

Wohnprojekt Wien

Housing Project in Vienna

einszueins architektur, Wien

Gemeinschaftlich wohnen und dadurch Ressourcen sparen – das war die Vision einer Gruppe Gleichgesinnter. Zusammen mit einem Bau-träger errichtete sie ein achtgeschossiges Mehrfamilienhaus, das nicht nur 39 Wohnungen umfasst, sondern auch zahlreiche Gemein-schaftsräume: Veranstaltungsraum, Gemeinschaftsküche, Kinder-spielzimmer und Werkstatt. Auch das Dachgeschoss ist mit Sauna, Bibliothek, drei Gästewohnungen und zwei Dachterrassen der kollektiven Nutzung vorbehalten. Bespielt und unterhalten werden alle Räume von den Bewohnern, die in einem Verein organisiert sind und sich zu elf Stunden gemeinnütziger Arbeit pro Monat verpflichten. Ein Ladencafé und ein Büro, das die Architekten selbst nutzen, sorgen für eine zusätzliche Belebung des Erdgeschosses.

Umgesetzt wurde die Nutzungsmischung in einem kompakten Bau-körper, der durch großzügige Einschnitte an den beiden Längsfas-saden aufgelockert wird. So gelingt es, die meisten der individuell ge-planten 1- bis 6-Zimmer-Wohnungen von mehreren Seiten zu belich-ten. Nach außen drückt sich die Vielfalt der Wohngrundrisse in den frei angeordneten Fenstern und Balkonen aus, die der Fassade eine spielerische Note verleihen. Innen dient der helle, großzügig ange-legte Treppenraum nicht nur als zentrale Erschließung, sondern bietet auch Platz für zufällige Begegnungen und Gespräche. So ist ein le-bendiges Wohnhaus entstanden, das mit seinen gemeinschaftlichen Aktivitäten und öffentlichen Nutzungen positiv in das noch in der Ent-stehung befindliche Nordbahnhofviertel strahlt. JL

A group of people with a common interest had the vision of living together in a community and saving resources in the process. Jointly with a building developer, they erected an eight-storey housing block that contains not just 39 dwellings, but numerous community spaces as well: one for various events, a communal kitchen, a playroom for children and a workshop. The roof storey houses a sauna, a library, three guest flats and two communal roof terraces. Organized in an association, the residents undertake to do eleven hours' community work a month for the maintenance of these facilities. The ground floor is enlivened by a cafe/shop and an office, which is used by the architects themselves.

The compact structure is animated by deep bays cut in the two long faces. As a result, most of the 1–6-room dwellings receive daylight from more than one aspect. Externally, the different layouts are evident in the free arrangement of windows and balconies. Internally, the bright, spacious staircase forms the central access route and provides a location for chance encounters and conversations. The result is a lively housing development that, with its communal and public activities, radiates positively into the newly emerging North Station district of Vienna.

Projektbeteiligte S. 955



Die Vorgeschichte: Von der Baugruppe zum Verein »Wohnprojekt Wien«

The History: from the Building Group to the Association "Housing Project Vienna"

Heinz Feldmann



A

Die Idee zum Wohnprojekt Wien entstand im Sommer 2009 gemeinsam mit zwei Freundinnen. Im Vordergrund stand der Gedanke, welche Vorteile das Leben in Gemeinschaft bringen kann – zum einen aus sozialer Sicht, aber zum anderen auch aus ökologischer Sicht, durch das Einsparen von Ressourcen. Den Spagat zwischen diesen beiden Ebenen zu versuchen – gut und angenehm zu leben und gleichzeitig den CO₂-Abdruck zu reduzieren –, das war die Grundidee. Nach einem ersten, stichpunktartigen E-Mail-Austausch organisierten wir einmal im Monat ein Treffen, bei dem Interessierte zusammenkamen und die Überlegungen vertieft wurden. Was gemeinschaftliche Aktivitäten und Räume angeht, herrschte relativ schnell Konsens, aber an einem anderen Punkt gingen die Meinungen stark auseinander, nämlich an der Lage. Während ungefähr die Hälfte der Gruppe einen Standort mitten in der Stadt favorisierte, mit U-Bahn- und Straßenbahnanchluss, wollte die andere Hälfte lieber ins Grüne, in den Speckgürtel im S-Bahn-Bereich. Daraufhin hat sich die Gruppe geteilt, wobei sich die zweite Gruppe später aufgelöst hat.

Grundstückssuche

Unter den selbst gestellten Bedingungen – ein Grundstück in zentraler Lage und kein Eliteneighborhood für Besserverdienende, sondern für Durchschnittsverdiener – wurde schnell klar, dass wir eine Wohnbauförderung brauchen, denn Grund und Boden ist in Wien auf dem freien Markt sehr teuer. Durch die Wohnbauförderung sind zum einen die Grundstückspreise gedeckelt, zum anderen vergibt die Stadt Wien günstige Kredite. Eine solche Förderung zu erhalten, ist nur über sogenannte Bauwettbewerbverfahren möglich, bei denen Architekt und Bauwettbewerbsteilnehmer gemeinsam teilnehmen.

