

Stadtentwicklung: »Village im Dritten«

Superblock ZT GmbH, www.schreinerkaestler.at



Masterplan
Visualisierung des
Village im Dritten.

Wohnprojekt: Bella Vista.

WIEN-LANDSTRASSE: Ein Viertel, das mehr als nur Wohngebiet ist

Das Bauprojekt „Village im Dritten“ vereint ökologische und sozial nachhaltige Schwerpunkte.

Quartiere. In Wien-Landstraße, auf den Aspanggründen mit der Adresse Landstraßer Gürtel/Adolf-Blamauer-Gasse, entsteht auf über 11 Hektar das neue Stadtquartier Village im Dritten vormals Eurogate II, das in Kooperation des Wohnfonds Wien und der ARE Austria Real Estate realisiert wird. DI Hans-Peter Weiss, CEO ARE Aus-

trian Real Estate: „Spricht man von Stadtentwicklung, wird in Zukunft das Denken in Quartieren – oder anders gesagt in ‚Vierteln‘ – noch wichtiger. Es gilt, Lebensräume zu gestalten, wo Wohnen, Arbeiten, Lernen, Sport und Zusammenleben in bestmöglicher Form umgesetzt werden. Das beinhaltet ein wirklich gutes Infrastrukturangebot – vom Kindergarten über die Schule bis hin zu einem breiten Nahversorgungs-

angebot – genauso wie ausreichend Grünraum, soziale Einrichtungen und Gemeinschaftsräume wie Werkstätten oder begrünte Dächer und Fassaden. Und auch Nachhaltigkeit wird in Bezug auf Bauen und Wohnen noch stärker in den Vordergrund treten.“

Neues Stadtquartier mit weitläufiger Parkanlage

Sozial. Die Lage des Standorts bietet hohes Potenzial

für ca. 4.000 Menschen und 1.900 Wohnungen, gewerbliche Nutzungen, Nahversorgungs- sowie Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen. Der städtebauliche Masterplan baut auf die vorhandenen Standortqualitäten auf und schafft die Voraussetzung für einen sozial durchmischten, lebenswerten Stadtteil mit einer zentralen, zwei Hektar großen Parkanlage. Auf 22 Bauplät-

zen werden rund 250.000 m² Bruttogrundfläche realisiert, davon

■ rd. 190.000 m² für Wohnen (Miete/Eigentum, freifinanziert/gefördert)

■ rd. 60.000 m² Nicht-Wohnnutzungen (Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen), davon 20.000 m² Schule. Geplante Fertigstellung: 2026.

Bauträger treffen sich am runden Tisch

VILLAGE IM DRITTEN: Bauträgerwettbewerb für 800 von 1.900 Wohnungen auf sechs Bauplätzen ist abgeschlossen

Auf Einladung der Mediengruppe ÖSTERREICH trafen sich die verantwortlichen Bauträger am runden Tisch, um das Gemeinsame und das Trennende ihrer Siegerprojekte vorzustellen.

Zukunftsfit. Das Village im Dritten ist das letzte wirklich große Wiener Stadtentwicklungsprojekt, bestätigt Vzbgmⁱⁿ und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál und betont: „Beim ‚Village im Dritten‘ kommen ökologische und sozial nachhaltige Schwerpunkte zum Tragen. Innovative Ansätze gewährleisten Klima-Resilienz und

gehen auf aktuelle Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ein. Eine gelungene Kombination, die beweist, dass der geförderte Wohnbau in Wien zukunftsfit ist.“

Gewerbebauten als effektiver Schallschutz

Nutzung. Der Bauträgerwettbewerb hat gezeigt, dass sich immer wieder Pilotprojekte herauskristalisieren. „Wir sprechen hier von einem neuen Vier-Säulen-Modell, wo es um Alltagstauglichkeit und Leistbarkeit geht, aber auch um klimatisierte und

nachhaltige Stadtentwicklung“, erklärt Gregor Puscher vom Wohnfonds Wien. Im Wesentlichen geht es darum, dass man nach dem Wettbewerb die individuellen Bauplatzlösungen miteinander abstimmt. „Es geht um die Themen Mobilität, Erdgeschoschnutzung und vor allem um die Freiräume und wie diese miteinander interagieren“, ergänzt Puscher. Eine Herausforderung bei all den Bauplätzen ist der, der am nächsten zum Gürtel liegt, wo täglich 100.000 Autos am Tag vorbeifahren. „Wir, von Su-

