

# Wohnhof Orasteig

## Bauherr

### Bauteil 7 und 9

Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H.  
www.egw.at

### Bauteil 8

Heimat Österreich Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
www.hoe.at

## Projektsteuerung, Community Organizing und Örtliche Bauaufsicht

raum & kommunikation KORAB KEG  
www.raum-komm.at

## Architektur

ppag architects ztgmbh  
www.ppag.at

## Freiraumplanung

Stefan Schmidt Landschaftsarchitektur  
www.landschaftsarchitekt.at

## Ausführende Firma

Porr Projekt und Hochbau AG  
www.porr.at

## Ort und Umfang

1210 Wien, Edi-Finger-Str. 1-3  
169 Wohneinheiten\*  
169 PKW-Garagenabstellplätze in gekoppelter  
Tiefgarage

### \*Wohnungsmix

1	1-Zimmer-Wohnung
50	2-Zimmer-Wohnungen
80	3-Zimmer-Wohnungen
32	4-Zimmer-Wohnungen
6	5-Zimmer-Wohnungen

## Gemeinschaftsräume

Sauna mit großem Ruheraum und Sanitäranlagen  
120m<sup>2</sup> Veranstaltungssaal und Gemeinschaftsküche (koppelbar)  
2 Gruppenräume, je ca. 18m<sup>2</sup>  
Spitzer Saal, 51 m<sup>2</sup>

## Allgemeinräume

Kinderwagen- und Fahrradabstellräume  
Müllräume  
Waschküchen  
Tiefgarage

## Siedlungsfreiraum

Mieterbeete  
autofreier Siedlungsplatz  
3 Kleinkinderspielplätze  
Sitzplätze  
Besucherparkplätze  
Freitreppe zur Nutzung als Open Air Kino  
großer Spielplatz mit Fußball- und Volleyballfeld südlich Bauteil 9

Baubeginn: November 2007, Bezug: März/April 2009

## **Gemeinschaftlich Wohnen im Wohnhof Orasteig**

Am Marchfeldkanal, unweit des historischen Ortskerns von Stammersdorf, errichteten zwei gemeinnützige Bauträger eine in jeder Hinsicht besondere Wohnanlage: den Wohnhof Orasteig.

Besonders ist die Architektur: Keine der 169 Wohnungen ist wie die andere, dennoch haben sie eines gemein, denn fast alle sind mit sehr großzügigen Terrassen, Loggien oder Balkonen ausgestattet.

Besonders ist auch die grüne Lage am Marchfeldkanal, ganz in der Nähe der Stammersdorfer Weinärten, mit einem traumhaften Blick auf den Bisamberg und Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Tür.

Und etwas Besonderes soll auch das Zusammenleben der Bewohnerinnen und Bewohner am Orasteig werden: umfangreiche Gemeinschaftsräume bieten viel Platz für gemeinsame Aktivitäten der Nachbarschaft, und ein Mitbestimmungsstatut ermöglicht den Bewohnerinnen und Bewohnern, an der Gestaltung und Verwaltung ihrer Siedlung teilzuhaben.

## **Wohnen im Grünen: Siedlerbewegung neu interpretiert**

Das Wettbewerbsreihe unter dem Titel „Neue Siedlerbewegung“, zu der auch das Baugebiet Orasteig gehörte, zielte darauf ab, architektonisch-städtebauliche Angebote zu entwickeln, die mit den Wohnqualitäten des Einfamilienhauses konkurrieren können, dabei aber höhere Dichten erzielen. Im Wohnhof Orasteig wird das Thema Siedlerbewegung mit kleinteiliger Erschließung, starkem Freiraumbezug und dem Angebot von Mieterbeeten interpretiert. Darüber hinaus wird mit der Bewohner selbstverwaltung an die Tradition der Siedlervereine angeknüpft, die über Gruppen- und Nachbarschaftshilfe zu einem intensiven Gemeinschaftsleben in den Siedlungen führte.

## **Architektur: Keine Wohnung gleicht der anderen**

Keine Wohnung gleicht der anderen. Jede Wohnung ergreift in ihrem spezifischen Feld der Möglichkeiten jede verfügbare Chance ihre eigene Identität zu stärken, ihre Einzigartigkeit zu entwickeln. Nicht der Stolz auf repetierte Mindeststandards – vor allem in der klassischen Moderne und nach dem Krieg zurecht zelebriert – sondern die maximale Inspiration ist Programm. Nicht die Neutralität ist Nährboden des Wohnens, sondern die höchstpersönliche Auseinandersetzung mit der Sache selbst.