Also haben wir uns einen Bauwettbewerb gesucht, der bereit war, mit uns zusammenzuarbeiten. Gleichzeitig fokussierte sich die Grundstückssuche auf den Bauplatz im Nordbahnhofviertel – erstens weil dort zu diesem Zeitpunkt ein solcher Bauwettbewerb ausgeschrieben war und zweitens,

weil dort zwei Objekte in der gewünschten Größenordnung von ca. 40 Wohneinheiten möglich waren. So konnten wir mit dem Bauwettbewerb besser verhandeln: Ein Objekt könnte er selbst entwickeln und vermieten – daraus wurde das Projekt »Wohnen mit scharf« von Superblock Architekten –, das andere, unser Wohnprojekt Wien, würden wir ihm kurz nach der Fertigstellung abkaufen. Auf diese Weise gelang es uns, die gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Schwarzatal zur Zusammenarbeit mit uns zu überzeugen. Den gemeinsamen Wettbewerb haben wir nicht zuletzt deshalb gewonnen, weil ein Kriterium die soziale Nachhaltigkeit war – ein weiteres wichtiges Argument im Gespräch mit dem Bauwettbewerb.

Interne Organisation

Von Anfang an war klar, dass jeder, der bei der Baugruppe mitmacht, nicht nur Geld einbringt, sondern auch Arbeit und zwar elf Stunden im Monat. Wenn man ein Eigenheim baut, investiert man schließlich auch viel Zeit für die Planung. Ganz stark ist diese Regelung allerdings nicht, da die einzelnen Bewohner – je nach Lebenssituation – mehr oder weniger Zeit für gemeinnützige Arbeit haben. Durch die Stundenaufstellung wissen wir ziemlich genau, dass wir von der ersten Idee bis zum Einzug 24.000 Stunden Eigenleistung eingebracht haben. Die Hälfte davon haben wir in die Hardware investiert – also Architektur, Finanzierung, Rechtliches – und die andere Hälfte in die soziale Architektur, d.h. Gemeinschaftsbildung, Solidaritätsdebatten oder die Aufnahme neuer Mitglieder. Meiner Meinung nach war es wichtig, dass diese »soften« Faktoren einen so großen Raum eingenommen haben. Denn manche Baugruppen machen den Fehler, dass sich der ganze Fokus auf das Bauliche richtet – dann besteht die Gefahr, dass die Beziehungen untereinander leiden.

Bereits in einer relativ frühen Phase haben wir beschlossen, das aus den Niederlanden stammende Organisationsmodell »Soziokratie« zu nutzen. Konkret heißt das, dass die einzelnen Themen und Verantwortlichkeiten auf Arbeitsgruppen verteilt werden,

die jeweils von zwei gewählten Vertretern geleitet werden (Abb. D). Diese treffen sich wiederum in einem Leitungskreis. Grundsatz der Soziokratie ist das sogenannte Konsentprinzip; das bedeutet, dass Entscheidungen nur dann getroffen werden, wenn niemand einen schwerwiegenden Einwand hat. Auf diese Weise erreicht man Arbeitsteilung und Entscheidungsprozesse mit einem starken Partizipationscharakter, ohne basisdemokratisch zu sein. So muss man sich nicht immer mit der ganzen Gruppe treffen, und weil jeder einen Teilbereich verantwortet, ist die Machtverteilung für alle gleich. Auf diese Art und Weise ist auch festgelegt worden, wie die einzelnen Gemeinschaftsräume – insgesamt rund 700 Quadratmeter – bespielt werden. Einzelne Arbeitsgruppen kümmern sich um die Belegung der Gästewohnungen, die Ausstattung der Bibliothek, das Programm für den Veranstaltungsraum und vieles mehr.

Verein statt Genossenschaft

Unsere Baugruppe ist als Verein organisiert, denn mit dieser Gesellschaftsform ist es in Österreich möglich, gemeinschaftlichen Besitz zu erwerben und nach eigenen Vorstellungen zu betreiben. Die Baugruppe mit Einzeleigentum war für uns keine Option, weil uns wichtig war, Wohnraum nachhaltig der Spekulation zu entziehen, und das geht nur, wenn man verhindern kann, dass jemand das Gebäude als Ganzes oder einzelne Wohnungen weiterverkauft. Denn dann kann es leicht passieren, dass die Gemeinschaft spätestens nach dem ersten Generationswechsel auseinanderbricht – wie viele Baugruppenprojekte aus den 1970er- und 1980er-Jahren gezeigt haben.

Ursprünglich hatte ich die Vision eine Genossenschaft zu gründen, weil dies meiner Ansicht nach die einzige Unternehmensform ist, die dem Gemeinwohlgedanken Rechnung trägt, aber leider ist die Gründung in Österreich ziemlich kompliziert. Für nur ein Projekt lohnt sich der Aufwand nicht. Mittlerweile tragen wir uns aber mit dem Gedanken weitere Projekte zu initiieren und doch noch eine Genossenschaft zu werden.

- A Baugruppe in der Gründungsphase
- B Baugruppensitzung
- C Lage der verschiedenen Gemeinschaftsräume
- D Organisationsstruktur der Soziokratie

Heinz Feldmann ist Initiator und Bewohner des Wohnprojekts Wien.

