Informationsblatt:

Wohnbebauung Auhofcenter
1140 Wien, Albert-Schweitzer-Gasse 6

ECKDATEN:

Liegenschaftseigentümer:	Auhof Center Besitz und Betrieb GmbH
Baurechtsvertrag:	unterfertigt am 25.03.2014
Bauträger:	Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mbH
Architekt:	Querkraft Architekten ZT GmbH
Generalunternehmer:	ARGE Auhofcenter Dywidag & Pittel+Brausewetter
Baubeginn:	04.08.2014
Fertigstellung:	Ende Juni 2015
Wohnnutzfläche:	ca. 5.000 m^2
Innenhof:	ca. 1.700 m^2 von Mietergemeinschaft nutzbare Fläche
Wohnungstypen:	1- bis 3-Zimmer-Wohnungen (1x 4 Zim., 1x 5 Zim.)
Durchschnittliche Wohnnutzfläche:	ca. 70 m^2
Anzahl der Wohneinheiten:	71 Wohnungen, davon: - ca. 1/3 mit Loggien bzw. Terrassen - 24 SMART-Wohnungen (Typ B, C) - 11 Maisonettewohnungen
Housing First-Programm:	Kooperation mit Verein „neunerhaus“
Grundkosten:	Baurecht
Baukosten:	ca. € 8.700.000,-
Gesamtkosten:	ca. € 9.200.000,-
Finanzierungsbeitrag:	ca. € 325,- / m2 Wfl. (Smart-Whg. € 60,- / m2)
Miete inkl. BK und Ust.:	ca. € 7,40 / m2 (Smart-Whg. ca. € 7,50 / m2)
Garagenplatz:	ca. € 87,00 / Monat (Vermietung durch Auhofcenter)
Diverses:	Gemeinschaftsraum mit barrierefreiem WC; Gemeinschaftsterrassen; Kinderspielplatz, Erschliessung über 4 Stiegenhäuser mit Lift; Zugang zu den einzelnen Wohnungen direkt über Innenhof bzw. über großzügige Laubengänge;
Ausstattung:	Parkett, Fliesen in Nassräumen; Lüftungssystem mit Abluftventilatoren und Zuluftelementen in Fensterrahmen;

Projektbeschreibung:

Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit

Es handelt sich um ein Pilotprojekt zum Thema "flächenschonende" Wohnverbauung, bei dem erstmals ein Wohnbau auf dem Dach eines großen Einkaufszentrums errichtet wird.
Das Einkaufszentrum bietet vielfältige Nahversorgung sowie Arbeitsplätze, die auch für künftige MieterInnen attraktiv sein könnten.
In Bezug auf einen Teil der Wohnungen wird es eine Kooperation mit dem sozialen Verein "Neunerhaus" geben. Diese Wohnungen werden dem Neunerhaus für die Obdachlosenbetreuung im Rahmen des innovativen Ansatzes "Housing First" vermietet.
Das Projekt weist die Form eines "Vierkanthofes" auf. Der dadurch entstehende Innenhof bietet zahlreiche Aufenthaltsmöglichkeiten (siehe Pkt. "Freiraumgestaltung") und ist sehr gut geeignet, die informelle Kommunikation zwischen den BewohnerInnen zu fördern.
Der Innenhof befindet sich im 2. Obergeschoß (=Flachdach des Einkaufzentrums und erstes Geschoß der Wohnbebauung). Er kann von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden und dient zudem als Erschließungszone. Durch die besondere Gestaltung des Hofes entstehen unterschiedlich nutzbare Zonen, etwa Sitzmöglichkeiten oder Liegewiesen. Weiters gibt es einen Kinderspielplatz der von allen Wohnungen aus einsehbar ist.
Die Kinderwagenabstellräume sind, aufgeteilt auf die drei Wohngeschoße, jeweils in Liftnähe an die 4 Stiegenhäuser angebunden.
Der Gemeinschaftsraum befindet sich im 2. Obergeschoß, im Bereich vom Stiegenhaus 3. Er ist mit einem barreirefreien WC sowie Anschlüssen für eine Kochnische ausgestattet. Der Gemeinschaftsraum ist für alle Bewohner zugänglich und temporär reservierbar. Der Fahrradabstellraum befindet sich im 2. Untergeschoß und ist über das Stiegenhaus 1 erreichbar. Der hier eingeplante Lift ist zur Mitnahme von Fahrrädern geeignet. Zu den Einlagerungsräumen im 1. Untergeschoß gelangt man über die Stiege 2. Die übrigen Einlagerungsräume sind jeweils im Bereich der Stiegen 1,2 und 4 der drei Wohngeschoße untergebracht.
Die Stiegenhäuser und Erschließungszonen der Wohngeschoße sind natürlich belichtet und barrierefrei ausgeführt. Der Innenhof ist übersichtlich konzipiert und auch nachts ausreichend belichtet. Alle Wohnungen im 2. Obergeschoß werden über diesen Hof erschlossen und haben vor ihrem Wohnungseingang einen kleinen „privaten" Vorbereich. Dieser lässt eine aufgelockerte Gliederung der Erschließungszone zu und gewährt den Bewohnern eine Erweiterung ihres Wohnbereichs ins Freie.
Dieses Prinzip wiederholt sich in den 2,40 m tiefen, Laubengängen im 3. und 4. Obergeschoß. Jede Wohnung hat einen Vorbereich mit von den Mietern befüllbaren Pflanztrögen. Dadurch wird der Laubengang zusätzlich belebt und trägt zur Kommunikation unter den Bewohnern bei. Darüber hinaus bildet der Vorbereich eine Pufferzone zwischen Wohnung und Erschließungsgang.
Die im Norden und Süden befindlichen Wohnungen im 2. Obergeschoß verfügen über eigene Loggien bzw. Terrassen. Die Wohnungen in den Eckbereichen im 4. Obergeschoß erhalten eine Dachterrasse.
Die 24 Smart-Wohnungen sind über die ganze Anlage verteilt, sodass soziale Durchmischung sichergestellt werden kann.
Die Schlüsselübergabe erfolgt im Rahmen eines eintägigen Events, bei dem die MieterInnen die Möglichkeit haben, sowohl ihre NachbarInnen als auch die MitarbeiterInnen der WBV-GPA kennenzulernen.
Gemäß den üblichen Usancen der WBV-GPA wird kurz nach der Erstbesiedlung die Wahl eines Mieterbeirats gefördert, dem durch das Mietermitbestimmungsstatut aus 1989 umfangreiche Mitsprache- und Mitgestaltungsrechte - insbesondere betreffend die Ausstattung und Nutzung der Gemeinschaftsräumlichkeiten sowie Verbesserungs- und Sanierungsmaßnahmen in der Anlage - eingeräumt werden.
Das erste Monat ist mietfrei.

