

zukunft. wohnbau

Das Magazin der
ARGE Eigenheim

Ein Stern
leuchtet in
der Seestadt

fokus.wien — SEITE 7

47
Frau
DI Regina Freimüller-Söllinger
Freimüller Söllinger Architektur ZT GmbH
Eißergasse 26
1130 Wien

Gebäudekomplex Sirius

DER LEUCHTENDE STERN IN DER SEESTADT WIENS

Mit einer Gesamtfläche von 240 Hektar ist die Seestadt in Wien eines der größten und ambitioniertesten Stadtentwicklungsprojekte Europas. Ein neuer multifunktionaler Stadtteil mit mehr als 11.000 Miet- und Eigentumswohnungen, Serviced Apartments sowie Studentenheimen und großzügigen Flächen für Büros, Produktions- und Dienstleistungsunternehmen, Wissenschaft, Forschung und Bildung.

VON MICHAEL PECH



Ende Oktober 2020 konnte das Projekt Sirius bestehend aus 112 freifinanzierten Eigentumswohnungen, 140 Serviced Apartments für das „Vienna Academic Guesthouse“ sowie 4.000m² Gewerbefläche von der ÖSW-AG und der WBV-GPA als Bauträger fertiggestellt werden. Coronabedingt war keine feierliche Übergabe an die Mieter und Eigentümer möglich.

Projektauswahlverfahren für Seeparkquartier J4

Bereits im Herbst 2015 wurde ein einstufiges, nicht anonym geladenes Projektauswahlverfahren von der Wien 3420 Aspern Development AG ausgeschrieben. Gegenstand des Verfahrens war die Ermittlung des städtebaulich, baukünstlerisch und wirtschaftlich besten Bebauungsvorschlages für das gesamte Baufeld J4 im Seeparkquartier, in der Seestadt Aspern.

Als Basis des Bebauungsvorschlages galt es als verpflichtend eine der vier bestgereichten Lösungsvorschläge aus dem vorangegangenen internationalen Architekturwettbewerb „Ideas for Change“ – Arch. Hild und K [München], Helen & Hard AS [Oslo], Kempe Till [Rotterdam] und Cino Zucchi [Mailand] zu übernehmen und weiterzuentwickeln.

Auf dem Baufeldteil J4B bestand die Vorgabe ein Professoren-gästehaus für die Universitäten Wiens unter Inanspruchnahme von Wohnbaufördermittel gemäß WWFSG zu realisieren und zu betreiben. Die restlichen Flächen des Baufeldteils J4B und der gesamte J4A standen den

TeilnehmerInnen zur Entwicklung freifinanzierter Gebäude zur Verfügung.

Folgende Qualitätsanforderungen wurden an das Quartier gestellt:

- Baumassenanordnung an den wichtigen öffentlichen Räumen mit eindeutiger Raumbildung
- bewusster Einsatz einer Höhendifferenzierung der Bebauung
- Schaffung abwechslungsreicher Stadträume mit markanten Eckpunkten
- ein ausgewogener Rhythmus von punktaktigen Hochhäusern, niedriger Bebauung und Durchbrüchen entlang des Seeparks
- Erdgeschoß als belebte, kommunizierende Sockelzone

In diesem Projektauswahlverfahren wurde das Konzept der Bietergemeinschaft »





ÖSW AG, WBV-GPA und des Architekturbüros Helen&Hard von einer hochkarätig besetzten Jury als Sieger ermittelt.

Durch die Erfahrungen und Kompetenzen der beiden Bauräger ist ein Quartier entstanden, das nicht nur durch seine architektonische Wirkung, sondern auch durch sein durchdachtes und abgestimmtes Nutzungskonzept eine Bereicherung des Seeparkquartiers in Aspern darstellt. Den Kern des Gesamtkonzepts bildet dabei das „Vienna Academic Guesthouse“, das ein besonderes Gebäude der bereits an mehreren Wiener Standorten etablierten ÖSW-Marke „Room4Rent“ für „Serviced Apartments“ bilden wird. Hier sollen sich ProfessorInnen und Lehrende

zuhause fühlen. Die Nähe zum See und der moderne neue Stadtteil Seestadt Aspern samt seiner U-Bahn bilden dafür einzigartige Voraussetzungen.