- A Building group at the founding phase
- B Meeting of building group
- C Position of various communal spaces
- D Organizational structure of sociocracy

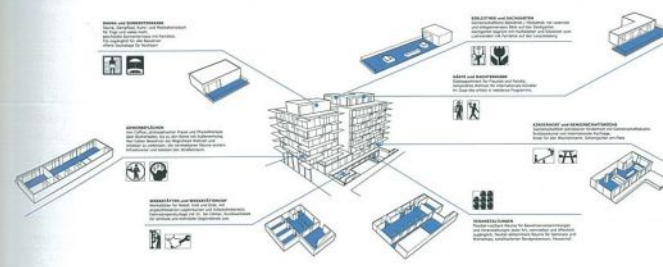
Heinz Feldmann is an initiator and resident of the Housing Project Vienna.

In the summer of 2009, together with two women friends, I had the idea of starting the Housing Project Vienna. The underlying concept was to exploit the advantages of life in a community, both socially and environmentally, in terms of saving resources. We then organized a meeting once a month attended by other interested parties. As far as joint activities and spaces were concerned, a consensus was soon found. In one respect, though, our opinions differed: namely in the location of the site. While roughly half the group favoured a city-centre position, with underground railway and train connections nearby, the other half desired a place in the green belt outside. At that juncture, the two halves parted company. Land in a central position in Vienna is extremely expensive on the free market, and it soon became clear that we would require a housing subsidy to implement the scheme. Urban subsidies reduce the price of the site and mean that the city provides reasonable loans. But such funds can be obtained only via a competition in which the architect and developer participate. We therefore looked for a developer who would be prepared to collaborate with us. At the same time, our search for a site focused on one in the North Station district, firstly because a competition of this kind had been advertised in the area, and secondly because two objects of the desired size (approximately 40 dwelling units each) were available there. This was conducive to

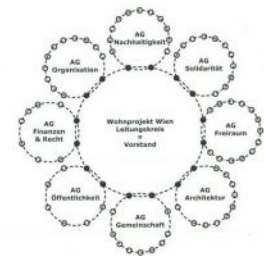
our negotiations with the developer: he could develop one property with other architects and rent it out; the second – our Housing Project Vienna – we would buy from him shortly after completion. In this way, we succeeded in persuading the Schwarzatal Housing Association to work with us. One reason why we won the joint competition was that social sustainability was a further condition. From the beginning, it was clear that every member of the group would not only have to invest capital, but also work on the scheme – and namely 11 hours a month. This was not a rigid rule, for we knew that, depending on their situations in life, the future residents could devote different amounts of time to such aspects. Nevertheless, we know now fairly accurately that between the first idea and moving into the building, roughly 24,000 hours were invested in the scheme, half of which went into the hardware – in other words, the architecture, financial and legal aspects. The other half went into social aspects such as forming the community, debates on solidarity and the adoption of new members. In my opinion, it was important that these "soft" factors assumed such a major role. All too often, building groups of this kind make the mistake of concentrating on constructional aspects, so there's a danger that the relationships between partners are impaired. Fairly early on, we decided that the "Sociocracy" organizational model from the Netherlands



B



C



D

Anzahl Wohnungen: 39
Wohnungsgrößen: 36–137 m²
weitere Nutzungen: 2 Gewerbeeinheiten, 3 Gästewohnungen, Veranstaltungsraum, Gemeinschaftsküche, Bibliothek, Sauna, Kinderspielzimmer, Werkstatt
Bauherr: Schwarzatal Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH
Wohnungsvergabe durch »Wohnprojekt Wien – Verein für nachhaltiges Leben« (Eigenanteil + Miete)
Gebäudekosten (ohne Grundstück): 10,6 Mio. €

No. of dwellings: 39
Size of dwellings: 36–137 m²
Other uses: 2 commercial units, 3 guest dwellings, events space, communal kitchen, library, sauna, children's play space, workshop
Client: Schwarzatal Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH
Dwellings rented out by Wohnprojekt Wien Verein für nachhaltiges Leben (Co-payment and rent)
Construction costs (excluding site): € 10.6 million

WOHNUNGSTRENNWÄNDE
Leichtbau, nicht tragend, je nach Wohnungsgröße frei anordenbar und später umbaubar



STIEGENHAUS
Wohnungstüren, die Lage der Stiege und der Lüftungsanschlüsse sind je nach planerischem Erfordernis frei anordenbar

FASSADE
Wandscheiben und raumhohen Fensterelemente bis max. 2,0m breit, ca. 37% Vergleisungsanteil, im Rahmen der statischen Vorgaben frei anordenbar