Kriterien der Architektur

Lage

Das zu bebauende Grundstück liegt im 14. Wiener Gemeindebezirk in der Albert-Schweitzer-Gasse 6. Die Wohnanlage befindet sich auf dem Dach des neu zu errichtenden Bauteil III des Einkaufszentrums Auhof Center und gliedert sich in Wohnungen mit Laubengangerschließung im Norden und Süden (A+,B,C,C+ -Typ), sowie hofseitig erschlossenen Maisonette-Wohnungen (C+ -Typ) im Westen und Osten.

Gebäudestruktur

Der Baukörper bildet einen Innenhof, in den hinein sich alle Wohnungen orientieren. Die Geschosse der Nord- und Süd-Trakte springen geschoßaufwärts um jeweils 1,20m zurück.
Verkehrsanschluss: Die Pflichtstellplätze werden im 2. Untergeschoß durch die im Eigentum des Auhofcenters befindliche Tiefgarage sichergestellt. Zur deren Erschließung werden die Stiegenhäuser 1 und 2 des Wohnhauses direkt bis zur Tiefgarage geführt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Wientalstraße.

Konstruktion

Die Konstruktion ist in Massivbauweise mit Stahlbeton ausgeführt. Die Laubengänge bestehen aus auskragenden Betonfertigteilen. Die Fassaden werden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Auf der Hofinnenseite sind die transparenten Bauteile vorwiegend als raumhohe französische Fenster ausgeführt, rückseitig sind Richtung Norden und Süden ebenfalls großzügige Fensterflächen angeordnet.

Fassade

Gebäudeaußenseite: Im Norden und Süden öffnet sich die Fassade zur Außenseite und eröffnet den Blick auf den nahegelegenen Wienerwald. Durch den Rücksprung der Geschosse und die aufgelockerte Fensteranordnung ergibt hier sich ein lebendiges Spiel in den Straßenfassaden. Die Fensterflächen im Osten und Westen werden aus lärmtechnischen Gründen minimal gehalten.

Hofseite: Die hofseitige Fassade zeichnet sich vor allem durch die großzügigen Fensteröffnungen und durch den belebten Laubengang aus. Insgesamt öffnet sich die Fassade großzügig in den hochwertigen Innenhof.

Erschließung

Die Wohnungen im 2. Obergeschoß sowie die Maisonette-Wohnungen werden über den gemeinsamen Hof, die Wohneinheiten im 3. und 4. Obergeschoß über hofseitige Laubengänge erschlossen.
Die Wohnungen bei den Stiegenhäusern 1 und 2 werden über Zugänge an der Wientalstraße erschlossen, welche sich auf dem Niveau vom Erdgeschoß des EKZ befinden. Der Zugang zu den Wohneinheiten der Stiegenhäuser 3 und 4 erfolgt an der Albert-Schweitzer-Gasse auf dem Niveau vom Erdgeschoß des EKZ. Deren Anbindung erfolgt bis zum 2. Obergeschoß über außenliegende Stiegen, und ab da über das Stiegenhaus. Der separat plazierte Aufzug ist über Erschließungsbrücken mit den Stiegenhäusern verbunden.

