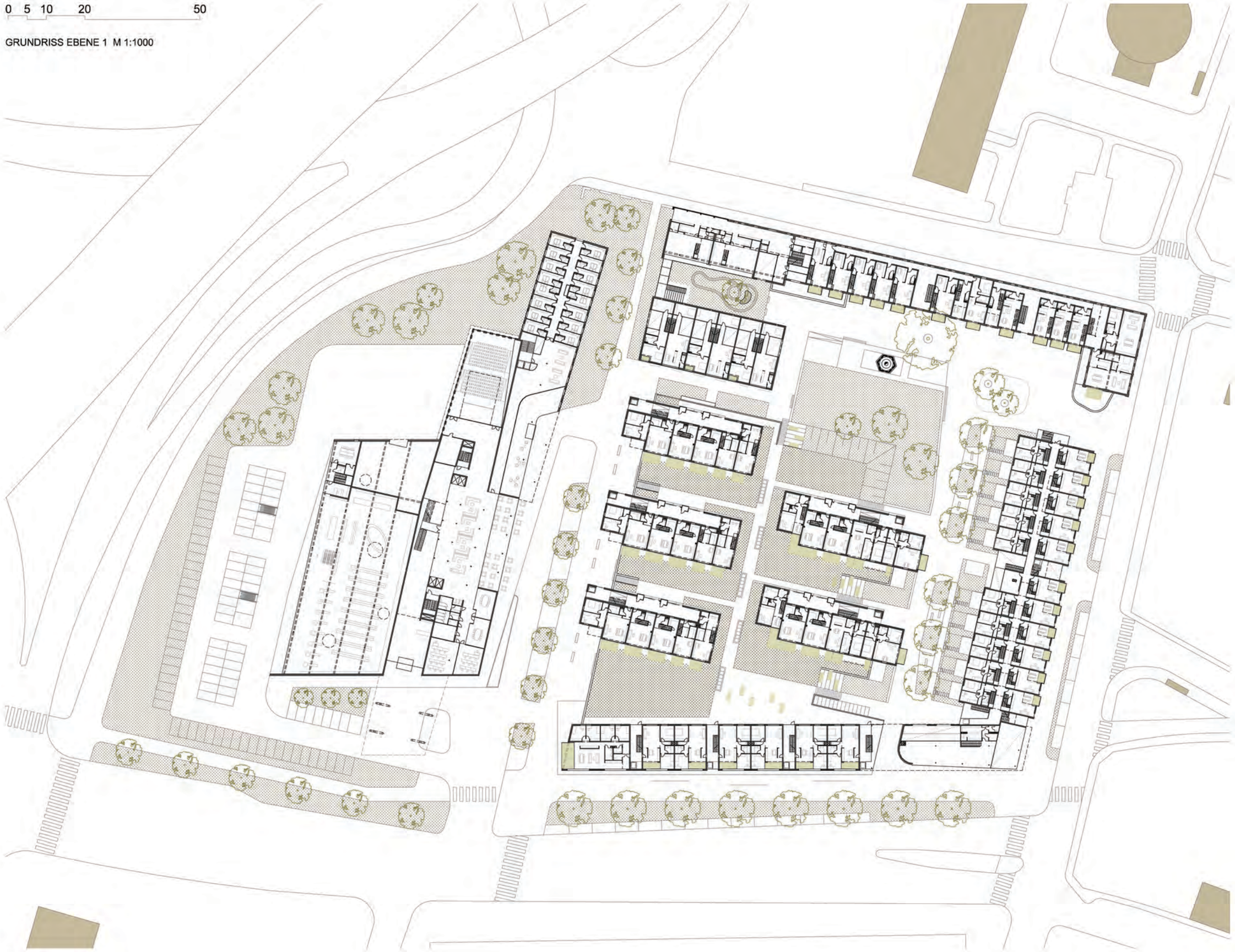
0 5 10 20 50

GRUNDRISS EBENE 0 M 1:1000



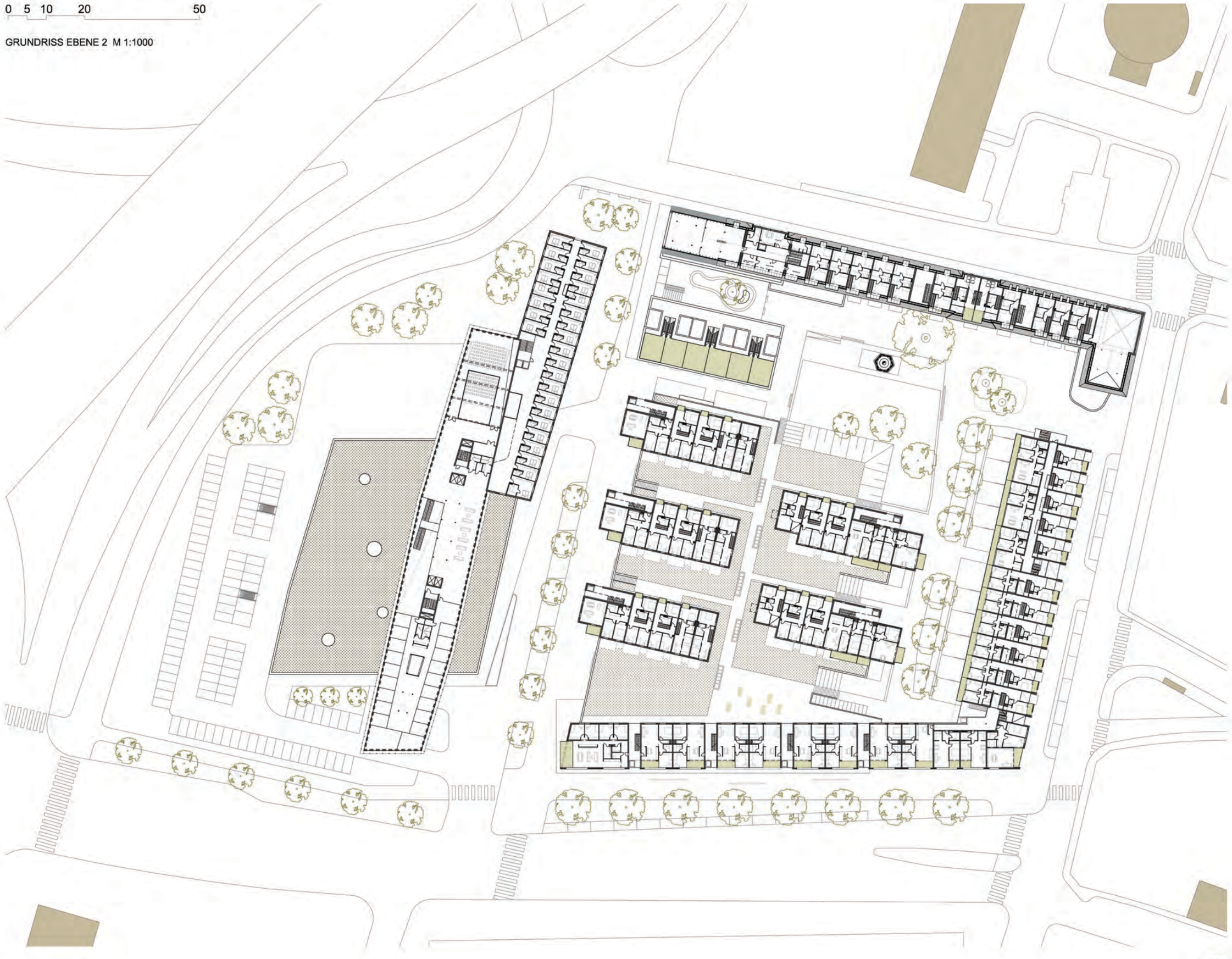
0 5 10 20 50

GRUNDRISS EBENE 1 M 1:1000



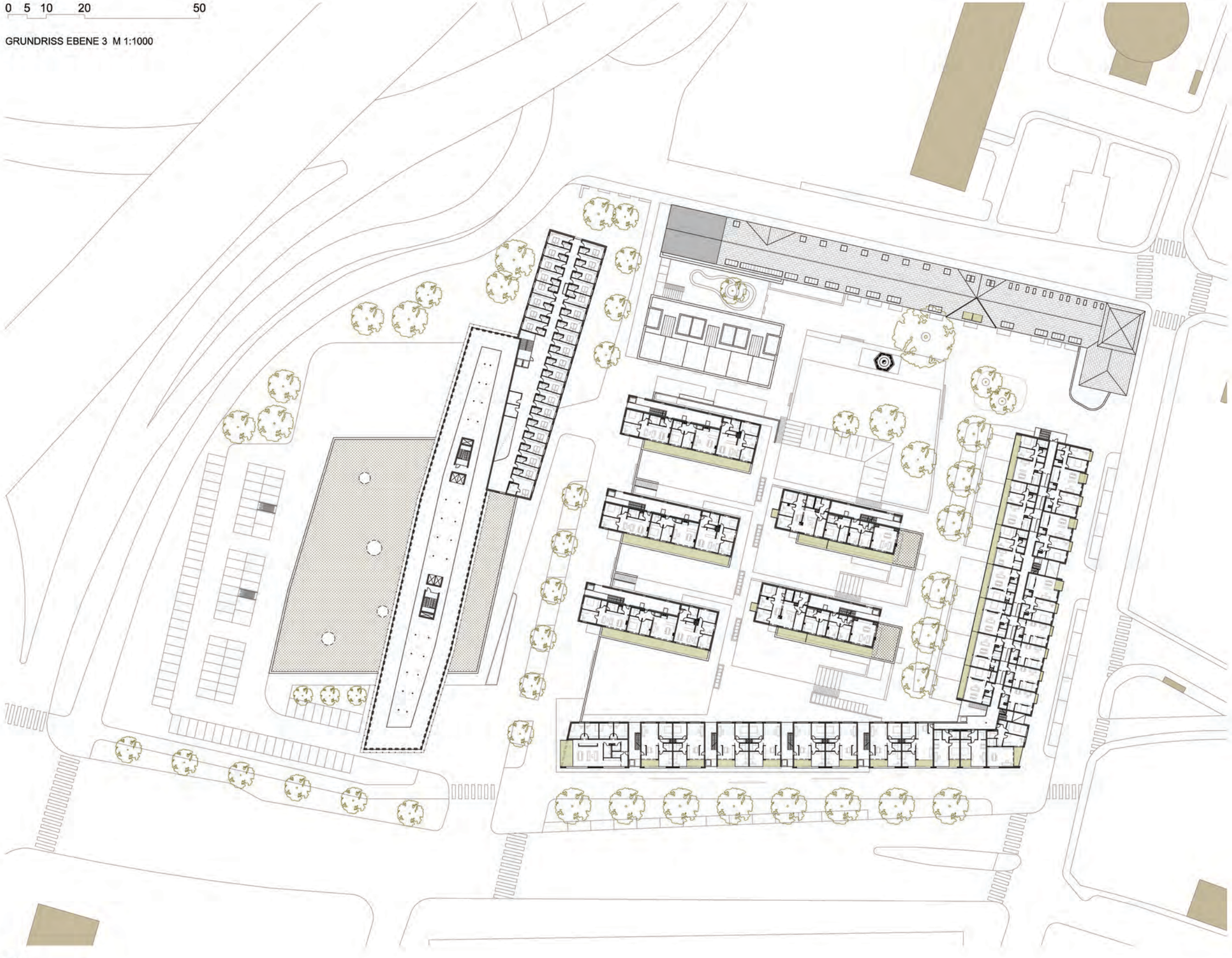
0 5 10 20 50