BALKONE
Betonfertigteile, 2m Tiefe, an der Fassade frei anordenbar, Länge bis max. 2/3 der Fassadenlänge straßenseitige ohne Begrenzung

sige Konstruktion jenseits der Norm zu entwickeln, hätte den zeitlichen Rahmen gesprengt. Immerhin haben wir Holz als Fassadenverkleidung durchgesetzt. Auch hier mussten wir ein bisschen tüfteln, denn es gab Bedenken wegen des Brandüberschlags von einem Geschoss zum nächsten. Daher haben wir horizontale Brand-schutzriegel aus Edelstahl eingesetzt. Als feststand, dass das Gebäude ein Massivbau wird, planten wir zunächst, ökologischen Beton zu verwenden, der statt mit Zement mit Hochofenschlacke arbeitet. Da Zement durch Brennen entsteht, stecken im Beton ungefähr 60 Prozent der gesamten Primärenergie eines Gebäudes. Leider hat dieser Beton einige Nachteile; er kann z. B. nicht unter fünf Grad verarbeitet werden. Da die Rohbauphase bis in den Dezember hinein andauert, haben wir uns am Ende gegen den Ökobeton entschieden. Die Mehrkosten von etwa 20000 Euro wären nicht das Problem gewesen, aber die Verzögerung der Baustelle. Wenn man ökologischen Beton verwenden will, muss man den Bauablauf von vornherein so planen, dass es von den Jahreszeiten her passt.

Zum Nachhaltigkeitskonzept gehören auch Carsharing und eine Fahrradgarage. Wie ist gelungen, auf eine konventionelle Tiefgarage zu verzichten?

In Wien gibt es eine Sonderregelung für sogenannte Wohnheime. Diese müssen pro zehn Wohneinheiten nur einen Stellplatz nachweisen. Da wir viele Gemeinschaftsflächen haben und das individuelle Wohnen nur ein Teilbereich ist, konnten wir uns als Wohnheim definieren. Das Wohnheim war übrigens auch das einzige Modell, das uns erlaubt hat, das Haus gemeinsam zu besitzen – da hängt Juristisches mit förderrechtlichen Dingen zusammen. Jedenfalls mussten wir insgesamt nur acht Stellplätze bauen – vier davon für die Gewerbeflächen und den Veranstaltungsraum. Die sind im Nachbargebäude untergebracht und direkt vom Untergeschoss begehbar.

Wenn mich jemand fragt, wie wir es geschafft haben, so einen großen Veranstal-

tungsraum zu realisieren, rechne ich vor, dass man solche Räume statt einer Tiefgarage bauen kann. Ein Stellplatz kostet ca. 18000 Euro, bei 32 gesparten Stellplätzen macht das mehr als 500000 Euro. Mit dieser Summe lässt sich eine Menge anfangen.

Das Gebäude wurde zusammen mit einem Bauträger realisiert. Für eine Baugruppe ist das ein ungewöhnlicher Weg. In Österreich hat es genau diese Konstellation vorher noch nicht gegeben, und uns hat auch jeder gesagt, dass das nicht klappen wird. Baugruppen und Bauträger haben schließlich vollkommen unterschiedliche Interessen. Tatsächlich war die Zusammenarbeit anfangs nicht einfach, aber durch eine zuverlässige, pünktliche Arbeitsweise lässt sich Vertrauen aufbauen, und das ist sehr wichtig. Mittlerweile ist die Partnerschaft von Baugruppe und Bauträger in Österreich sogar relativ häufig, weil sich dieser Weg als sehr praktikabel herausgestellt hat. Die Vorteile sind vor allem, dass die Gruppe keiner-

lei Risiko trägt und nichts vorfinanzieren muss. Auf der anderen Seite ist dieses Modell natürlich teuer. In unserem Fall war es aber essentiell, dass wir einen finanziell und wirtschaftlich mächtigen Partner gehabt haben – nicht zuletzt weil unser Generalunternehmer während der Bauphase in Konkurs gegangen ist.

Mit der Erfahrung, die Sie durch das Wohnprojekt Wien gemacht haben: Was würden Sie anderen Baugruppen empfehlen? Gute Ideen und Engagement bringen alle Baugruppen mit, aber viele sind nicht professionell genug aufgestellt und scheitern irgendwann – auf planerischer Ebene, aber auch auf rechtlicher, organisatorischer oder finanzieller Ebene. Man muss es einfach schaffen, das Visionäre und den sozialen Anspruch mit einer Projektentwicklung zu verknüpfen. Wenn man das nicht hinbekommt und auf der praktischen Ebene Berührungängste hat, dann wird es am Ende des Tages bei einer Projektidee bleiben.



Detail: You're not only the architect responsible for the Housing Project in Vienna. You are also a resident there. In what role did you come to this project?

Markus Zilker: I came to the project as a private person. My wife and I were expecting our first child back then, and we were beginning to consider how we wished to live in the long term. We had a very nice flat in an old building at the time, but there was no green space nearby, and we were sure that we didn't want an urban dwelling without any planted area – either in the form of a private garden or as a public park. On the other hand, we didn't want a single-family house in the country. The ideal solution seemed to be a construction group with whom we could create a mutual environment. After making the acquaintance of Heinz Feldmann, the initiator, at some event, and after my wife and I had attended a meeting, it seemed the right path; and two or three months later, I was asked if I could take on the architecture for this project.