Wohnungsgrundrisse

Die Wohnanlage umfasst insgesamt 71 geförderte Mietwohnungen. 24 Wohnungen entsprechen den Kriterien einer SMART-Wohnung. Das Wohnungsangebot reicht von 1-Zimmer (A+ -Typ) mit rd. 55 m2 bis hin zu 3-Zimmer-Wohnungen (C+ -Typ) mit rd. 70 m2, sowie vier großzügigere Wohnungen mit knapp über 100 m2. Allen nord- bzw. südseitigen Wohnungen im 2. Obergeschoß ist eine Loggia bzw. Terrasse zugehörig.
Die Orientierung der Wohnräume in den A+,B,C,C+ -Wohnungen erfolgt grundsätzlich Richtung Innenhof. Die Schlafräume sind nach außen hin angeordnet. Die 1-Zimmer-Wohnungen sind „durchgesteckt" und werden dadurch, trotz schmalem Grundriss, gut belichtet und belüftet. Die Konzeption und Gestaltung der Grundrisse orientiert sich an dem größtmöglichen Nutz- und Wohnwert (Schrank- und Aufstellflächen, Zonierungen).

Freiraumgestaltung

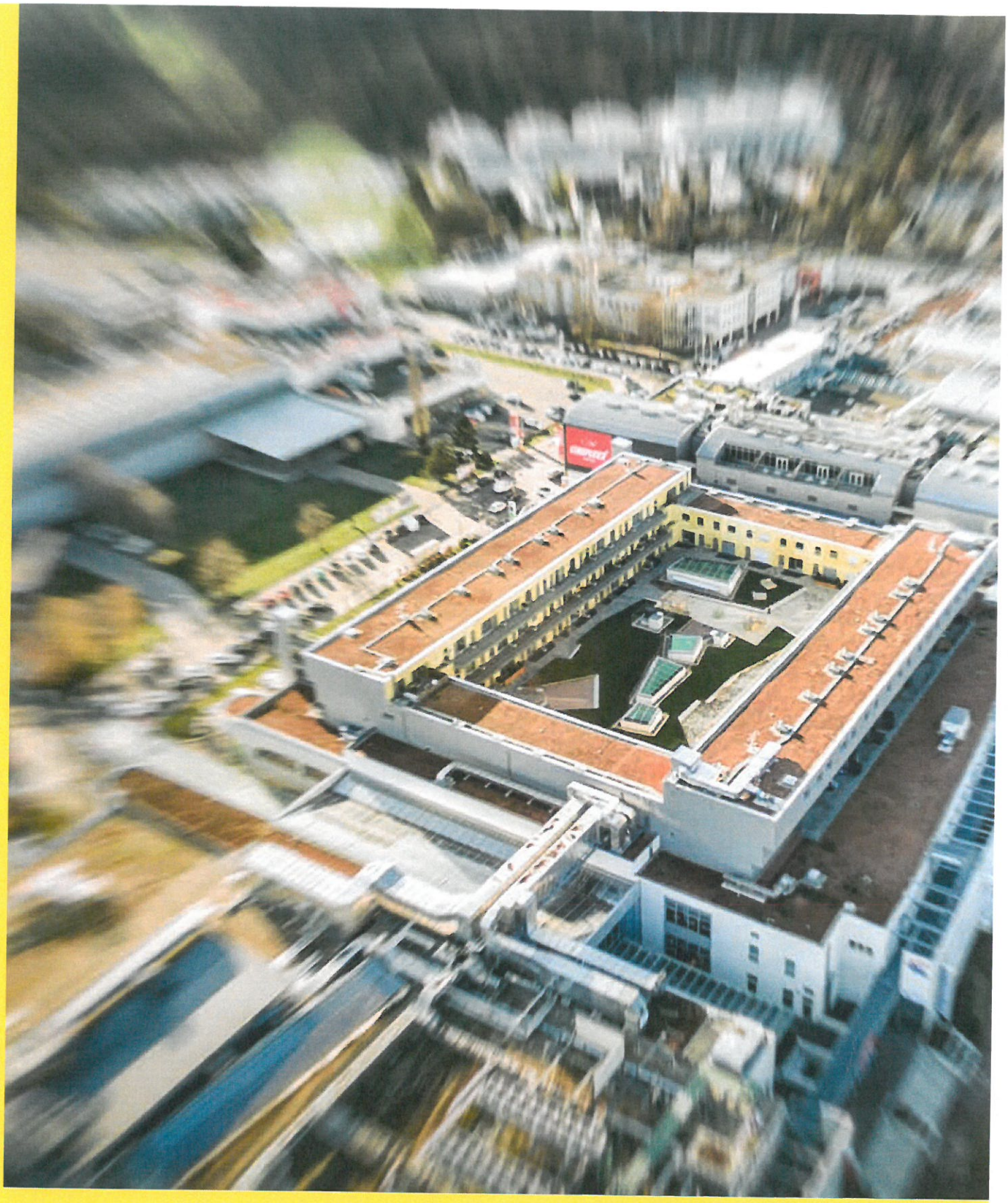
Das Freiraumkonzept sieht die Schaffung eines großen grünen Zentrums im Mittelpunkt des Innenhofes vor, in das Plätze und Räume geschnitten sind. Eingebettet in eine einheitliche Belagsfläche liegt die grüne, um ca. 20cm erhöht liegende, Insel. Die Grünflächen sind mit einer Ortbetonmauer oder Treppenaufgängen eingefasst, die sich an besonderen Punkten zu einer Sitzmauer verbreitern oder einen Zugang auf die erhöhte Grünfläche ermöglichen. An einigen Stellen schneidet der Belag in die Grünflächen und erzeugt so größere Plätze vor den 4 Eingangsbereichen und kleinere Nischen die mit ihren Sitzgelegenheiten zum Verweilen und sich treffen einladen.
In die Grüninsel eingebettet liegen zwei Gemeinschaftsterrassen in geschützter Lage. Eine weitere Fläche, neben einer der Gemeinschaftsterrassen ist mit Fallschutzbelag und Spielgeräten sowie einer Sandkiste ausgestattet. So können die Kinder hier spielen während die Eltern sich austauschen und unterhalten. Von diesen Plätzen gelangt man über wenige Stufen auf die großzügigen Rasenflächen. Diese lassen unterschiedliche Nutzungen, wie sonnen, picknicken, treffen und spielen zu.
Um den Wohnungen auf Hof-Niveau und ihren Bewohnerinnen mehr Privatsphäre zu ermöglichen werden in den Bereichen zwischen den Eingängen kleine Platzinseln als Puffer geschaffen. Weiters verfügen die Bewohnerinnen im Norden und Süden über private, von einander abgetrennte Terrassen an der Außenseite des Wohngebäudes. Die daran angrenzenden Bereiche des EKZ-Daches sind extensiv begrünt.