perblock, haben die Lage für einen innovativen Ansatz genutzt und die zweigeschossige Zone für Gewerbebauten definiert, die wiederum als Schallschutz für die dahinter liegenden Wohnbauten dienen“, erklärt Verena Mörkl. Die Herausforderung, die sich hier ergibt, ist, dass man für die gewerblich gewidmeten Bauten auch Mieter findet, denn „Wohnungen sind in dieser Hinsicht Selbstläufer“, weiß Mörkl. Das Village im Dritten soll auch höchste ökologische Ansprüche erfüllen. „Hier wird das fortgesetzt, was wir vor zehn Jahren begonnen haben, nämlich den Passivhausbau.



Kathrin Gaál
Vizebürgermeisterin und Wohnbaustadträtin.



Gregor Puscher
Wohnfonds Wien.

Jennifer Fratz



Verena Mörtl
Superblock

Superblock



Peter Roitner
Heimbau

Heimbau



Oliver Oszwald
HNP-architects

HNP-architects

Wir haben mit unserem Projekt damals sogar den Wettbewerb des Wohnfonds Wien gewonnen. Heute befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Wettbewerbsgebietes die größte Passivhaussiedlung Europas mit mehr als 700 geförderten Wohnungen“, freut sich Peter Roitner von der Heimbau noch heute über die damalige ökologische Pionierleistung, die jetzt fortgesetzt wird. Zentrales Ziel beim aktuellen Verfahren ist die Stärkung der Klima-Resilienz, sprich der Einsatz von Maßnahmen zur Begrünung, Kühlung, Beschattung und Durchlüftung. Ein innovatives Energieversorgungskonzept sieht die Nutzung erneuerbarer Energiequellen vor. Dieser Maßnahmenmix leistet sowohl einen wichtigen Beitrag zur

Verbesserung des städtischen Mikroklimas als auch zur Bekämpfung der sommerlichen Überwärmung der Wohnungen. **Autofrei.** Des Weiteren soll das gesamte Village autofrei bleiben, dazu stehen rund 1.300 Tiefgaragenparkplätze zur Verfügung. Die Fortbewegung im Dorf erfolgt rein über Fuß- und Radwege. Dieser Herausforderung stellten sich die HNP-architects, die für das Bürogebäude am Bauplatz 9A in der Südwest-Ecke des Viertels verantwortlich zeichnen. „Im Fokus steht der Grundgedanke „Gemeinsamkeit“ und das ohne Autos. Die ursprünglich geplante Garageneinfahrt muss nicht beim Bürogebäude erfolgen, sondern man kann diese zu den Gürtelbögen verlegen und so unterirdisch durchstechen, womit das Viertel autofrei bleibt mit Ausnah-



me für Liefersdienste und Entsorgung wie Müll, Altpapier etc.“, lautet der Vorschlag von Oliver Oszwald. Er verweist gleichzeitig auch auf den schönen Innenhofbereich, „den wir nicht mehr mit Bauklasse 1 verbauen wollen, sondern hier den Park quasi hineinziehen.“ **Highlights: Zwei Hektar Park und ein Holzhaus**
Grüne Lunge. Das Village im Dritten punktet mit einem weitläufigen, zwei Hektar großen Park mit Spiel- und Sportflächen, einer Festwiese und einer

Fortsetzung ökologischer Pionierleistung.
Peter Roitner, Heimbau

Hundezone. Diese Grünfläche soll die Anlage kühl halten. Die BSW-Gruppe konnte schließlich mit einem Nachhaltigkeitsthema Fuß fassen: „Was am Anfang des Wettbewerbs noch als unmöglich schien, hat schließlich gewonnen – ein Holzbau. Für die zweite Bauphase wurden drei Wohnhäuser und ein Bürogebäude in Holz-

GESIBA

Für das Leben in der Stadt

FAIRliving

GESIBA, Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, A-1010 Wien, Eblinggasse 8-10, Telefon: 01-534-77-0, www.gesiba.at