Playing a dual role like that – architect and future resident – is certainly not simple. Yes, I took three weeks considering this challenge. A clear division between the two roles is scarcely possible, for my profession is part of my personality. It became clear to me early on that I daren't spend 24 hours a day working on the housing project, and that I may not always say "yes". What's more, my office partner, Katharina Bayer, and I received extra coaching, and it was helpful that other people took care of certain things, too. Within the construction group, for example, there was a working party responsible for the handing over process and the elimination of defects. Markus Pendlmayr, our project manager, also took on a lot of the work.

Did the einszueins office also control the construction group process? In the main, we chaired the participatory processes. Only for economic aspects was an external office brought in. But we could regularly call on support, especially at the setting-up stage. At the outset, for example, there was a three-day visionary workshop organized

by external professionals. And for sensitive issues, like the allocation of dwellings, we called on someone from outside to moderate.

How did you set about the design – taking account of the different wishes of the group? Although this was the first participatory project we had planned, we didn't start from scratch. We were acquainted with communal housing in Austria and the typologies. It was soon determined that we would work with a supporting access and service structure that would permit a maximum of flexibility. The separate housing units were planned individually later. In other words, the structural elements are the staircase, the outer walls and the service shafts (Ill. E). In the longitudinal direction, nothing is load-bearing. This allows a relatively free division internally. It was also clear from the start that we would design purely single-storey dwellings and not maisonettes. Otherwise the whole thing would have become too complex. On the other hand, the size of dwellings and the number of rooms were freely determinable.

There are no repetitive dwelling types, then? Of course some dwellings are similar in size, also in terms of the number of rooms, but no two are identical. Since the party walls between flats are not load-bearing, their position varies from floor to floor. One challenge was to determine the situation of the individual dwellings within the building – taking account of residents' wishes in terms of orientation and storey, while ensuring that everything fitted together at the end of the day. Fortunately, 20 per cent of the floor area could be flexibly laid out, because when the dwellings were allotted, the final group size had not been achieved. At that time, there were 55 adults; today, there are 71. That was a deliberate decision at the time: it was recommended that 80 per cent of the group size should be determined. Today, I would say that 60–70 per cent would be better.

Could residents choose the materials? Within certain limits, yes. They could choose between five different types of wooden floor,

E Grundstruktur des Gebäudes als perspektivische Darstellung
F gemeinschaftliche Bibliothek im Dachgeschoss
G Ladeneingang im Erdgeschoss

E Basic structure of building in perspective
F Communal library in roof storey
G Ground floor shop-cafe

Markus Zilker führt das Büro einszueins Architekturbüro gemeinsam mit Katharina Bayer. Das Interview mit ihm führte Julia Liese im Juni in Wien.

Markus Zilker heads the office einszueins Architekturbüro jointly with Katharina Bayer. Markus Zilker was interviewed in Vienna by Julia Liese in June 2015.

for example, and four different colours of linoleum. The aim was not to offer an unlimited choice, otherwise one might as well build 39 single-family houses. In my opinion, though, it was very important with the layouts to take account of personal needs. There's a young family, for example, which for cost reasons built a four-room flat with an area of only 70 m². As an architect, one would never normally plan that, but the layout functions well for the occupants.

Sustainable construction was highly prized by the group. How was that implemented? There are many components contributing to the sustainability of the building: mineral insulation, a 100 m² photovoltaic plant on the roof, a groundwater heat-exchange that supports the ventilation of the living space. As far as warm-water heating is concerned, an almost passive-energy standard is achieved. What's more, we had a preliminary certification of the German Council for Sustainable Building (DGfB) carried out to test all materials. We did without a full certification, because that would have cost something like €50,000. Sustainability in energy terms should not let one forget the constructional biology. Residents should feel well in the building as well, not just save every last kilowatt hour. We also commissioned an independent organization to test all materials and products for harmlessness. Paint and coatings are very important in that respect.

The building is in a conventional, solid form of construction. Originally, we had the idea of erecting a timber building, but the time was too short. We had only about six weeks for the competition, and to develop an eight-storey structure in that time would have been impossible. We did manage to implement the facade cladding in wood, although even here we had to fiddle around and specify horizontal steel strips with aluminium cladding because of the fear of fire spreading from one floor to another. When the decision was made to build a solid form of construction, we had the idea of using ecologically sustainable concrete to avoid the

Grundrisse H Veranstaltungsraum
 Schnitte I Gemeinschaftsküche
 Maßstab 1:500 J Kinderspielzimmer

- | | |
|---------------------------------|----------------------|
| 1 Ladencafé | 13 Waschküche |
| 2 Eingangshalle | 14 Zugang Tiefgarage |
| 3 Architekturbüro | 15 Abstellräume |
| 4 Gemeinschaftsküche | 16 1-Zimmer-Wohnung |
| 5 Luftraum | 17 2-Zimmer-Wohnung |
| 6 Kinderspielzimmer | 18 3-Zimmer-Wohnung |
| 7 Fahrradstellplätze | 19 4-Zimmer-Wohnung |
| 8 Gemeinschafts-terrasse | 20 5-Zimmer-Wohnung |
| 9 Gemeinschaftshof | 21 6-Zimmer-Wohnung |
| 10 Nebenraum | 22 Dachterrasse |
| 11 Veranstaltungsraum (teilbar) | 23 Gästezimmer |
| 12 Werkstatt | 24 Bibliothek |
| | 25 Saunabereich |
| | 26 Meditationsraum |



H

excessive use of energy with the normal material. Roughly 60 per cent of the primary energy of a building is accounted for by concrete. Unfortunately, sustainable concrete has certain disadvantages. It cannot be worked below 5 °C, for example, and since work on the carcass structure extended into December, we decided against this measure. The additional costs of €20,000 were not the problem, but the delay that would have been incurred.

