

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Band:** 97 (2022)  
**Heft:** 9: Neubau

**Artikel:** Versteckter Schatz auf dem Wienerberg  
**Autor:** Horváth, Franz  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1037312>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 24.11.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



Bild: Wien-Süd, Gerald Aretzhuber/WohnenPlus

**Dichte Bebauung und wirkungsvolle Begrünung als zentrale Elemente: Mit der Biotope City Wienerberg wurde ein Quartier geschaffen, das in hohem Masse Flora und Fauna integriert. Es gilt daher als klimaresilient und umweltgerecht.**

1000 neue Wohnungen in der Wiener Biotope City

# Versteckter Schatz auf dem Wienerberg

Auf dem ehemaligen Coca-Cola-Areal in Wien ist ein neuer Stadtteil entstanden. Die Biotope City Wienerberg tritt mit dem Anspruch an, trotz hoher Überbauungsdichte etwas gegen die Überhitzung der Stadt zu tun. Im Grossmassstab setzt man hier auf Durchlüftung und Begrünung am Boden und an den Fassaden.

Von Franz Horváth

Der Klimawandel stellt den Wohnungsbau vor neue Herausforderungen. Im Stadtteil Biotope City in Wien wird erstmals im grossen Stil versucht, die heilende Wirkung der Natur zu nutzen und die Wetterextreme auszugleichen. Das Grün kühlt und speichert CO<sub>2</sub>. Retentions- und Versickerungsflächen halten Wasser zurück. Das Areal befindet sich im Süden der Stadt auf dem ehemaligen Fabrikgelände von Coca-Cola. Es grenzt an das Naherholungsgebiet, wo früher Lehm für die Wienerberger Ziegelei gewonnen wurde, und an die breite Triester Strasse, die zur Südautobahn führt. Gegenüber thronen der «Fiasco-Städtebau» City Wienerberg

mit dem Vienna Twin Tower und davor das Philipppshaus – eine Ikone der Nachkriegsmoderne, wo heute Service-Appartements untergebracht sind.

## **Vielfältig durchmischt**

Die neue Biotope City Wienerberg umfasst knapp 1000 Wohnungen. Etwa ein Viertel davon sind Eigentumswohnungen, der Rest verteilt sich auf sechs gemeinnützige Bauträger. Etwa 200 davon sind sogenannte Smart-Wohnungen, ein Wiener Modell für günstige, kompakte Wohnungen mit intelligenten Grundrissen, geeignet für Kleinfamilien, Paare und Sin-



gles. Als Lärmriegel davor dienen ein Hotel und das Multifunktionsgebäude «The Brick», welches unter anderem die Zentrale der Wienerberger AG beherbergt und passend zu ihrem Ursprung in eine Backsteinfassade gehüllt ist. Die Siedlung ist sozial gut durchmischt, weil unterschiedliche Fördermodelle zur Anwendung kommen. Die Stadt Wien hat eine Schule und einen Kindergarten errichtet. Ein Nahversorger bietet lokale Lebensmittel. Auf der anderen Strassenseite liegt aber auch ein Einkaufszentrum. Bezogen wurde das Quartier 2021; rund 2000 Leute bewohnen es heute.

Das Konzept von Biotope City geht auf die Stadtplanerin Helga Fassbinder zurück. Es zielt darauf ab, die Natur in die Stadt zurückzuholen, Urbanität und Grünraum zu verschmelzen. Mensch, Flora und Fauna sollen zusammenrücken. Biodiversität, Feuchtigkeitswerte und Stadtklima möchten Fassbinder und die von ihr ins Leben gerufene Stiftung positiv beeinflussen. Der Startschuss zu diesem Riesenprojekt gab aber der 2016 verstorbene Architekt Harry Glück. Glück kennt man wegen seiner Terrassenhochhäuser, die Dachschwimmbäder, Weit- und Pflanztröge auf den Balkonterrassen verbinden. Als wichtiger Pate brachte er 2013 sechs Bauträger zusammen, die sich darauf einliessen, das Gelände nach den Grundsätzen der Biotope City zu entwickeln, und trieb das Projekt so massgeblich voran. Zuerst entwarf ein interdisziplinäres Team einen Masterplan, der die Bauträger auf bestimmte Qualitäten verpflichtete, die in eine städtebauliche Vereinbarung zwischen der Stadt und den Bauträgern eingeflossen sind. Diese Vereinbarung sieht sogar Sanktionen vor, wenn die Realisierung von den ursprünglichen Qualitätsversprechen abweicht.