Städtebauliche Struktur

Die übergeordnete Idee bestand darin, eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, die auf die zwei benachbarten Platzräume im Süden und den Seepark im Norden eingehen und gleichzeitig dem Quartier eine eigenständige und ganzheitliche Identität geben. Dies wurde mit drei übergeordneten städtebaulichen Konzepten erreicht: mit einer charakteristisch getreppten Höhenentwicklung, mit der Programmierung der Erdgeschoßzone und der „Magic Caves“ sowie der Gestaltung einer städtischen Außenseite und eines grünen zentralen Innenhofes.

Das Hochhaus mit dreizehn Geschossen an der nordwestlichen Ecke treppt sich nach Süden hin ab, nach Westen verstärkt ein größerer Höhengsprung in der Abtreppe die vertikale Wirkung des Hochhauses. Die zwei Tiefpunkte im Osten und Westen schaffen in den Verbindungsachsen eine angenehme Maßstäblichkeit und gute Lichtverhältnisse. Außerdem ermöglichen sie gemeinsam mit dem Tiefpunkt in der südlichen Fassade, eine gute Besonnung des Hofes. Die drei Hoch- und Tiefpunkte schaffen diagonale Durchblicke durch das Quartier und die charakteristisch getreppte Silhouette führt zu – abhängig vom Blickwinkel – einem sich ständig verändernden Erscheinungsbild.

„Magic Caves“

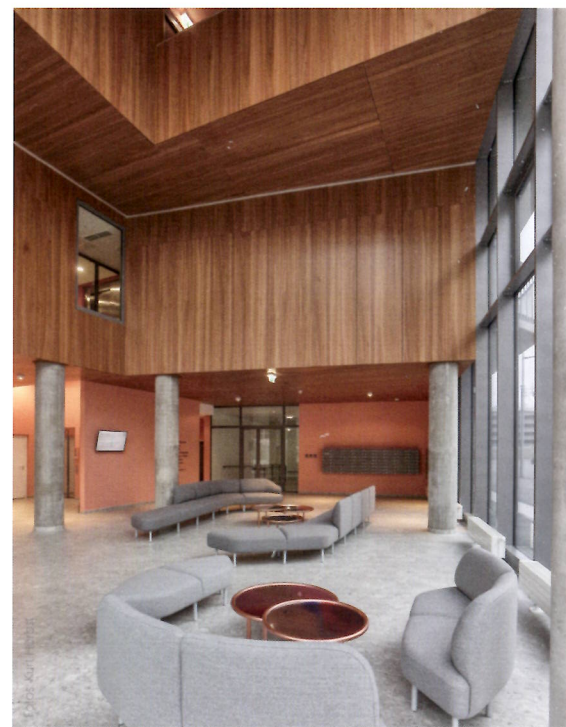
Alle drei Hochpunkte sind in den untersten Geschossen ausgehöhlt und treten als spektakuläre, mehrgeschossige Räume – den sogenannten „Magic Caves“ – in Erscheinung. Diese wenden sich jeweils zu den Stadträumen und beleben diese. Gemeinsam mit den Hochpunkten schaffen sie einprägsame Orientierungspunkte und Identitäten sowohl

für das Gebäude als auch für den davorliegenden Platz. Die „Magic Cave“ im „Vienna Academic Guesthouse“ umfasst die zentral gelegene Lobby, die zu den Liften und Treppen, zum Fitnessbereich, zum Gastronomiebereich sowie zur Bibliothek und zum Innenhof führt.

Schon beim Betreten des „Vienna Academic Guesthouse“ durchschreitet man die „Magic Cave“, einen viergeschossigen, spektakulären Raum. Er ist das Zentrum des gesamten Gebäudes, der Treffpunkt, an dem unterschiedliche Benutzer, der Innenhof und der Stadtraum aufeinandertreffen. Die Bibliothek im ersten Obergeschoss liegt in die „Magic Cave“ eingebettet. Für Rückzugsorte im Freien sorgen die großzügigen, abgetreppten Dachterrassenflächen.

Stadtraum und Freiraum

Das Zentrum des Quartiers bildet ein großzügiger, grüner Innenhof. Der Zugang zum Hof liegt jeweils an den Tiefpunkten zwischen den Gebäuden und sorgt dadurch für eine gute Orientierung.