Die drei niedrigen Bauteile 8, 9 und 7 entspringen in Form und Grobausdehnung dem vorgegebenen Bebauungsplan. Der dazwischenliegende Straßenraum wurde zum weitgehend autofreien Siedlungsraum, zu einer überschaubaren Nachbarschaft.

Jeder Bauteil hat seine architektonische Eigenheit: Der Bauteil 8, vom Bebauungsplan als Zeile vorgegeben, beherbergt weitgehend rechtwinkelige Wohnungen; im Bauteil 9, dem Halbrund, legt die Tiefgarage (Parkplatzbreiten, Innenradius, Fahrgasse, Außenradius) eine Geometrie fest, die die geknickten Wände zwischen den Wohnungen und die piranesischen, dreieckigen Stiegenhäuser ergeben, die von den Maisonettestiegen überbrückt werden. Der Bauteil 7, der im Bebauungsplan frei, also nicht durch Baufluchtlinien vorgezeichnet war, setzt das Organisationssystem mit dem Ziel fort, differenzierte, kleine, ergänzende Freiräume zu schaffen.

Insgesamt  $7+10+5=22$  Stiegen erschließen die 169 Wohnungen. Der Zugang zu den Wohnungen folgt dem Prinzip der kurzen Wege zum Freiraum. Jede zweite Stiege führt zur inneren Straße im 1. Dachgeschoß, die dazwischenliegenden sind über einen Luftraum mit ihr verbunden. Alle Stiegenaufgänge erhalten natürliches Licht von oben. Je nach Lage sind sie in den Wohnungen als schräge Untersicht oder Rampe ablesbar.

Die Bebauung ist zweigeschoßig mit zwei zurückgesetzten Dachgeschoßen. Zwischen dieser gestaffelten Außenform und der oben beschriebenen Erschließungsstruktur entstehen Wohnungen ganz unterschiedlichen Zuschnitts: Die Wohnungen in den ersten beiden Geschoßen erstrecken sich meist über die ganze Haustiefe, sind also von zwei Seiten belichtet. In den Dachgeschoßen gibt es große und auch kleine Maisonettewohnungen sowie nach Westen oder Süden (städtebaulich „Außen“) orientierte „Panoramawohnungen“. Das Angebot reicht von Singlewohnungen bis zu familienfreundlichen fünf Zimmern, von circa 37 m<sup>2</sup> bis 130 m<sup>2</sup> Größe. Auch auf ein oder zwei Etagen sich erstreckende Wohnungen loftartigen Zuschnitts werden angeboten.

Die Weite des Ausblicks über die Felder wird im Innern der Wohnungen weitergeführt: offen gestaltete Küchen und der weitgehende Verzicht auf Vorzimmer führen zu zentralen Wohnbereichen, die gleich-

zeitig auch Küche, Essplatz und Verteilerfunktion aufnehmen. Dieser Zentralraum erstreckt sich oft auf die gesamte Haustiefe und wird durch beidseitige Terrassen in den Freiraum verlängert.

Auch das Farbkonzept hat seinen Ursprung in der Wohnung: Die verwendeten Wohnungstrennwände sind einseitig mit hochwertigem, feuchteregulierenden Putz versehen, anderseitig aus Schall- und Wärmeschutzgründen verplankt. Die verputzte Seite der Wohnung, auf der - um die bauphysikalischen Vorteile zu erhalten - nur spezielle Farben verwendet werden können blieb tabu, also weiß. Die einfach mit jeder Farbe zu streichende Seite erhielt einen Farbton. Eine einfache Regel bestimmte die gesamte Farbgebung der Häuser: Die Innenwandfarbe zieht sich nach außen auf die angrenzende Fassade und wird dort so lange fortgesetzt, bis die Fläche durch Fenster, Balkone, Vor- oder Rücksprünge unterbrochen wird. Daraus ergab sich die minimal mögliche Farbpalette der zwölf Farben.