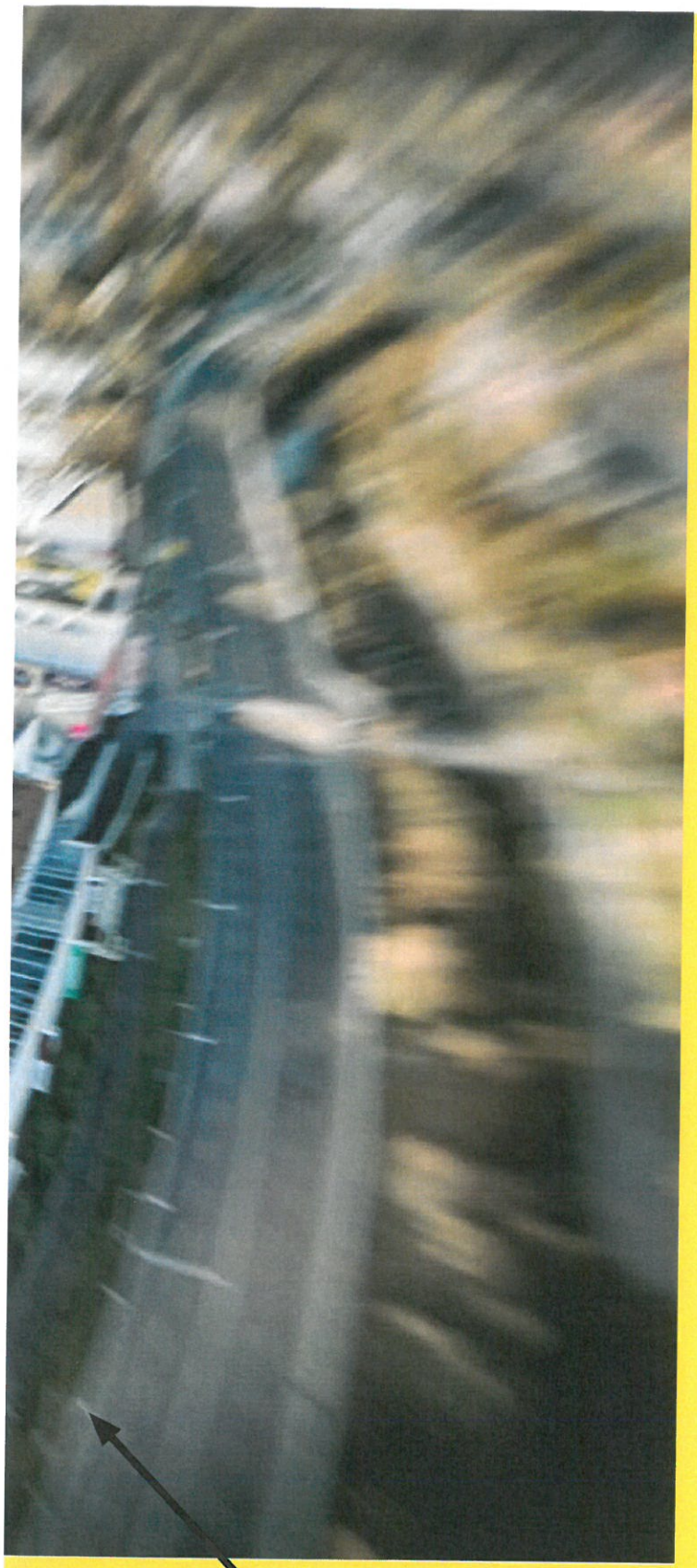
Kriterien der Ökologie

Durch den intensiv begrünten Innenhof mit einer Substratschichtdicke von 30cm ist ein hochwertiger Ausführungsstandard für Bepflanzungen gegeben, zudem wird dadurch das Maß an versiegelten Flächen wesentlich reduziert.
Im Zuge der Entwicklung des Baukörpers wurde die thermische Gebäudehülle optimiert und nach den bauphysikalischen Vorgaben eines verbesserten Niederenergiehausstandards entwickelt. Zusätzlich ermöglichen Einzelzähler je Wohnungseinheit für Kaltwasser und Warmwasser/Heizung gezielte Energiesparmaßnahmen für die Bewohner.
Während der Bauphase wird durch den hohen werkseitigen Vorfertigungsgrad der konstruktiven Elemente nicht nur ein trockener Baustellenablauf erreicht werden, sondern auch eine Reduktion des Baustellenverkehrs und eine Verkürzung der Bauzeit ermöglicht.
Sämtliche Wohneinheiten werden mit einer Wohnraumlüftung (System Krobath) ausgestattet, die den Bewohnern ein behagliches Raumklima und eine nachhaltig hohe Wohnqualität garantiert.
Die Wohneinheiten sind auch für Angestellte des EKZ sehr attraktiv, da für diese der Weg zum Arbeitsplatz praktisch wegfällt. Dies ergibt potentielle Emissions-Einsparungen aufgrund von entfallenden Anfahrten.

Kriterien der Ökonomie

Durch eine Trakttiefe von 13m ergeben sich kompakte Baukörper. Die Oberflächen der Fassaden und der Außenbereiche sind aus robusten und pflegeleichten Materialien vorgesehen um die Pflege und Instandhaltung so wirtschaftlich wie möglich zu gestalten. Für Wände und Decken kann ein hoher Anteil an Fertigteilen zum Einsatz kommen. Bäder und Schächte sind sinnvoll übereinander angeordnet, die Grundrisse der Typen A/B/C folgen dem gleichen Grundprinzip. Durch das Baurecht ergeben sich auch niedrigere Einmalkosten, was sich wiederum positiv auf die Finanzierungsbeiträge auswirkt.





1140 WIEN
ALBERT-SCHWEITZER-GASSE 6A
AUHOF CENTER

ÜBERGABE/BEZUG
Juli 2015

NUTZUNG
71 Wohnungen

GESAMTNUTZFLÄCHE
3.560 m²

ARCHITEKTUR
querkraft architekten ZT GmbH