GRUNDRISS EBENE 2 M 1:1000



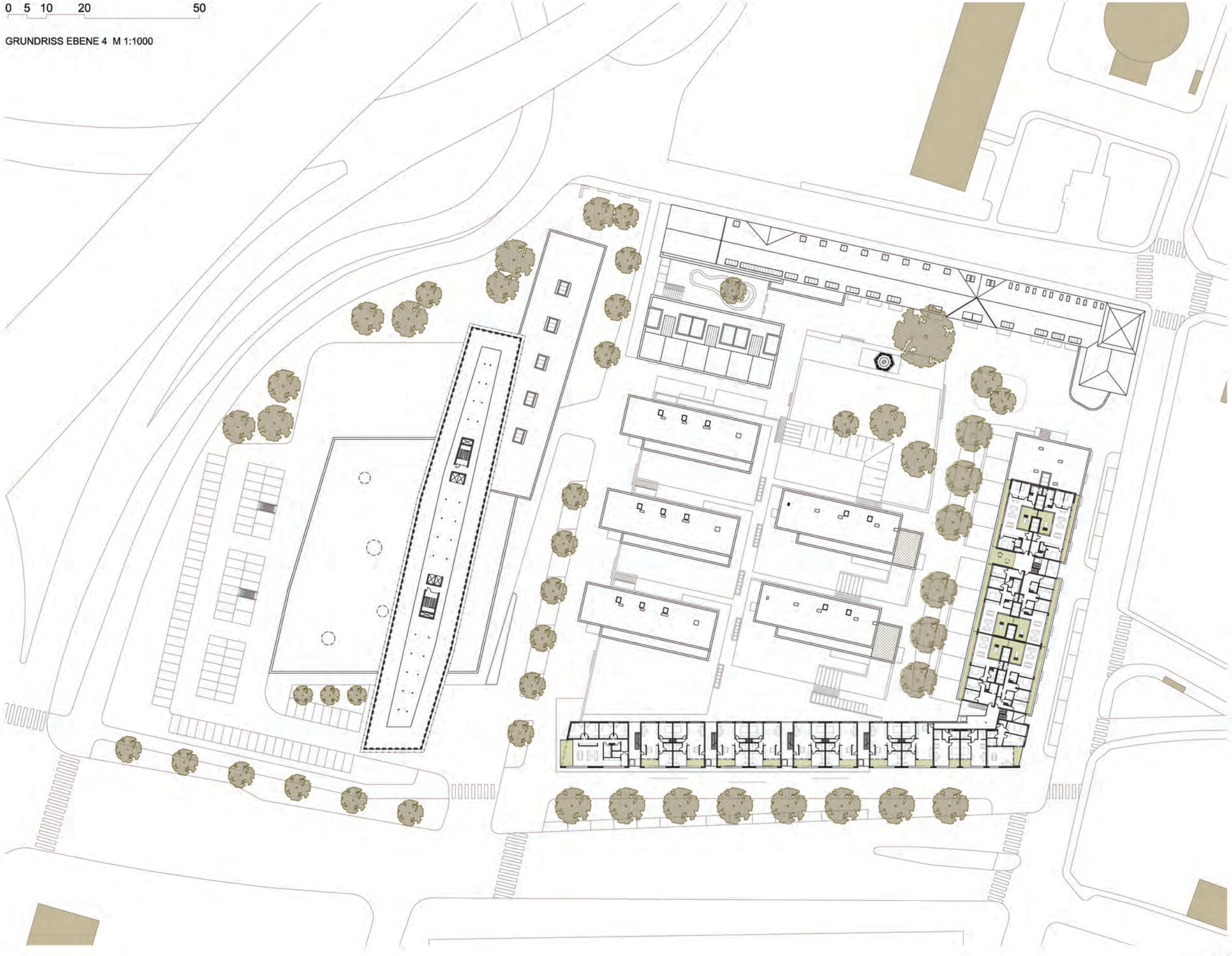
0 5 10 20 50

GRUNDRISS EBENE 3 M 1:1000



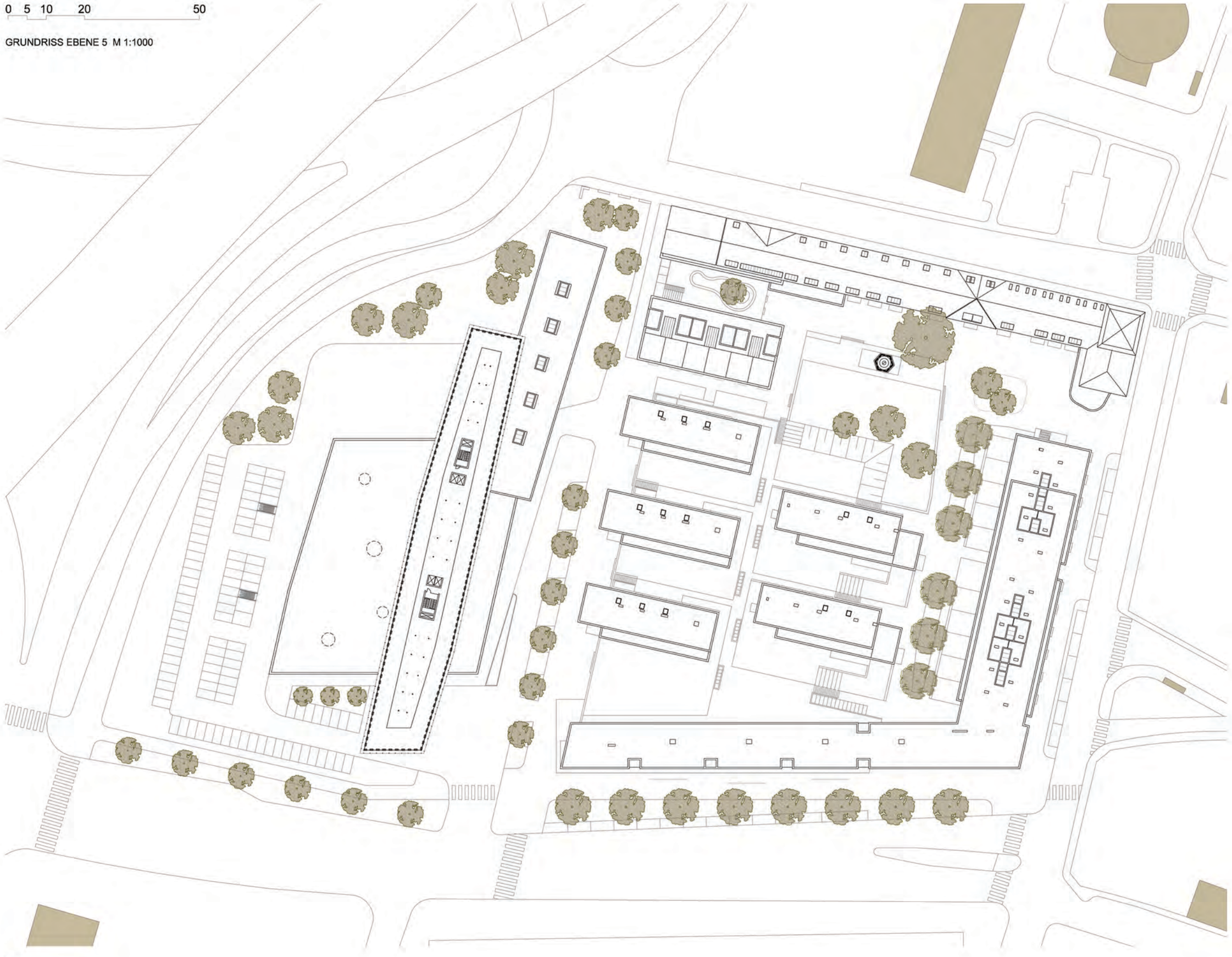
0 5 10 20 50

GRUNDRISS EBENE 4 M 1:1000



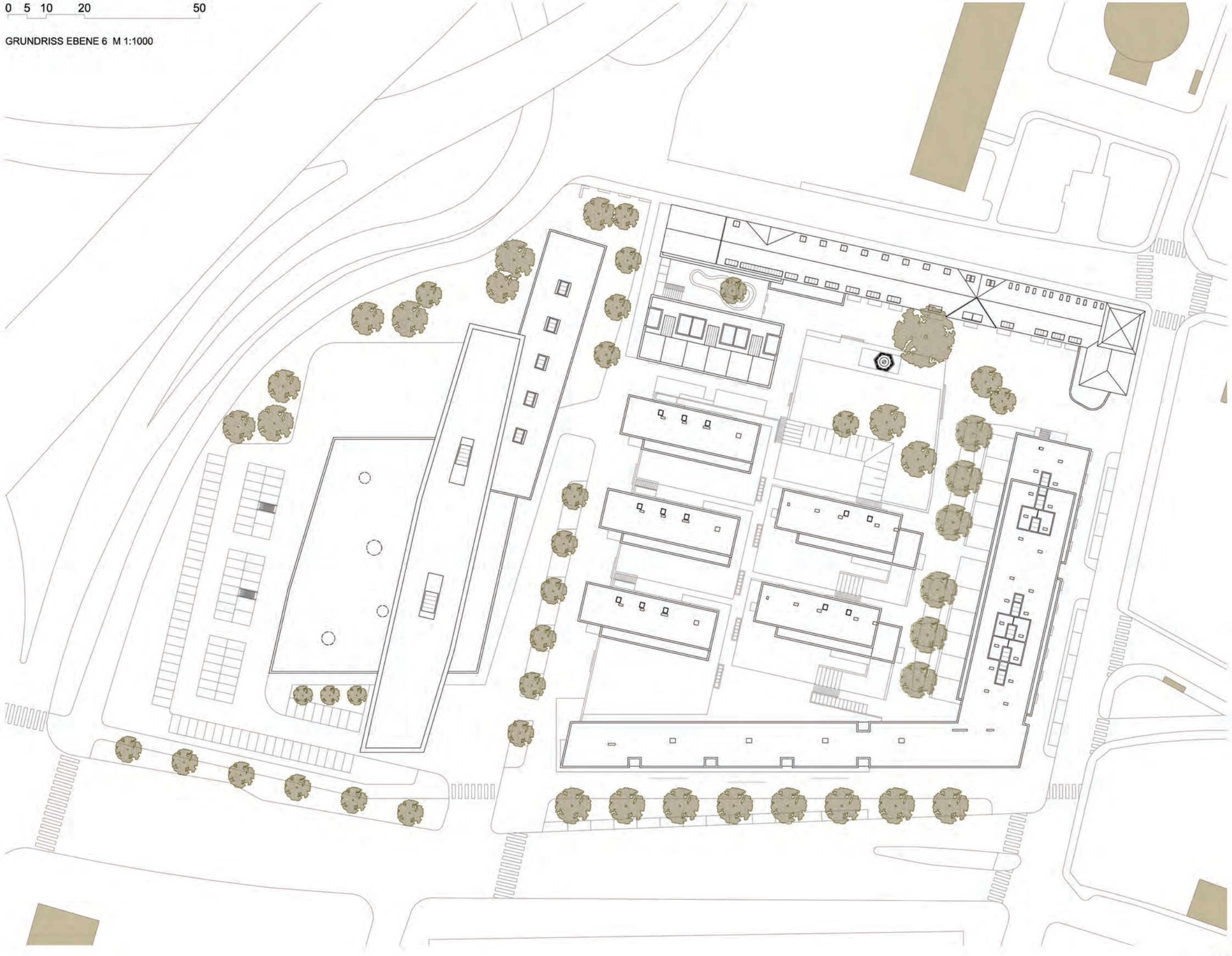