Car-sharing and a bicycle garage also belong to an environmental concept. How did you manage to do without a conventional basement garage?

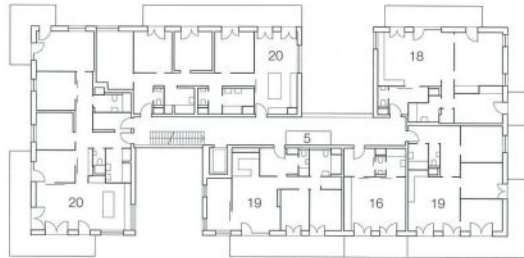
There is special legislation in Vienna for this type of housing which required us to provide only eight parking spaces, four of them for the commercial areas and the events space. One can build an awful lot – the events space, for example – for the €500,000 that the 32 extra parking spaces would have cost.

You erected the building with a developer. That's unusual for a construction group. It had never been done exactly in this form before in Austria, and everyone told us it wouldn't work because the two parties had quite different interests. Initially, the collaboration wasn't easy, but with a reliable, punctual approach, one can build up trust. In the meantime, this combination – building group and building developer – is quite common in Austria. The advantages are that the group bears none of the risks and doesn't have to finance anything in advance. On the other hand, this model is more expensive. In our case, though, it was essential to have a financially powerful partner. After all, our general contractor went bankrupt during construction.

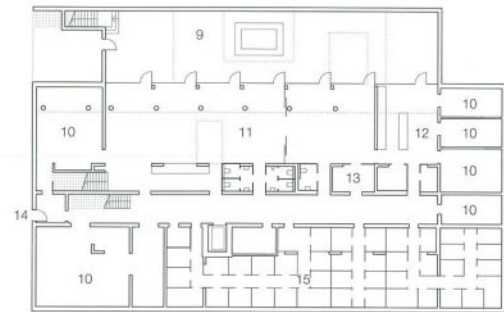
What would you recommend to other building groups, based on your experience here? All building groups come up with good ideas and commitment, but a lot of them are simply not professional enough and fail at some point – in the planning, legally, organizationally or financially. The visionary and the social aspects have to be linked.



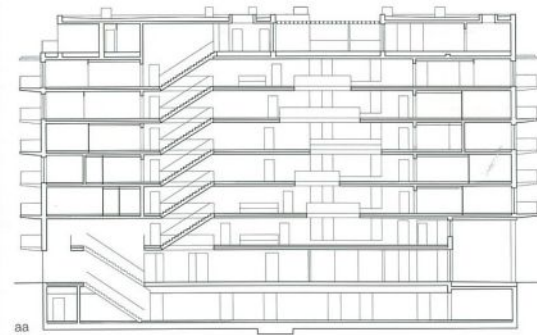
5. Obergeschoss/Fifth floor



3. Obergeschoss/Third floor



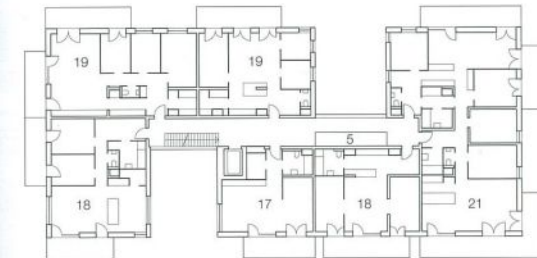
Untergeschoss/Lower floor



aa



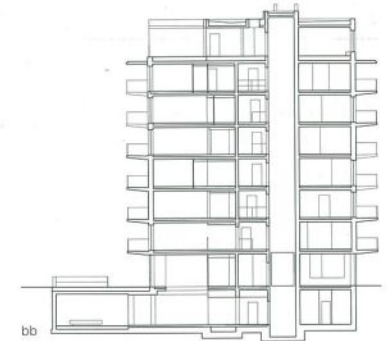
Dachgeschoss/Roof storey



4. Obergeschoss/Fourth floor



Erdgeschoss/Ground floor



bb

Floor plans
 Sections
 scale 1:500

H Events space
 I Communal kitchen
 J Children's play space

- | | |
|-----------------------------|------------------------------|
| 1 Shop-Cafe | 13 Laundry room |
| 2 Entrance hall | 14 Access to basement garage |
| 3 Architects' office | 15 Storage space |
| 4 Communal kitchen | 16 1-room dwelling |
| 5 Void | 17 2-room dwelling |
| 6 Children's play space | 18 3-room dwelling |
| 7 Bicycle store | 19 4-room dwelling |
| 8 Communal terrace | 20 5-room dwelling |
| 9 Communal courtyard | 21 6-room dwelling |
| 10 Ancillary space | 22 Roof terrace |
| 11 Events space (divisible) | 23 Guest room |
| 12 Workshop | 24 Library |
| | 25 Sauna area |
| | 26 Meditation space |