### Auszeichnung als klimafittes Quartier

Bei der Umsetzung sparte man durch «Urban Mining» viel CO<sub>2</sub> ein: Eine grosse Menge Abbruchmaterial wurde auf der Baustelle wiederaufbereitet oder im Rahmen eines Arbeitsmarktprogramms von Hand abgebaut. Speziell an der Planung war die wissenschaftliche Begleitung, mit der man mittels Simulationen das Mikroklima und die Aussenräume zu verbessern versuchte. Zum Einsatz kam dabei früh die «Greenpass-Pre-Certification». Dieses Analyse- und Prüfverfahren untersucht die Klimaresilienz einer Siedlung, wobei 28 Indikatoren aus verschiedenen Themenfeldern zur Anwendung kommen. Dank diesen Erkenntnissen und Empfehlungen konnte sich die Biotope City Wienerberg während des Planungsprozesses von Gold zu Platin verbessern. Sie ist die erste Siedlung, die das «Greenpass Platinum»-Zertifikat als klimafittes Stadtquartier erhalten hat.

Doch hält die Siedlung ihre Versprechen? Das wird wohl erst eine längerfristige Analyse zeigen. Den Bewohnerinnen und Bewohnern bieten die öffentlichen und privaten Aussen-



**Begrünte Fassaden, Loggien und Balkone mit baulich integrierten Pflanztrögen tragen im neuen Stadtquartier künftig zum hohen Begrünungsfaktor bei.**



**Hohe Dichte und Urbanität werden nicht als Gegensätze zur Natur gesehen. Vielmehr wird in der dichten Stadt gleichzeitig Raum für Flora und Fauna geschaffen.**



**Viele Massnahmen sind auf den ersten Blick nicht zu sehen, leisten aber einen Beitrag zur Abkühlung. Etwa Massnahmen zum Regenwassermanagement auf den Dachflächen.**

räume sicher einiges, trotz ziemlich hoher Dichte. Etwas speziell mutet an, dass teilweise bis ins Parterre gewohnt wird. An einigen Orten stehen mitten in der Siedlung Arealtrennwände und Sichtschutzvorrichtungen, die in den Aussenräumen eines derart dichten Komplexes etwas seltsam wirken.

Dass das Areal früher, während der gewerblichen Nutzung, ganz aufs Auto ausgerichtet





Die 250 neu gepflanzten Bäume wirken teilweise noch bescheiden. Noch üppiger wachsen könnten auch die Pflanzen an den Fassaden in den schattigeren Gassen des Quartiers.

war, ist immer noch zu spüren. Links vom Hauptzugang liegt ein Autohaus. Am Südrand der Siedlung stechen die Fassaden der Tiefgaragen ins Auge, deren Begrünung erst langsam wächst. Die Garagen wurden bewusst mehrstöckig konzipiert, damit zwischen den Häusern die Versickerungsflächen frei bleiben. Innerhalb der Siedlung haben aber die Fussgänger Priorität. Die Flächen zwischen den Häusern sind fast gänzlich autofrei. Weil sie als Feuerwehrzufahrt dienen, gibt es zwischen den Häusern im nördlichen Teil des Quartiers dennoch

relativ viel Asphalt. Aber auch «Gartelplätze» sind dort installiert, bepflanzte Hochbeete. Leonhard Schilling von der Caritas, die vor Ort die Stadtteilarbeit besorgt, sagt, dass die Gartengruppe sehr auf Anklang stosse.

#### Neue Mobilitätsformen fördern

Zu den Grundsätzen der Biotope City gehört auch die Förderung neuer und aktiver Mobilitätsformen. Die Gäste des in die Siedlung integrierten Hotels scheinen das zu schätzen – man sieht sie im Sport-Dress auf dem Weg zum Park. Kommt man zu Fuss in die Siedlung, fällt einem beim zentralen Platz ein Zugang zum «MobilityPoint» auf. Dort kann sich jeder und jede vom Auto übers E-Lastenrad bis zum «Sackrolli» oder einer Leiter Dinge ausleihen, die man nicht selbst besitzt. Die Anfahrt mit dem öffentlichen Verkehr gleicht noch einem Hindernislauf. Mehrmals umsteigen und längere Fusswege, zum Teil über breite Strassen mit langen Wartezeiten an den Ampeln, gehören dazu. Abhilfe soll eine U-Bahnverlängerung bringen, die in die Nähe führt, aber frühestens 2026 betriebsbereit ist.