0 5 10 20 50

GRUNDRISS EBENE 5 M 1:1000



0 5 10 20 50

GRUNDRISS EBENE 6 M 1:1000



0 5 10 20 50

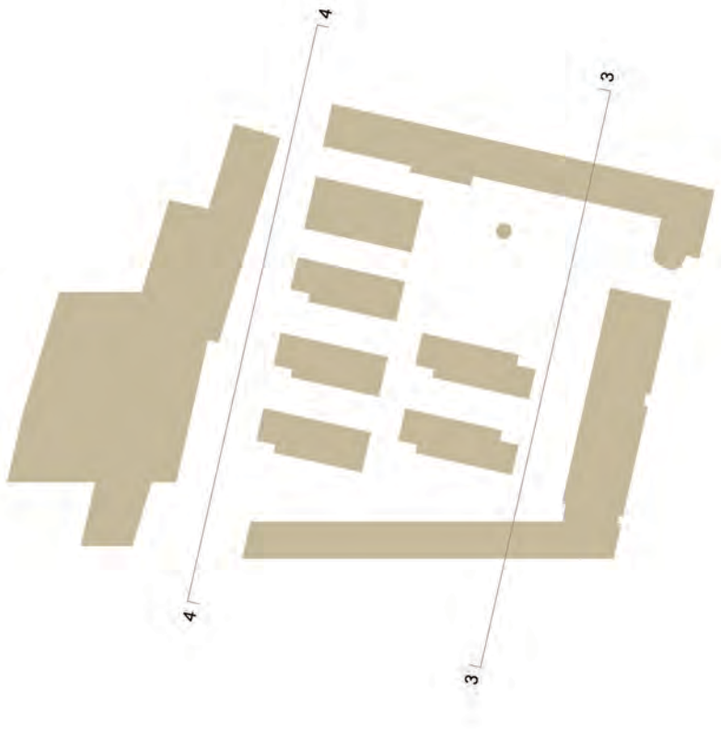
SCHNITTE / ANSICHTEN M 1:1000

SCHNITT 1 M 1:1000

SCHNITT 2 M 1:1000

0 5 10 20 50

SCHNITTE / ANSICHTEN M 1:1000



SCHNITT 3 M 1:1000

SCHNITT 4 M 1:1000

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Entwicklung des Wohnungsbestandes in Wien von 1880 bis 2010
http://www.europaforum.or.at/site/housing2003/Speech_Foerster_dt.pdf
(gezeichnet von Oliver Leitner)

Abbildung 2: Grundriss einer Mietskaserne aus der Gründerzeit (Bassena-Wohnungen)
http://slideplayer.de/slide/873602/

Abbildung 3: Gründerzeitliche Rasterverbauung in Ottakring 1904
http://www.wien.gv.at/kulturportal/public/grafik.aspx?bookmark=
HghVRu3LHka3qVxFyIrjRByBtRFVxBvuhpcoGaQZ

Abbildung 4: Heubergsiedlung 17.Bezirk 1921-1924
http://www.zeininger.at/inhalt/vortrag/nw-03.jpg

