

# zukunft. wohnbau

Das Magazin der  
ARGE Eigenheim

## Verbandstag mit Neuwahlen

17. + 18. Mai 2022 in Wien \_\_\_\_\_ SEITE 5

## Neues Zuhause „Music Box“

fokus.wien \_\_\_\_\_ SEITE 10

Frau  
DI Regina Freimüller-Söllinger  
Eißlergasse 26  
1130 Wien

## MUSIC BOX

# „NEUES ZUHAUSE“ AM HELMUT-ZILK-PARK IM AREAL DES HAUPTBAHNHOFS WIEN

*Nabe dem Hauptbahnhof wurde Mitte November 2021 die MUSIC BOX an der Bloch-Bauer-Promenade 19 als neuer room4rent-Standort eröffnet. Durch seine zentrumsnahe Lage direkt am Helmut-Zilk-Park ist das elfgeschossige Gebäude mit seinen 161 Serviced Apartments ein Ort der Begegnung.*

VON MICHAEL PECH

## *Bewerbungsverfahren für Quartierhäuser*

Bereits im Frühjahr 2016 wurde ein zweistufiges Bewerbungsverfahren von der ÖBB Infrastruktur AG für das Baufeld C.16.C ausgeschrieben. Die wichtigsten Kriterien für die Auswahl der Baurechtsnehmer waren:

- Konzepte für die öffentlich orientierte Erdgeschoßnutzung,
- Freiraum und Mobilität,
- Nutzungs- und Nutzervielfalt,
- Architekturqualität,
- Bezug zur Stadtstruktur.

Nach Absolvierung der ersten Wettbewerbsphase konnte auch die zweite Stufe des Bewerbungsverfahrens erfolgreich absolviert werden. Das Baurecht für das Baufeld C.16.C wurde für 80 Jahre von der ÖBB zu festgelegten, frei finanzierten Konditionen vergeben.

Das Konzept der Bietergemeinschaft ÖSW AG in Kooperation mit dem Architektur-Studio heri&salli, der Carla Lo Landschaftsarchitektur und art:phalanx mit dem Konzept MUSIC BOX – ein der Musik gewidmetes Themenhaus – das Wohnen, Arbeiten und Freizeit im Zeichen der Musik unter einem Dach vereint – wurde zur Umsetzung von der Jury empfohlen.

In Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Leitbild für den elf Hektar großen südöstlichen Teil des Sonnwendviertels legt das Konzept MUSIC BOX den Fokus auf eine hohe Nutzervielfalt, kleinteilige Strukturen und eine öffentlich orientierte

Erdgeschoßnutzung, die belebende und identitätsstiftende Impulse für das gesamte Quartier ermöglicht.

## *Der Standort*

Das Gebäude liegt im Sonnwendviertel Ost direkt am Arsenalsteg. Auf dem rund 110 Hektar großen Areal des ehemaligen Frachtenbahnhofs Südbahnhof entsteht Wohnraum für circa 15.000 Menschen. Zudem werden rund 550.000 m<sup>2</sup> Bürofläche und 20.000 Arbeitsplätze geschaffen. Die MUSIC BOX bildet neben der Quartiersmitte auch die Nahtstelle zum Arsenalsteg, der den 10. und den 3. Bezirk für Fußgänger und Radfahrer miteinander verbindet. Erschlossen wird das Gebäude an der verkehrsberuhigten Bloch-Bauer-Promenade. Der Projektstandort ist durch den öffentlichen Nahverkehr bestens angebunden und bietet höchste Lebens- und Wohnqualität. »





zwischen privaten und öffentlichen Bereichen. Coronabedingt konnten noch nicht alle geplanten Nutzungen umgesetzt werden.

Im Vordergrund des Entwurfs der Architekten heri&salli stehen die Vernetzungen und Synergieeffekte des Projekts, die dessen NutzerInnen sowie dem gesamten Sonnwendviertel zugutekommen. Die architektonisch markante elfgeschossige MUSIC BOX vereint mit ihrem Nutzungskonzept Wohnen, Arbeiten und Freizeit unter einem Dach und ist ein Ort der Begegnung im Quartier.

Die überdimensional in die Wohnstruktur eingelassenen Freiräume bieten den BewohnerInnen freizügige Mehrwerträume mit Bezug zum umliegenden städtischen Raum – Attraktionsmomente für die BewohnerInnen und in die Umgebung.

Die Lage des Gebäudes ermöglicht eine sehr differenzierte Betrachtung des Umfeldes: Straße, Platz mit angrenzendem Steg, Promenade oder Hofbereich bieten jeweils ganz unterschiedliche Situationen und Qualitäten, welche das Gebäude umgeben bzw. womit das Gebäude nach außen interagiert. Automatisch entstehen dadurch einerseits Ruhe- und Rückzugs-

zonen, andererseits bewusste Anlaufstellen für Laufpublikum durch Konsum- und Treffpunktzonen mit dazwischen liegenden konsumfreien Übergangsbereichen. Der an die Sockelzone angrenzende Festplatz und der Freiraum zur Rampe bietet den BetreiberInnen und NutzerInnen der MUSIC BOX ideale Flächen für Aneignung, Interaktion, Partizipation und Kommunikation.