GENERALUNTERNEHMER
ARGE Auhof Center
Dywidag Dyckerhoff & Widmann GmbH
Pittel+Brausewetter

STAPELN, SAGT DER HAUSVERSTAND

Die Grundstücke in der Großstadt werden immer rarer, immer teurer. Mit der Wohnbebauung Auhof Center ist es gelungen, neue, bislang unentdeckte Bauland-Ressourcen zu erklimmen. Die 71 Wohnungen wurden dem bestehenden Einkaufszentrum einfach huckepack aufs Dach gesetzt.

Hier bin ich Mensch, hier kauf ich ein, sagt der Hausverstand, denn es ist verdammt hart, der Beste zu sein. „Zu Beginn war es wirklich ein eigenartiges Gefühl, in eine Wohnung zu ziehen, die sich auf dem Dach eines Shoppingcenters befindet", sagt ein junger Mann, der gerade mit zwei vollen Einkaufstaschen die Haustür aufsperrt, das Stiegenhaus betritt, den Postkasten nach Rechnungen und wichtigen Briefen durchforstet. „Aber mit der Zeit gewöhnt man sich daran. Es wird irgendwie normal. Heute kann ich sagen, dass ich diese Situation zu schätzen gelernt habe, denn es macht das Alltagsleben ziemlich praktisch."

Die Wohnhausanlage auf dem Dach des Auhof Centers im äußersten Wiener Westen war ein nicht nur architektonisches, sondern auch stadtplanerisches und baurechtliches Experiment. Die Grundstücke werden immer teurer, immer rarer, und angesichts der Tatsache, dass Wien in den kommenden 20, 30 Jahren um bis zu 300.000 Menschen zunehmen wird, stellt sich die Frage nach neuen Bauland-Ressourcen, nach neuen Grundstücken, die bislang noch nicht auf der Landkarte der Wohnbauträger und Investoren aufgetaucht waren.

„Supermärkte und Einkaufszentren gibt es überall", sagt der Wiener Gemeinderat und Landtagsabgeordnete Christoph Chorherr, der an der Erfindung des ungewöhnlichen Pilotprojekts maßgeblich beteiligt war. „Die Dachflächen sind groß und ungenutzt, die nötige Infrastruktur ist bereits vorhanden, und die verkehrstechnische Anbindung ist meist überdurchschnittlich gut. Das hat enormes Potenzial, wenn es darum geht, die Stadt zu verdichten und fit zu machen für die kommenden Jahrzehnte."