Abbildung 5: Metzleintaler Hof am Margaretengürtel 5. Bezirk 1922
http://de.wikipedia.org/wiki/Metzleinstaler_Hof

Abbildung 6: kommunale Wiener Wohnbautätigkeit von 1920-1934
http://www.demokratiezentrum.org/fileadmin/media/pdf/
matis_wohnbau.pdf
(gezeichnet von Oliver Leitner)

Abbildung 7: Jakob-Reumann-Hof am Margaretengürtel 5. Bezirk 1924-1926
http://www.ottowagner.com/sonderausstellung/archiv/2010/
wagner-schule-rotes-wien/

Abbildung 8: Karl-Marx-Hof 19. Bezirk 1927-1933
https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/landschaft-
reiraum/landschaft/gruenraum/entwicklung/luft-holen.html

Abbildung 9: Siedlung Lockerwiese 13. Bezirk 1928-1932
http://www.bildarchivaustria.at/

Abbildung 10: Wiener Werkbundsiedlung 13. Bezirk 1930-1932
http://www.proholz.at/architektur/detail/werkbundsiedlung-wien/

Abbildung 11: Per Albin Hansson Siedlung West 10. Bezirk 1947-1951
http://mediawien-film.at/film/272/

Abbildung 12: Hugo Breitner Hof 14. Bezirk 1947-1956
http://de.wikipedia.org/wiki/Hugo_Breitner_Hof#mediaviewer/
File:Hugo-Breitner-Hof_04.jpg

Abbildung 13: Erste Wohnhausanlage Am Schöpfwerk 12. Bezirk 1951-1957
google earth

Abbildung 14: Zeilenbebauung in der Vorgartenstraße 2. Bezirk 1962
http://slideplayer.de/slide/1327917/

Abbildung 15: Großfeldsiedlung 21. Bezirk 1962-68 / Per Albin Hansson Siedlung Ost 10. Bezirk 1966-77
http://www.geocaching.com/geocache/GC3N6N5_50-jahre-plattenbau
http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=166679

Abbildung 16: Entwicklung der Wohnungsgrößen des kommunalen Wohnbaus
http://www.demokratiezentrum.org/fileadmin/media/pdf/matis_wohnbau.pdf
(gezeichnet von Oliver Leitner)

Abbildung 17: Wohnpark Alt Erlaa 23. Bezirk 1973-1985
http://www.alt-erlaa.at/index.php/bildergalerie/

Abbildung 18: Neue Wohnhausanlage Am Schöpfwerk 12. Bezirk 1976-1980
http://www.schuberthundschuberth.at/texte-plastilin/escape-from-schoepfwerk.html

Abbildung 19: Aufgewertetes Brunnenviertel 16.Bezirk
http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Brunnenmarkt_01.jpg
https://www.wien.gv.at/bezirke/ottakring/wirtschaft-wohnen/brunnenviertel.html
http://www.gbstern.at/projekte-und-aktivitaeten/stadtwohnen/brunnenviertel/einleitung/

Abbildung 20: Otto Probst Siedlung Wienerberggründe 10.Bezirk 1984-1996
http://www.bing.com/maps/?mkt=de-de

Abbildung 21: Pilotengasse 22.Bezirk 1992/ Traviatagasse 23.Bezirk 1991
http://www.steidle-partner.de/bauten/piloteng/5.htm
http://de.ceunet.org/2003/12/01/new-urbanism-brauchen-wir-eine-neue-stadtbaukunst/

Abbildung 22: Sanierung eines Wohngebäudes in der Neulerchenfelderstraße 16.Bezirk
http://www.gbstern.at/blog-stadterneuern/25-jahre-blocksanierung/

Abbildung 23: Umgesetzte Gürtelprojekte im Zuge von URBAN Gürtel-Plus
http://kurier.at/kultur/musik/eindruecke-vom-guertel-nightwalk-
2013/24.965.522/slideshow
http://de.academic.ru/dic.nsf/dewiki/586503

Abbildung 24: Autofreie Mustersiedlung 21.Bezirk 1999
http://m.archfoto.com/seidl/index.php?inc=project&id=316
http://www.autofrei.org/unsere-siedlung/

Abbildung 25: Frauenwerkstatt II 10.Bezirk 2004
https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/alltagundfrauen/wohnbau.html
http://www.koeniglarch.at/wohnbau/troststrasse.php