Zu hoffen bleibt, dass die Fassadenbegrünung in den schattigeren Gassen des Quartiers noch besser spriessen wird. Die 250 neu gepflanzten Bäume wirken teilweise noch bescheiden, doch sie werden in ein, zwei Jahr-

Anzeige

**ETH** zürich

#### Zielpublikum

Fach- und Führungskräfte der Bereiche: Institutionelle, private und gemeinnützige Immobilien-Investoren, Generalunternehmen, Architektur- und Planungsbüros, Sozialwesen, Bewirtschaftungsunternehmen, Finanzwesen, Wissenschaft, Behörden, Verbände und Politik.

#### Veranstalter

ETH Wohnforum – ETH CASE (Centre for Research on Architecture, Society & the Built Environment), interdisziplinäre Forschungsstelle am Departement Architektur der ETH Zürich.

#### Speaker

Dr. Eveline Althaus, Ulrike Amos, Verena Bruderer, Dr. Jennifer Duyné Barenstein, Dr. Christiane Feuerstein, Tina Held, Eva Herzog, Prof. Dr. Heidi Kaspar, Prof. Hubert Klumpner, Kurt Lampart, Prof. Dr. Ulrich Otto, Prof. Dr. Pasqualina Perrig-Chiello, Leonie Pock, Prof. Dr. Annette Spellerberg, Simon Stocker, Zsuzu Tavy, Claudia Thiesen, Rahel von Arx, Christian Wenger, Prof. Dr. Barbara Zibell | Moderation: Karin Salm.

## ETH FORUM WOHNUNGSBAU 2023

### GENERATIONENWOHNEN!

Von der Idee bis zur Umsetzung

17. Fachtagung  
über Entwicklungen im Wohnungsbau

Freitag, 10. März 2023  
ETH Zürich, Zentrum (Hauptgebäude)  
Auditorium Maximum

DARCH  
ETH Wohnforum  
ETH CASE

Programm | Anmeldung

[www.wohnforum.arch.ethz.ch](http://www.wohnforum.arch.ethz.ch)





**Am Südrand der Siedlung stechen die begrünten Fassaden der Tiefgaragen ins Auge. Die Garagen wurden mehrstöckig konzipiert, damit die Versickerungsflächen frei bleiben.**

zehnten dem Quartier ein anderes Gepräge geben. Schilling meint, dass vielen Bewohnenden gar nicht bewusst ist, was hier alles in die Ökologie investiert wurde, auch wenn bei den Kleintierhabitaten gewisse Abstriche gemacht wurden. Er sieht seine Aufgabe auch darin, die Qualitäten den Bewohnenden zu vermitteln und die Möglichkeiten aufzuzeigen.

### **Viele Gewerberäume stehen leer**

Ein Wermutstropfen ist sicher die Lage an der Triester Strasse. Die Gewerberäume zur Strasse hin standen im Sommer noch grösstenteils leer. Wohnen und Arbeiten zu verbinden, scheint kaum ein Thema zu sein. Womöglich vermindert in Zukunft die Fertigstellung der U-Bahn den Leerstand. Auch in den kleinen Gewerbebaumangeboten in der Mikrozone der Siedlung gibt es noch freien Platz. In einem der sechs Gemeinschaftsräume dort hat eine Bewohnergruppe selbstorganisiert eine Bibliothek auf die Beine gestellt. Ein Fitnessklub auf Vereinsbasis sorgt fürs Training derje-

nigen, die nicht im Park joggen wollen. Die gemeinnützigen Bauträger, die bisher auf das Wohnangebot spezialisiert waren, hätten sich am Anfang besser koordinieren und mit Fachleuten fürs Erdgeschossmanagement zusammentun sollen, vermutet Schilling.

Dennoch scheinen die verschiedenen Bauträger einiges richtig gemacht zu haben. Die IBA Wien, die internationale Bauausstellung unter dem Motto «Neues soziales Wohnen», hat der Biotopie City Wienerberg jedenfalls eine Broschüre unter dem Titel «Hidden Treasures» – versteckte Schätze – gewidmet. Sie kommen zum Vorschein, wenn man durchs Quartier spaziert, zum Beispiel bei den Pflanztrögen mit den persönlichen Beschriftungen oder wenn man seinen Blick zum Dach richtet, wo sich Sonnenbadende am Dachpool tummeln. Eine Aufwertung des Wienerbergs ist die Biotopie City auf jeden Fall, wenn man sie dem gegenüberstellt, was bisher dort dominierte: die anonymen Wolkenkratzer gegenüber.