NEUE WIDMUNG, NEUE CHANCE

Im August 2014 war Baubeginn. Der Zeitpunkt war ein historisches Fenster, um es dramatisch zu formulieren, denn das bestehende Einkaufszentrum musste saniert, erweitert und neu gewidmet werden. Die Wohnbauvereinigung für

»ES IST GANZ STILL HIER, DA MERKT MAN GAR NICHT, WO MAN EIGENTLICH IST.«

Bewohner

Privatangestellte nutzte diese juristische und logistische Chance und beschloss, dem Center im Zuge der Umbauarbeiten 71 geförderte Wohnungen als Huckepack draufzusetzen. Im Juni 2015 konnten die ersten Wohnungsschlüssel übergeben werden.

Wir folgen dem Herrn mit der Tasche in der Hand und der Post unterm Arm in den Lift, hinauf aufs Dach, in den ersten Stock – um im Liftknopfdeutsch zu sprechen –, der jedoch so hoch oben liegt wie kein anderer in ganz Wien. Von der exponierten Lage ist hier oben, kaum ist man dem Aufzug wieder entstiegen, nichts zu merken. Ganz im Gegenteil. Wie ein riesiger oberösterreichischer Vierkanthof umschließt die dreigeschoßige Wohnhausanlage einen rechteckigen Innenhof mit Wegen, Grünflächen

REZEPTE FÜR EINE KOMPAKTE STADT

Explodierende Grundstückspreise, steigende Wohnkosten und eine hohe Nachfrage nach Immobilien machen es notwendig, neue Wege in der Stadtplanung zu gehen. Allein im vergangenen Jahr sind 24.255 Menschen nach Wien gezogen; diese Tendenz wird in den nächsten Jahren weiter anhalten. Wie kann Wien ausreichend günstige Wohnungen bauen, ohne dabei wertvollen Grünraum zu zerstören? Die Lösung heißt „kompakte Stadt". Kompakt heißt: niedrige, platzfressende Bauten wie Supermärkte, Einkaufszentren oder Drogeriemärkte, die oft samt großen Parkplatzflächen neben höheren Wohnbauten stehen, nützen. Weil kein hoher Grundstückspreis anfällt, können auf den Dächern solcher Gebäude günstig Wohnungen gebaut werden.

Das Auhof Center in Penzing machte den Anfang. Da der Betreiber sein Einkaufszentrum ausbauen wollte und hierfür eine Umwidmung durch den Gemeinderat benötigte, ergab sich für die Stadt Gestaltungsspielraum. Dem gemeinnützigen Bauträger wurden die Überbauungsrechte eingeräumt, das niedrige Gebäude des Einkaufszentrums wurde mit 80 günstigen Wohnungen überbaut.

Reine Monofunktionen wie Regionen für Handel, Regionen für Wohnbau, Regionen für Hotelbau oder Büroflächen sind schlecht – Wien will schrittweise eine Durchmischung erreichen. Die Überbauung des Auhof Centers ist erst der Anfang – ein Pilotprojekt. In Zukunft werden viele weitere Standorte, die bisher dem Handel vorbehalten waren, geprüft und umgenutzt werden. Am Beispiel „Wohnen am Auhof Center" zeigt sich: Urbane Dichte und Lebensqualität müssen kein Widerspruch sein.

Christoph Chorherr
Abgeordneter zum Wiener Landtag und
Mitglied des Wiener Gemeinderates

GRÜNRUHELAGE

Sandra Sindelar, 31, wohnt seit Juli 2015 an der Adresse Albert-Schweitzer-Gasse 6, 1140 Wien – über dem Auhof Center.

Es ist kein ungewöhnlicher Wunsch, am Rande der Stadt wohnen zu wollen, so wie es eben viele Menschen ins Grüne und damit auch in die ruhigeren Ecken eines Siedlungsraums zieht. Sandra Sindelar hat bisher in den richtig urbanen Gegenden Wiens gelebt: zuerst im 6. Bezirk, ganz nah an der Mariahilfer Straße, dann mitten in Rudolfsheim-Fünfhaus und später in der Penzinger Straße. Aber zu laut war es ihr dort, zu viele Menschen rundherum. Nur, wer kann sich schon eine Wohnung an den Ausläufern des Wienerwaldes, dort, wo sie unbedingt hinwollte, leisten? Das Projekt „Auhof Center" hat es möglich gemacht.