### **Mitbestimmung: Leben in aktiver Nachbarschaft**

Die Bewohner und Bewohnerinnen erhalten im Wohnhof Orasteig die Möglichkeit, stärker als sonst üblich ihr Zusammenwohnen selbst zu gestalten. Für ein aktives Gemeinschaftsleben stehen in größerem Maße als heute üblich Gemeinschaftsräume und -flächen zur Verfügung. Sie bieten Raum für Treffen, Feste, Veranstaltungen und Gruppenaktivitäten für Kinder und Erwachsene. Ein Saunabad und eine Gemeinschaftsküche mit Veranstaltungssaal sind fix vorgesehen und ausgestattet, über die weiteren Räume, ihre Benützung und Ausgestaltung können die Bewohner und Bewohnerinnen gemeinsam entscheiden. In einem eigens dafür entwickelten Mitbestimmungsstatut ist festgelegt, wie die Bewohner und Bewohnerinnen organisiert sind und mit der Hausverwaltung zusammenarbeiten.

Beim Aufbau der nachbarschaftlichen Selbstverwaltung werden die Bewohner und Bewohnerinnen vom Bezug an etwa ein Jahr durch das Büro raum & kommunikation unterstützt. Im Februar wurde ein Kennenlernetreffen organisiert und mit einer Ideensammlung begonnen, an welchen gemeinsamen Aktivitäten Interesse besteht. Als Themen wurde z.B. Siedlungsfeste, Sauna & Fitness, Küche & Kochen, gemeinsame Ausflüge und Garten & Gemüse genannt, von der Krabbelgruppe über Sommerkino bis zum gemeinsamen Musizieren reichen die Ideen.

Nach Bezug werden sich die Interessierten in moderierten Thementreffen zusammenfinden, um über die Zuordnung der Nutzungswünsche auf die vorhandenen Raumangebote zu diskutieren, Verantwortliche zu bestimmen, die Benutzungsregeln und die weitere Ausstattung der Räume festzulegen. Dafür ist ein zusätzliches Budget reserviert. Später soll ein BewohnerInnenbeirat die Selbstverwaltung koordinieren.

Wie viele der Bewohnerinnen und Bewohner sich aktiv beteiligen und welche Ideen tatsächlich umgesetzt werden, ist noch offen. In der Vermarktung wurde zwar mit „gemeinschaftlich Wohnen“ geworben, im Gegensatz zu klassischen Wohnprojekten gab es jedoch keinen Gruppenbildungs- und damit Auswahlprozess in der Wohnungsvergabe. Interesse an der Mitwirkung ist vorhanden, aber sehr unterschiedlich ausgeprägt, und für viele dürfte gelten: Der Appetit kommt beim Essen, schließlich sind Gemeinschaftsräume in Selbstverwaltung und die damit verbundenen Möglichkeiten für die meisten Mieterinnen und Mieter noch Neuland.

### **Freiraumgestaltung: Platz für Gemeinschaft und Bewegung**

Das gesamte Siedlungsgebiet wird weitgehend verkehrsfrei gestaltet, sodass vielfältige Freiräume und Grünflächen entstehen. Sein Zentrum findet das Leben im Wohnhof Orasteig auf dem großen Siedlungsplatz. Auf dieser autofreien Fläche ist Platz für Spiel, Begegnung und Gemeinschaftsaktivitäten. Südlich der neuen Siedlung befindet sich ein großer Spielplatz mit kleinem Rodelhügel, Volleyball- und Fußballfeld.

Lauschige Plätzchen im Grünen und sonnengeschützte Kleinkinderspielbereiche gibt es hinter den Häusern. Hier befinden sich auch Mieterbeete, auf denen jeder sein gärtnerisches Glück versuchen kann. Ein baumbestandener Sitzplatz bietet sich als Treffpunkt für die jugendlichen und erwachsenen Bewohner und Bewohnerinnen an. Die Freitreppe über der Garageneinfahrt kann als Open Air Kino-Tribüne verwendet werden.

Und nicht zuletzt gibt es für das private Freiraumvergnügen noch die großzügigen Balkone und Terrassen an beinahe jeder Wohnung.

### **Ökologie: Ressourceneffiziente Bauweise**

Das Tragwerk besteht aus einer minimierten Stützen-Scheiben Stahlbetonbauweise mit Elementdecken. Damit konnte der konstruktive Anteil ressourcenintensiver Baustoffe relativ klein gehalten werden und vor allem der Bewehrungsstahlanteil mit seinem hohen Primärenergieinhalt und Global Warming Potenzial

minimiert werden. Der verbleibende, weitaus größere Teil der Wände wurde als in der Verarbeitung kostengünstiges und bauphysikalisch vorteilhaftes ausfachendes Mauerwerk ausgeführt.