Abbildung 26: Bike City 2.Bezirk 2008
http://www.acfny.org/fileadmin/useruploads/fdfx_image/Press_Images/Vienna_Model/
HIRES/03_BIKE-CITY.jpg
http://www.spiegel.de/fotostrecke/wien-will-mehr-radfahrer-fotostrecke-97816-7.html

Abbildung 27: aktuelle Wiener Wohnbauprojekte
https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnneubau.html

Abbildung 28: Lage in Liesing
http://de.wikipedia.org/wiki/Inzersdorf_%28Wien%29#mediaviewer/File:Liesing_lage_inzersdorf.png

Abbildung 29: Ziegelei am Wienerberg um 1815
http://de.wikipedia.org/wiki/Inzersdorf-Stadt#mediaviewer/File:Wienerberg-um-1815.jpg

Abbildung 30: Altes Schloss Inzersdorf nach Georg Matthäus Vischer 1672
http://de.wikipedia.org/wiki/Schloss_Inzersdorf#mediaviewer/File:OldSchlossInzersdorf.JPG

Abbildung 31: Lageplan von Inzersdorf um 1872
http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Aufnahmeblatt_4757-1c_1872_Inzersdorf.jpg

Abbildung 32: Lageplan von Inzersdorf 2014
http://www.wien.gv.at/stadtplan/

Abbildung 33: Inzersdorfer Konservenfabrik 1900
http://de.wikipedia.org/wiki/Ig._Eisler_%26_Comp.#mediaviewer/File:Ignaz_Eisler-Co_1900.png

Abbildung 34: erhaltenes Verwaltungsgebäude
http://www.meinbezirk.at/wien-23-liesing/chronik/konservenfabrik-m5038438,688647.html

Abbildung 35: Grundstück der ehemaligen Inzersdorfer Konservenfabrik 2014
google earth

Abbildung 36: Fassadenentwicklung des Verwaltungsgebäudes
Nach Plänen der MA37
(gezeichnet von Oliver Leitner)

Abbildung 37: Pfarrkirche, Pfarrhof, Volksschule
http://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_denkmalgesch%C3%BCtzten_Objekte_in_Wien/Liesing#mediaviewer/File:Pfarrhof_Inzersdorf_04.jpg
http://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_denkmalgesch%C3%BCtzten_Objekte_in_Wien/Liesing#mediaviewer/File:Wien_Inzersdorf_Volksschule.JPG
http://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_denkmalgesch%C3%BCtzten_Objekte_in_Wien/Liesing#mediaviewer/File:Pfarrkirche_Inzersdorf_1.jpg

Abbildung 38: Situationsplan des Baugrundstücks und seiner näheren Umgebung inkl. öffentlicher Anbindung M 1:3000
(gezeichnet von Oliver Leitner)

Abbildung 39: Teilung des Grundstücks (Gewerbe / Wohnen) M 1:5000
(gezeichnet von Oliver Leitner)

Abbildung 40: Bebauung des gewerblich genutzten Grundstückanteils (baulicher Schallschutz) M 1:5000
(gezeichnet von Oliver Leitner)

Abbildung 41: Wohnbauriegel südl. bzw. östl. Grundstücksgrenzen (baulicher Schallschutz) M 1:5000
(gezeichnet von Oliver Leitner)

Abbildung 42: Zonierung des geschützten Bereichs in zwei Ebenen (privat / öffentlich) M 1:5000
(gezeichnet von Oliver Leitner)

Abbildung 43: Teilung des Grundstücks M 1:5000
(gezeichnet von Oliver Leitner)

Abbildung 44: Bauliche Verdichtung (Platz) M 1:5000
(gezeichnet von Oliver Leitner)

Abbildung 45: Axonometrische-3D-Darstellung des gesamten Projekts
(gezeichnet von Oliver Leitner)

Abbildung 46: Lageplan (Gebäudetypen)
(gezeichnet von Oliver Leitner)

Abbildung 47: Grundriss Ebene 0 (Erdgeschoßzone) M 1:1000
(gezeichnet von Oliver Leitner)

Abbildung 48: Öffentlicher Freiraum
(gezeichnet von Oliver Leitner)

Abbildung 49: Halböffentlicher Freiraum
(gezeichnet von Oliver Leitner)

Abbildung 50: Privater Freiraum
(gezeichnet von Oliver Leitner)

Abbildung 51: Befestigte Flächen
(gezeichnet von Oliver Leitner)

Abbildung 52: Begrünte Flächen
(gezeichnet von Oliver Leitner)

Abbildung 53: Freiraumunterteilung
(gezeichnet von Oliver Leitner)