OBENDRAUF UND NAH AM WALD

Man macht sich vielleicht teilweise falsche Vorstellungen, wenn man zwar den innovativen, kostengünstigen Ansatz anerkennt, aber gleichzeitig die Lage ganz weit draußen, gleich neben der Autobahn kritisiert: Frau Sindelar hat kein Auto und braucht auch keines. Ins Büro fährt sie mit Bus und U-Bahn, alles andere erledigt sie zu Fuß, gleich in der Nachbarschaft. Verkehrslärm jeder Art ist für sie überhaupt kein Thema, und der stets belebte Innenhof, in dem sich immer Gespräche ergeben, erweckt für sie den Eindruck einer Hotelanlage. Man kann die Anlage aber auch mit einem gallischen Dorf assoziieren, vor allem, weil der Lainzer Tiergarten gleich ums Eck liegt. ***sl***

und diversen, baulich in die Freiraumgestaltung hineingemeißelten Sitzgelegenheiten. Einzig die eckigen Glasprismen in der Mitte des Gartens, eine Belichtungsmaßnahme des darunter liegenden Auhof Centers, verraten den exotischen Standort auf dem Fundament des Konsums.

BLICK ZUM LAINZER TIERGARTEN

„Es ist ganz still hier, da merkt man gar nicht, wo man eigentlich ist", sagt der Herr mit dem Supermarktsackerl, das die gleiche Farbe hat wie die gelbe Putzfassade rundherum. „Ich finde die Stimmung hier im Hof sehr angenehm. Man fühlt sich fast wie auf einem Dorfplatz. Der Lärm und der Verkehr sind weit, weit weg." Doch das Beste, meint er, sei der Blick zum Lainzer Tiergarten, mitten ins Grüne. So eine tolle Aussicht habe man nicht einmal von unten auf der Straße. Hinter einer der grauen Türen liegt seine Maisonette-Wohnung. „Auf Wiedersehen! Und viel Spaß noch hier oben!"

Errichtet wurden die 55 bis knapp über 100 Quadratmeter großen Wohnungen allesamt im Baurecht, das der Grundstückseigentümer, die Auhof Center Besitz und Betrieb GmbH, der

Ein Großteil der Wohnungen ist in den Innenhof orientiert. Nur die Lichtkuppeln verraten das darunterliegende Einkausfzentrum.

Wohnbauvereinigung auf 35 Jahre eingeräumt hat. Nach Ablauf der Frist wird diese die Möglichkeit haben, dem Bauträger die Wohnungen abzukaufen. Für die Mieterinnen und Mieter hat das den Vorteil, dass sie keinen Eigenmittelanteil entrichten mussten, sondern nun lediglich einen laufenden Betrag für den Baurechtzins an die Wohnbauvereinigung zurückzahlen.

DER SUPERMARKT ALS GRUNDSTÜCK

„Ein Wohnhaus auf einem bestehenden anderen Gebäude zu errichten klingt zunächst recht einfach, weil man denkt, dass man die bestehende technische Versorgung mitnutzen kann", sagt Architekt Peter Sapp, Chef im planenden Architekturbüro querkraft. „Tatsächlich aber war das Einkaufszentrum ein ziemlich schwieriges Baugrundstück, denn Wohnhaus und EKZ mussten technisch voneinander entkoppelt werden." Streng betrachtet handle es sich bei diesem Projekt um zwei vollkommen getrennte und unterschiedlich konzipierte Gebäude. Das bezieht sich nicht nur auf die Lifte und Fluchtstiegenhäuser, sondern auch auf die Versorgung mittels Gas, Wasser, Strom. Ja sogar die Fallrohre für Regenwasser und Kanalisation sowie das ausgetüftelte Brandschutz-Konzept mussten als autarkes System am darunter liegenden Shoppingcenter vorbeigeplant werden.

„In Wirklichkeit gab es sehr viele Details, wo wir uns mit dem Auhof Center-Betreiber koordinieren mussten", erinnert sich Tim Stahlhut, Projektleiter bei querkraft architekten. „Um so ein komplexes Projekt mit so vielen Schnittstellen realisieren zu können, braucht es eine gute, dialogfähige Partnerschaft. Aber es hat geklappt." In der Regel, so Stahlhut, sei das Dach eines EKZ ein wohnungsfeindlicher Ort mit Haustechnik-Aufbauten, Lüftungsrohren und einer ganz eigenen Blitzableiter-Topographie.

„Ich kann mir vorstellen, dass einige Menschen bei dem Gedanken, auf dem Dach eines Supermarktes oder eines Shoppingcenters zu wohnen, Schwellenängste haben, denn das ist aus heutiger Sicht alles andere als eine Selbstverständlichkeit", meint der Projektleiter. „Hier jedoch ist es uns gelungen, mittels einer minutiösen, millimetergenauen Planung, die heute kaum noch nachvollziehbar ist, einen attraktiven Ort zum Wohnen und Verweilen zu schaffen."

PILOTPROJEKT MIT VIEL LOGISTIK

Während die beiden dreigeschoßigen Riegel an der Nord- und Südkante des Auhof Centers als klassische durchgesteckte Geschoßwohnungen mit Laubengangerschließung errichtet wurden, handelt es sich bei den Wohneinheiten im Osten und Westen um zweigeschoßige, fast reihenhausartige Maisonette-Wohnungen, die ausschließlich über den Innenhof belichtet werden. Auf diese Weise konnte die ost- und westseits anschließende Gewerbebebauung visuell ausgeklammert werden. Die Bauweise ist durchgehend Stahlbeton mit Vollwärmeschutz.