Ewald Kirschner
GESIBA



Matthias Moser
BWS Gruppe

hybridbauweise ausgewählt. Wir werden etwa 120 Wohnungen vor Ort errichten, davon knapp 60 smarte Wohnungen“, freut sich Matthias Moser von der BSW-Gruppe. Hier ergänzt Ewald Kirschner von der GESIBA: „Ein weiterer Meilenstein neben der Passivbauweise ist die autarke Energieversorgung, die wir durch die lange Projektentwicklung realisieren können.“

Innovative Wohnbauten & Gemeinschaftsräume

Stadtregal. Thomas Drozda von der ARWAG, ein Bau-

träger für provisionsfreie Wohnungen, stellte das Stadtregal am Bauplatz 10 vor, das an der stark frequentierten Adolf-Blamauer-Gasse liegt. „Wir planen hier nicht nur 63 geförderte Mietwohnungen, 64 SMART-Wohnungen, 26 Heimplätze, ein Krisenzentrum der MA 11 und Wohnmodelle für Alleinerziehende, sondern 17 Gemeinschaftsräumlichkeiten, die unterschiedlich bespielt werden sollen. Geplant ist auch ein Jugendtreff mit Quartierskino in Kooperation mit der Volkshilfe“, erläutert detailreich Thomas

Drozda das Projekt. Aber auch die Nachhaltigkeit kommt hier nicht zu kurz. „Neben der Holzhybrid-Bauweise haben wir von der Fassadenbegrünung bis zum Hühnerstall am Dach einfach alles eingebracht, was State of the Art ist“, so Drozda. Was den sozialen Aspekt betrifft, möchte man den Mietern auch nachhaltige Energie zu stabilen Preisen zur Verfügung stellen. „Wir bieten ein eigenes Energiekonzept mit einer ersten Energiegenossenschaft an, die man mit Nachbarliegenschaften gemeinsam betreiben möchte. Wir wollen den allgemeinen Strombedarf (für Stiegenhausbeleuchtung etc.) so weit dies möglich ist über eigene Photovoltaik-Anlagen abdecken, aber den Mietern auch nachhaltigen Strom zu stabilen Preisen zur Verfügung stellen“, erläutert

Matthias Moser das ambitionierte Projekt. In dem autofreien Dorf, wie das Village im Dritten auch bezeichnet wird, errichtet die Siedlungsgenossenschaft Altmanndorf und Hetzendorf ca. 110 Wohnungen mit einem großen Gemeinschaftsraum. „Dieser kann als Ausstellungsraum, aber auch als Gemeinschaftsküche genutzt werden. Jeder kann sie privat buchen und sich hier mit seinen Gästen platzieren“, erklärt Heribert Thurner, von der Siedlungsgenossenschaft Altmanndorf-Hetzendorf. **Das Fazit** für Gerd Pichler von der ARE und BIG ist, dass man sich „in Sachen Qualitätssicherung nicht nur im Rahmen eines Wettbewerbs trifft, sondern sich immer wieder zusammensetzt und sich über qualitätssichernde Aspekte austauscht. Das hilft auch den Projekten.“



Thomas Drozda
ARWAG



Heribert Thurner
Siedlungsgenossenschaft Altmanndorf-Hetzendorf



Gerd Pichler
ARE



ARE
AUSTRIAN REAL ESTATE

VILLAGE IM DRITTEN
Baureife 4,5 / Holzhybrid-Bauweise
600+ Wohneinheiten, expressiv
Energietliche Einschaltung

NEUE PERSPEKTIVEN

Die ARE Austrian Real Estate ist führend in der Entwicklung und Bewirtschaftung hochqualitativer und nachhaltiger Immobilienprojekte.

VILLAGE IM DRITTEN

Dieses europaweite Vorzeigeprojekt für klimafreundlichen Städtebau schafft Wohnraum für rund 4.000 Menschen, Bildungs- und Kinderbetreuungsmöglichkeiten sowie Büro- und Gewerbeflächen. Das Herz des Quartiers bildet ein zwei Hektar großer Park. Geplante Fertigstellung: 2026
villageimdritten.at

1 JAHRE

Seit ihrer Gründung setzt die ARE bedeutende wirtschaftliche, soziale und ökologische Impulse für Österreich.

ARE.AT