Für die Wohnungstrennwände wurden aus Gründen des verbesserten Schallschutzes Macuphon Ziegelleichtbeton-Mauerwerksteine verwendet. Die Außenwände wurden als Porotherm 20 Objekt Plan Ziegelmauerwerk ausgeführt. Die mit der Firma Wienerberger gemeinsam entwickelte Ausführung als industriell gefertigtes Lehmziegelmauerwerk mit Lehminnenputz scheiterte leider an der im großen Maßstab noch nicht zu gewährleistenden Verarbeitungssicherheit (Anschlussfugenbildung bei heterogener Konstruktion, Deckendurchbiegungen etc.).

Als Verputz kam ein höchstwertiger Kalk-Trass-Putz zur Anwendung, der sehr gute thermische Eigenschaften und hervorragende Feuchtesorptionseigenschaften vereint. Zusammen mit den großen internen Speichermassen und der elektrooptisch feuchtegesteuerten kontrollierten Wohnraumlüftung mit schallgedämmten, fassadenintegrierte Nachströmöffnungen kann ein besonders gutes Innenraumklima und hohe thermisch-hygrische Behaglichkeit erreicht werden.

Eine sehr gute Wärmedämmung der Gebäudehülle und die hohen passiven Einstrahlungsgewinne aus den großformatigen Holz-Alu-Fenstertüren ermöglichen eine erhebliche Unterschreitung des Niedrigenergiehausstandards. Außenliegender Sonnenschutz, große Speichermassen, die thermisch-hygrischen Puffereigenschaften der Baustoffe und die Wohnraumlüftungsanlage verhindern sommerliche Überwärmung und Überfeuchtung der Innenräume.

Alle verwendeten Baumaterialien sind H-FKW-frei. Mit Ausnahme der Kabelummantelungen wurden keine PVC-haltigen Bauprodukte verwendet. Die Festlegung der Innenausbaumaterialien, Bauhilfsstoffe Farben, Anstriche etc, erfolgte auf Grundlage einer eigenen, bauökologischen Spezifizierung der zugelassenen Werkstoffe und Inhaltsstoffe im Zuge der Ausschreibung.

Die Baustelle Wohnhof Orasteig wurde als staubarme, umweltfreundliche Musterbaustelle geführt. Bodenaushub und Rohbau sowie die massenrelevanten Ausbaugewerke wurden fast ausschließlich mit Fahrzeugen der Emissionsklassen Euro IV und V durchgeführt. Für Aushub wurde eine Entfernungsbeschränkung von 15km zur Deponie (bei Retourfuhr 30km) eingehalten, die Ortbetontransporte erfolgten aus noch kürzerer Distanz. Der abgehobene Humus sowie Teile des kiesigen Aushubmaterials wurden vor Ort zwischengelagert und als Hinterfüllmaterial der Baugrube sowie für die Gartengestaltung und die Gestaltung der öffentlichen Spielplätze wiedereingebaut. Der für die Feuchthaltung und damit Staubbindung auf der Baustelle angelegte Grundwasserbrunnen wird nach Baufertigstellung für die Grünanlagenbewässerung genutzt.

## Finanzierung

Die Wohnhausanlage wird unter Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln nach dem Wiener Wohnbau-förderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes 1989 (WWFSG) mit einem Förderungsdarlehen und einem Zuschuss des Landes Wien, einem Hypothekendarlehen sowie mit Finanzierungsbeiträgen für Grund- und Baukosten der Wohnungswerber finanziert.

Bauteil 7 und 8 mit Superförderung		Bauteil 9 mit Kaufoption nach 10 Jahren	
Miete:	Eigenmittel für Grund- und Baukosten	Miete	Eigenmittel für Grund- und Baukosten
8,31 € / 7,91 € / 7,52 €* pro Nutzwertanteil; einkommensabhängig	€ 57,-- je m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	ca. € 6,72,-- pro Nutzwertanteil	ca. € 433,- je m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche

\* Das Familieneinkommen und die Haushaltsgröße werden alle 5 Jahre nach Erstbezug der Wohnhausanlage vom Amt der Wiener Landesregierung überprüft werden. Bei einer Über- bzw. Unterschreitung der oben angeführten Einkommensgrenzen wird die Mietvorschrift adaptiert.

**Rückfragen:**

ppag architects zt gmbh  
Arch. DI Georg Poduschka  
Tel. 01-587 44 71-66  
poduschka@ppag.at

raum & kommunikation KORAB KEG  
DI Annika Schönfeld  
Tel. 01-786 65 59-23  
schoenfeld@raum-komm.at