„Nein, das Bauen auf dem Dach eines Einkaufszentrum ist nicht billiger als auf der grünen Wiese, eher noch komplizierter in der Organisation, Kommunikation und Logistik", sagt querkraft-Chef Peter Sapp. „Dennoch denke ich, dass dieses Projekt Schule machen wird. Es ist ein Pilotprojekt, das es sich zur Aufgabe gemacht hat, neue Wohngrundstücke im städtischen Raum zu finden und diese auf Praxistauglichkeit zu testen."

„Die Entwicklung von Wohnungen am Dach eines Einkaufszentrums ist eine sehr gute Sache, die aber auch mit vielen rechtlichen Problemen einhergeht. Das Projekt am Dach des Auhof Center war nur durch harte und intensive Zusammenarbeit möglich. Auf partnerschaftlicher Ebene ließen sich die Probleme gut lösen, und das Projekt konnte freundschaftlich und zur Freude aller abgeschlossen werden."

Peter Schaider
Auhof Center Besitz und Betrieb GmbH

Baustelle Wohnbau: Mit dem Projekt Auhof Center ist es gelungen, widmungstechnische Konventionen über Bord zu werfen. Großes Kino.

Hinzu kommt, dass auf diese Weise keine weiteren Flächen versiegelt werden müssen, weil bestehende Straßen und Infrastrukturen angezapft und mitgenutzt werden. Die ersten Monate haben bewiesen, dass das Konzept aufgegangen ist. Die nächsten Jahre werden zeigen, wie sich die ungewöhnliche Allianz im Alltag etablieren wird.

Fest steht, dass mit dem Auhof Center ein urbaner Startschuss wider die Schlafstadt und wider monokulturelle Stadtentwicklung gelungen ist. Die Charta von Athen 1933 bemühte sich seinerzeit um eine Funktionstrennung zwischen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Verkehr. Heute wissen wir, wie viele Probleme die Logik der damaligen Architekten und Urbanisten der europäischen Stadt langfristig bescherten. An der Behebung der Schäden arbeiten wir noch heute. Gelingt es einmal nicht, die unterschiedlichen Funktionen der Stadt in einer Ebene zu vermischen, so bleibt halt immer noch die Möglichkeit des Huckepack-Stapelns, sagt der Hausverstand. Wie bei einem Big Mac. I'm lovin' it. ***woj***

WOHNEN AUF DEM DACH

"Wohnen auf dem Auhof Center" versteht sich als Pilotprojekt zum Thema Nutzungsmix und Nachverdichtung. Durch eine Mehrfachnutzung von ursprünglich ausschließlich gewerblich genutzten Flächen wird wertvoller neuer Wohnraum geschaffen und so ein Beitrag zur sinnvollen Nachverdichtung von gut erschlossenem Stadtraum geleistet. Der Nutzungsmix bereichert das bestehende gewerbliche Umfeld und wertet dieses auf.

Die Aufgabe selbst, das Errichten einer Wohnanlage auf dem Dach eines Einkaufszentrums, stellt eine große planerische und logistische Herausforderung dar. Die Entwicklung einer autarken Erschließung mit optimierten Fluchtwegslängen ist hier durch seine enorme Kostenrelevanz gestaltgebend. Zwei voneinander unabhängige haustechnische Systeme sowie das Überlagern unterschiedlicher Konstruktionsraster von Geschäftsbereichen und kleinteiligen Wohnstrukturen mussten in Einklang gebracht werden. Zusätzliche Gestaltungsparameter sind die Lärmbelastung der Haustechnikaufbauten des Shoppingcenters, der Bundesstraße und der Westautobahn.

BEGEGNUNGSRÄUME IM HERZEN

Aus diesen inneren und äußeren Rahmenbedingungen wurde ein Wohnkomplex in Form eines Vierkanthofes entwickelt, der 71 Wohneinheiten von 55 bis 100 m² um einen großzügigen, begrünten Innenhof gruppiert. Zweigeschoßige Maisonettewohnungen im Osten und Westen sowie je ein dreigeschoßiger Wohnbau im Norden und Süden bilden diesen Innenhof, als Herz der Anlage, mit großzügigen Gemeinschaftsflächen und Kinderspielplätzen. Sämtliche Wohnungen werden über diesen „Begegnungsraum" erschlossen.

Die zum Innenhof orientierten Maisonettewohnungen bilden eine Art Blick- und Schallschutzwand zu den angrenzenden Haustechnikaufbauten des Einkaufszentrums; der Geschoßwohnbau hingegen wird aus durchgesteckten Wohnungen mit Orientierung zum Hof auf der einen und Wienerwaldblick auf der anderen Seite gebildet.

Die Terrassierung der Anlage unterstützt die kommunikative Qualität der Hofzone und verstärkt nach außen die „Ablesbarkeit" des Wohnbaukörpers.

querkraft architekten ZT GmbH