Die Sockelzone des gesamten Quartiers ist flexibel gestaltet, orientiert sich zum Stadtraum und beinhaltet eine Vielfalt von unterschiedlichen Nutzungen wie einen Drogeriemarkt, Gastronomie sowie die Volkshochschule, die mit 1.000m² ein weiteres Bildungsangebot für die Seestadt bereitstellt.

Ineinanderfließende Landschaftstypen bilden das Grundkonzept im Freiraum. Unterschiedliche Beläge sind hier das übergeordnete Gestaltungselement. Vom Innenhof aus erfolgt die Haupteinschließung der Gebäude, Sitzbänke in den ausgebildeten Nischen laden zum Entspannen ein. Die urbane Gestaltung geht fließend in eine mit Weiden und Gräsern bepflanzte Kieslandschaft über, welche in der Mitte mit einheimischen Laubbäumen bepflanzt ist.

Gebäude- und Wohnstruktur

Die drei Gebäude orientieren sich sowohl zum Innenhof als auch zum Stadtraum. Durch die Abtreppungen erhalten viele Wohneinheiten oder Büros, Aussicht auf den See und eine gute Ausrichtung in Hinblick auf die Besonnung. Außerdem entstehen durch die Gebäudeabtreppten sonnige, begrünte und miteinander verbun-

dene Dachterrassen. Die Eingangssituationen sind als einladende, gut belichtete Räume gestaltet, die an Gemeinschaftsräumen liegen.

Unterschiedliche Typologien und natürlich belichtete Erschließungssysteme ermöglichen eine Vielfalt von Wohnformen: der Westteil des „Vienna Academic Guesthouse“ hat einen Mittelgang mit unterschiedlichen ost- und westorientierten Serviced Apartments. Der Mittelgang mündet in den unteren Geschossen in die „Magic Cave“ und in den Außenbereich, in den oberen Geschossen auf die Dachterrassen. Die am Laubengang liegenden Apartments sind beidseitig belichtet. Trotz der Kompaktheit haben alle Wohneinheiten einen großzügigen Aufenthaltsraum mit guter Belichtung. Alle Einheiten besitzen individuelle Freibereiche in Form von Balkonen oder Terrassen.

Prof. Michael Pech: Studium der Architektur an der TU Wien. Vorstandsvorsitzender der ÖSW AG und Generaldirektor des ÖSW-Konzerns. Vorsitzender des Aufsichtsrates des Verbandes der gemeinnützigen Bauvereinigungen, Lehrender an der TU Wien und Universität Wien.

PROJEKTDATEN

Adresse

Janis-Joplin-Promenade 18, 1220 Wien
Eva-Maria-Mazzucco-Platz 4, 1220 Wien

Wohnungsanzahl

140 Serviced Apartments
112 freifinanzierte Eigentumswohnungen

Gewerbefläche

4.000 m² bestehend aus Volkshochschule,
Büros, Drogeriemarkt und Gastronomie

Rechtsform

Freifinanzierte Eigentumswohnungen und freifinanzierte Gewerbeflächen „Vienna Academic Guesthouse“ gefördert gemäß WWFSG

Bauräger

Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige
Wohnungsaktiengesellschaft (ÖSW-AG)

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte
Gemeinnützige Gesellschaft
mit beschränkter Haftung (WBV-GPA)

Architektur

Helen & Hard AS (Norwegen)
in Kooperation mit WGA ZT GmbH (Wien)

Interior Design

Freimüller Söllinger Architektur ZT GmbH (Wien)
(Apartments Vienna Academic Guesthouse)

Freiraumplanung

Elin T. Sorensen Landscape Architect MNLA PhD
Urban Living Laboratory (Norwegen)
in Kooperation mit Carlo Lo (Wien)

Generalunternehmen

PORR AG

PROJEKTVERLAUF

Internationaler Architekturwettbewerb _____ Frühjahr 2015
Projektauswahlverfahren _____ 11/2015 bis 02/2016
Baubeginn _____ Mai 2018
Übergabe _____ November 2020

In Zusammenarbeit mit

art:phalanx Agentur für Kultur und Urbanität