J

Wohnen in der Gemeinschaft – Erfahrungen der Bewohner

Living in a Community – Residents' Experience



Stefanie Reinberg

Nachdem ich acht Jahre in einem Haus gelebt hatte, in dem ich die Nachbarn kaum kannte, habe ich gezielt nach einem Gemeinschaftsprojekt gesucht. Dabei war mir wichtig, dass die Bewohnerstruktur altersgemischt ist und dass die Wohnungen nicht in Privateigentum übergehen. Denn als ich in den 1980er-Jahren bei einer Baugruppe mitgemacht habe, hat sich die Eigentumsfrage zunehmend als problematisch herausgestellt. Anfangs mag so etwas funktionieren, aber wenn jemand auszieht, haben die anderen Bewohner keinerlei Einfluss darauf, wer die freie Wohnung bekommt.

So bin ich bei meiner Suche auf die Baugruppe gestoßen. Das nachbarschaftliche Konzept hat mich total überzeugt. Denn ich möchte in einem Haus wohnen, in dem ich Kontakt zu meinen Nachbarn habe. Darüber hinaus wünsche ich mir eine sinnvolle Aufgabe, wenn ich in Rente gehe. Als ich der Gruppe beigetreten bin, hat mir anfangs weder die Architektur noch der Stadtteil gefallen. Die Qualitäten habe ich erst im Laufe der Zeit erkannt. Besonders gelungen finde ich den großzügigen Treppenraum, der alle Wohnungen erschließt. Durch die Lichtausschnitte kann man sich von Geschoss zu Geschoss unterhalten, und man trifft dort immer auf Nachbarn, mit denen man ein paar Worte wechseln kann. Besonders toll finde ich die großen Balkone. Die asymmetrische Anordnung hebt den besonderen Charakter des Hauses im Viertel hervor und macht nicht zuletzt den Charme des Gebäudes aus.

After living for eight years in a block in which I scarcely knew my neighbours, I deliberately looked for a community project. It was important to me that the residents were of a mixed age structure and that the dwellings did not change to private ownership. In the 1980s, when I was involved in a construction group, the question of ownership became increasingly problematic. It may work initially, but when someone moves out, the other residents have no influence over the successors. The neighbourly concept of the present house completely convinced me. What's more, I want to play a sensible role when I reach retirement age. When I joined the group, neither the architecture nor the district pleased me. Only in the course of time did I come to appreciate the qualities. What I did find successful was the generous staircase space that provides access to all dwellings. You can talk to people while going from floor to floor, and you always bump into neighbours. The large balconies are great, too. Their asymmetric layout lends the building its special character.



Elisabeth Rohmoser

Als ich 2013 von einem längeren Aufenthalt in Kolumbien zurückgekehrt bin, brauchte ich eine neue Wohnung. Über Bekannte bin ich auf das Wohnprojekt Wien gestoßen und war von dem Gemeinschaftsgedanken gleich angetan. Leider war zu dem Zeitpunkt keine 1- oder 2-Zimmer-Wohnung frei, die für mich und meinen jetzt zweijährigen Sohn gepasst hätte. Deshalb hatte ich mich mit einem befreundeten Paar für eine größere 3-Zimmer-Wohnung beworben. Jetzt

wohnen wir also in einer Wohngemeinschaft. Für einen gewissen Zeitraum ist das okay, aber auf Dauer keine zufriedenstellende Lösung, denn man muss doch sehr Rücksicht nehmen, wenn einer von uns Besuch hat. Wahrscheinlich kann ich aber im September innerhalb des Hauses umziehen, weil eine Wohnung frei wird. Das wäre perfekt. Der gemeinschaftliche Ansatz ist mir sehr wichtig und gerade für mich als Alleinerziehende ideal. So nutzen mein Sohn und ich fast täglich den Mittagstisch, der in der Gemeinschaftsküche organisiert wird; das erleichtert mir den Alltag enorm. Auch im Spielraum sind wir oft – vor allem im Winter oder bei schlechtem Wetter. Die Bibliothek nutze ich regelmäßig zum Arbeiten, aber auch zum Treffen mit Freunden. Die Gemeinschaftsräume sind ein großer Vorteil, gerade weil die Wohnung für vier Personen nicht besonders groß ist und ich mit meinem Sohn gemeinsam nur ein kleines Zimmer bewohne.

Das Nordbahnhofviertel war anfangs etwas gewöhnungsbedürftig, weil es noch nicht eingewachsen war. Aber jetzt ist alles begrünt und belebt. Besonders toll finde ich die Lage. Mit dem Fahrrad ist man einerseits schnell in der Innenstadt, aber andererseits auch auf der Donauinsel, wo man im Sommer baden kann.