Der oberhalb gelegene, klar strukturierte Wohnkörper bietet mit 161 servicierten Apartments von room4rent für eine Aufenthaltsdauer ab zwei Monaten ein perfektes Zuhause auf Zeit. Bei den provisionsfrei angebotenen Serviced Apartments, die von der immo 360 grad betrieben werden, kann zwischen fünf unterschiedlichen Kategorien – von rund 25 m<sup>2</sup> bis 54 m<sup>2</sup> mit ein bis zwei Zimmern – gewählt werden. Jede Wohneinheit verfügt über eine hochwertige Basiseinrichtung mit vollmöblierter Küche. Beinahe alle Einheiten erweitern mit einem privaten Freiraum den Wohnraum nach draußen. Übergeordnete Gemeinschaftsräume und Treffpunktzonen. Proberäume und der Waschsalon sind über die Geschoße verteilt. Bewusst wird dadurch eine Durchmischung innerhalb des Gebäudes suggeriert.

Der Sauna- und Wellnessbereich im 1. Obergeschoß hat eine direkte Anbindung an den Freibereich des Dachgeschoßes: Ein Bereich mit laubenartigen Aufbauten, gartenähnlichem Aufenthaltscharakter und wunderschönem Blick über das Viertel steht der Hausgemeinschaft zur Verfügung.

### Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept von Carla Lo Landschaftsarchitektur rundet das Gesamtkonzept ab und legt besonderes Augenmerk auf die angrenzenden Freiräume mit partizipativen Flächen für die BewohnerInnen. Der Freiraum der MUSIC BOX ist nach Süden als urbaner Platz, als Erweiterung des Festplatzes, und nach Norden als ruhiger Innenhof konzipiert. Das Konzept der Gestaltung ist die Errichtung eines fließenden Überganges zwischen Innen- und Außenraum. Das Untergeschoß wird gestalterisch und funktionell durch Sitztreppen als Freilufttheater mit dem Platz verbunden. Der urbane Platz gewährleistet eine einsehbare und offene Zugänglichkeit der Erdgeschoßnutzungen wie der Cafeteria oder des Creative Labs, ein multifunktionaler Bewegungs- und Veranstaltungsraum mit kleiner Bühne für Aufführungen und diverse Kreativprozesse. Die offene Platzfläche kann als sozialer Treffpunkt für Veranstaltungen und freie Bewegungs- und Aktionsfläche genutzt werden.

Der ruhige Innenhof der MUSIC BOX ist als grüne Aufenthaltsfläche mit Sitzbänken, nutzungsoffenen Rasenflächen, Hängematten, einer Picknickwiese und Wegen aus wassergebundener Schotterdecke ausgestaltet. Als Verlängerung des Creative Labs in den Außenraum dient eine Gemeinschaftsterrasse aus Holz.

Insgesamt stellt die MUSIC BOX mit ihrem vielfältigen Nutzungsmix und dem besonderen belebten städtischen Freiraum in dem neuen Quartier einen in vieler Hinsicht bunten Treffpunkt dar.

#### 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.



### Gebäudestruktur und Nutzungskonzept

Wien, eines der kulturellen Zentren Europas, erhält mit der MUSIC BOX eine maßgeschneiderte Infrastruktur für die Bedürfnisse und Ansprüche von kreativ Tätigen – im speziellen Musikschaffenden. Das Gebäude ist somit ein Ort der Bewegung und Durchmischung.

Es soll ein Haus für mehrere Generationen, kreative Interessensgruppen, Austausch- und Attraktionsort für das umliegende „Grätzl“ werden, aber auch Station und Anlaufstelle für Menschen aus dem ganzen Sonnwendviertel. Das ebenfalls im Erdgeschoß geplante Café bildet die soziale und kommunikative Drehscheibe

## PROJEKTDATEN

Adresse  
Bloch-Bauer-Promenade 19, 1100 Wien

Wohnungsanzahl  
161 Serviced Apartments

Gewerbefläche  
1.300 m<sup>2</sup>, bestehend aus Gastronomiebereich und Creative Lab

Rechtsform  
Frei finanzierte Gewerbeflächen und room4rent Serviced Apartments

Bauträger  
Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (ÖSW-AG)

Betreiber  
immo 360 grad gmbh

Architektur  
heri&salli Architektur ZT GmbH

Interior Design  
Freimüller Söllinger Architektur ZT GmbH

Freiraumplanung  
Carla Lo Landschaftsarchitektur

Generalunternehmen  
Implenia AG

## PROJEKTVERLAUF

Projektauswahlverfahren \_\_\_\_\_ März 2016 bis März 2017  
Baubeginn \_\_\_\_\_ 30.09.2019  
Übergabe \_\_\_\_\_ November 2021

In Zusammenarbeit mit  
art:phalanx Agentur für Kultur und Urbanität