### **Die IBA Wien**

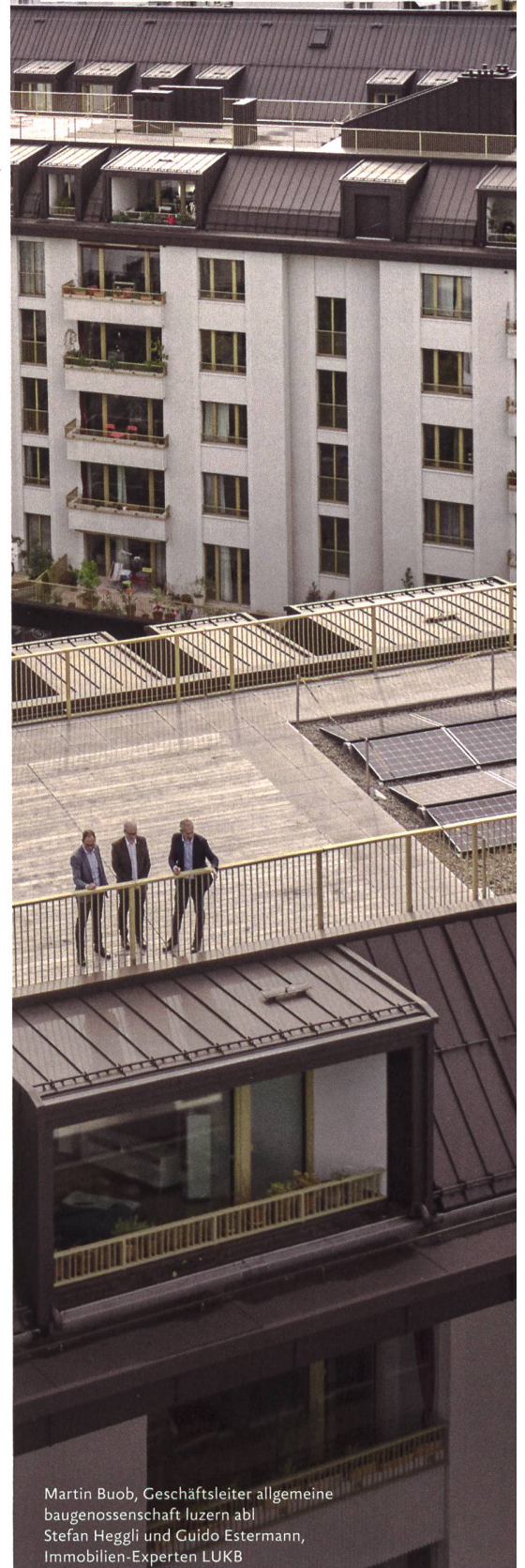
Die Internationale Bauausstellung, die von 2016 bis 2022 dauerte, stand unter dem Motto «Neues soziales Wohnen». Sie knüpfte an die lange Tradition des gemeinnützigen Wohnungsbaus in Wien an, wollte aber vor allem auch neue Ansätze aufgreifen und fördern. Die IBA suchte Antworten auf die heutigen Probleme und Herausforderungen, auf veränderte Wirtschaft-, Verkehrs- und Lebensformen. Sie umfasste viele Formate und Begleitprojekte, so auch zur Biotopie City, für die als IBA-Publikation eine

«Bauanleitung» erschienen ist. Die Auswahl und Qualifizierung der Projekte charakterisierte der IBA-Koordinator Kurt Hofstetter an einem Rundgang durch die Schlussausstellung als eine Form der Qualitätssicherung. Nicht nur die Ablieferung des fertigen Produkts sollte im Vordergrund stehen, sondern auch deren Nutzung und die Koordination der verschiedenen gesellschaftlichen Akteure, die daran beteiligt und interessiert sind. Die IBA-Publikationen sind im Internet unter [www.iba-wien.at](http://www.iba-wien.at) erhältlich.

 **Luzerner  
Kantonalbank**

**Sie haben Ziele.  
Wir ebnen Wege.**

Von der Analyse über die Strategie bis zur Finanzierung: Für ein ganzheitliches Immobilienmanagement braucht es einen guten Sparringpartner.  
[lukb.ch/immobilienmanagement](http://lukb.ch/immobilienmanagement)



Martin Buob, Geschäftsleiter allgemeine  
baugenossenschaft luzern abl  
Stefan Heggli und Guido Estermann,  
Immobilien-Experten LUKB