In 2013, when I returned from Colombia and was looking for a new flat, I came across the Housing Project Vienna and was immediately impressed by the community idea. Unfortunately, there were no one- or two-room flats available for me and my son, who's now two years old. So I applied, together with a couple who are friends, for a larger 3-room dwelling, and now we share the flat. In the long term, that is not a satisfying solution, and I hope other accommodation will become available within the development in September. To me, as a single mother, the community approach is important. Almost every day at lunchtime, my son and I use the dining table organized in the communal kitchen, and we're often in the playroom, especially in winter or during bad weather. I also use the library regularly for

work and to meet friends. The communal spaces are of great advantage, because our dwelling is not very large for four people. The North Station district took a little getting used to at first, but now the situation is very attractive. With a cycle, you're quickly in the centre or on the Danube island where you can bathe.



Christine Amon-Feldmann

Meine Erwartungen an das Projekt wurden nicht nur erfüllt, sondern sogar übertroffen. Wenn ich reden will oder irgendetwas brauche, muss ich nur aus der Tür treten: Ich treffe immer jemanden. Es kann sein, dass ich gefragt werde, auf Kinder aufzupassen, jemandem etwas zu borgen oder gemeinsam walken zu gehen. Diese Beziehungskultur macht die Räume sehr lebendig. Man hat zwar seine eigenen vier Wände, in denen man für sich sein kann und die man selbst gestalten kann, aber man kann jederzeit die Gemeinschaftsräume nutzen, ohne das Gefühl zu haben, ein Fremdkörper zu sein. In dieser Art des Zusammenlebens fühle ich mich gut aufgehoben. Dass wir kommunikative Räume schaffen und Individualität in Gemeinschaft leben, steht auch in unserer Vision. Und das haben wir ganz gut verwirklichen können. Die innere und die äußere Architektur ist einfach stimmig. Abgesehen davon bin ich sehr zufrieden, weil ich gewisse Dinge in der Wohnung nicht mehr brauche. Zum Beispiel die Bibliothek: Man kann Bücher auslagern und muss auch nicht immer gleich alles selbst kaufen. Außerdem habe ich kein eigenes Auto mehr, weil es den Mobilitätspool gibt. Und weil wir

den Waschkeller haben, brauche ich keine eigene Waschmaschine in der Wohnung. Diese Synergieeffekte kann ich gut nutzen, und ich weiß auch, dass alle Bewohner mit dem Gemeinschaftseigentum verantwortungsvoll umgehen.

My expectations of this project were actually exceeded. If I want to talk to someone or if I need something, I simply have to go out of the door to meet people. I may be asked to look after children or lend a person something or go for a walk with someone. You have your own four walls, but the community spaces are always there if you need them. I'm very much at home here. Creating spaces of communication, living individually yet in fellowship is part of our vision, and this is supported by the inner and outer architecture. I'm also content because there are things I no longer need in my own flat. With the library, for example, I don't need to buy all my books myself. I don't have a car of my own any more either: there's a mobility pool. And with a laundry facility in the basement, I don't need my own washing machine. I'm well able to use these synergetic effects, and I know that all residents treat the communal property responsibly.



Eva Fleck

Da ich mit meiner Wohnsituation vorher sehr unzufrieden war, war es wirklich ein Geschenk für mich eine der beiden Solidaritätswohnungen zu bekommen. Hier habe ich ein ganz anderes Leben – durch die Nachbarschaft und das soziale Gefüge und



durch das, was das Haus bietet. Zwar konnte ich meine Wohnung nicht selbst mitplanen – trotzdem finde ich, sie ist fein und angenehm. Es macht mir nichts aus, in einer kleinen Wohnung zu wohnen, weil das Haus insgesamt so großzügig ist und wir so viele Gemeinschaftsräume haben. Die meisten davon nutze ich regelmäßig. Die Umgebung hat mir zuerst nicht so gut gefallen. Ich war es gewohnt ist, in einem gewachsenen Stadtteil zu leben – hier dagegen ist alles neu und rechteckig. Ich glaube, das ist vielen so gegangen. Aber im Laufe der Zeit stellt man fest, dass das Viertel auch viele Vorteile hat: Trotz der relativ zentralen Lage in Wien gibt es sehr viel Grün: Vorne haben wir den Park und hinten einen Spielplatz, und es gibt rundherum keine Autos – das ist gerade für Familien mit Kindern ein ideales Wohnumfeld. Manchmal fühlt man sich hier wie auf dem Land; nachts hört man bei offenem Fenster die Frösche quaken. Nur die Grünflächen und Spielplätze hätte man meiner Ansicht nach ein bisschen bunter gestalten können – so, dass die Phantasie mehr mitspielen kann.

I was so dissatisfied with my previous accommodation that it was a real gift to be allocated one of the two solidarity dwellings. Life is quite different for me here – because of the neighbours, the social fabric and what the house has to offer. I wasn't able to participate in the planning of my flat, but it's fine, even if small, because the house as a whole is very generous, and there are many communal spaces. Most of them I use regularly. I wasn't so happy with the environment at first. Everything was new and rectilinear. But in the course of time, one realizes that the district has many advantages. Despite the relatively central location in Vienna, there are a lot of planted areas. At the front, there's a park and at the back a play space, and there are no cars around. It's ideal for families with children. Sometimes you feel as if you're in the country. Only the planted areas and play spaces could have been designed a little more colourfully.