

## **Frauen-Werk-Stadt II – Wohnen im Alter**

Aufgrund der Nachfrage und des großen Erfolgs der 1997 fertiggestellten Frauen-Werk-Stadt I wurde von der 1998 gegründeten Leitstelle Alltags- und Frauengerechtes Planen und Bauen ein Nachfolgeprojekt initiiert, das eine konsequente Weiterentwicklung des Modellprojektes Frauen-Werk-Stadt I darstellt. Im Februar 2000 wurde der Bauträgerwettbewerb Troststraße 73 – 75 im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten gestartet und unter das Thema „Betreutes Wohnen sowie alltags- und frauengerechte Planung“ gestellt. Die Frauen-Werk-Stadt II wurde 2004 fertig gestellt.

### **Das Alter ist weiblich**

Aufgrund der demografischen und sozialen Entwicklung ist betreutes und nachbarschaftliches Wohnen im Alter ein zukunftsweisendes Thema. Es ist besonders für Frauen von hoher Relevanz, denn im Alter ist der Anteil von alleinstehenden Frauen deutlich höher und auch die Betreuung und Pflege von älteren Angehörigen wird überwiegend von Frauen geleistet.

Ziel der Frauen-Werk-Stadt II war es deshalb, eine Wohnsituation für ältere Menschen zu schaffen, die größtmögliche Autonomie bietet und mit der Sicherheit verbunden ist, im Bedarfsfall auf ein professionelles und vertrautes Betreuungsnetz zurückgreifen zu können. Auf diese Weise sollte ein Umgebungswechsel, der im Alter zunehmend belastend wirkt, vermieden werden.

### **Neue Konzepte für den Block**

Für die Errichtung des Projekts wurde ein 4.600 m<sup>2</sup> großes Grundstück ausgewählt, von dem für die Rasterstruktur des gründerzeitlichen Wiens charakteristischen Baublock lediglich ein bestehendes Eckgebäude erhalten. Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan war für das Grundstück eine geschlossene Blockrandbebauung mit hoher Dichte und einem engen Innenhof ausgewiesen. Auch der Mangel an öffentlich zugänglichen Grünflächen im unmittelbaren Wohnumfeld einerseits sowie die günstige Versorgungslage und die gute Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel andererseits entsprachen den im dicht bebauten Stadtgebiet oft üblichen Bedingungen.

### **Ein besonderer Bauträgerwettbewerb**

Das Projekt wurde vom Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF) im Sommer 2000 als offener Bauträgerwettbewerb ausgelobt. Die Leitstelle Alltags- und Frauengerechtes Planen und Bauen bereitete den Themenschwerpunkt „Betreutes Wohnen sowie alltags- und frauengerechte Planung“ auf und formulierte Qualitätskriterien für das Wettbewerbsverfahren. Die Vorprüfung der Beiträge anhand dieser Qualitätskriterien erfolgte ebenfalls durch die Leitstelle. In die Fachjury wurden

zwei Expertinnen aus Deutschland eingeladen, deren fachlicher Schwerpunkt auf dem Gebiet der alltags- und frauengerechten Planung liegt. Sowohl bei der Ausschreibung, der Vorprüfung als auch in der Jurydiskussion wurde verstärkte Aufmerksamkeit auf die Berücksichtigung von Haus- und Familienarbeit und auf nachbarschaftliches Wohnen gelegt. Die Basis dafür bildeten die Erfahrungen, die im Rahmen der Durchführung und Evaluierung der Frauen-Werk-Stadt I sowie der laufenden Begutachtung von Wohnbauprojekten gewonnen werden konnten.

Sechs Teams aus ArchitektInnen und je einer Bauträgergesellschaft beteiligten sich am Bauträgerwettbewerb. Die eingereichten Projekte boten trotz schwieriger Rahmenbedingungen eine hohe Planungsqualität. Bemerkenswert dabei war die Bereitschaft der Bauträger, auf Nutzfläche zu verzichten, um die städtebauliche Qualität der vorgegebenen Blockrandbebauung zu erhöhen. Die Beiträge wiesen eine Fülle von interessanten und innovativen Details auch für sonst oft stiefmütterlich behandelte Bereiche wie Freiflächen, Erschließung und Hausnebenräume auf. Den unterschiedlichen Lebensumständen und -entwürfen von Frauen wurde in der Mehrzahl der Projekte Rechnung getragen. Ebenso fanden sich in den Einreichungen verschiedene interessante Ansätze zum Thema „Servicewohnen“.

Die Jurysitzung fand im Dezember 2000 statt. Nach umfassender Diskussion ging die Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (GESIBA) als Wohnbauträger mit dem ArchitektInnenteam Christine Zwingl und der Bürogemeinschaft Ifsits-Ganahl-Larch als Siegerin aus dem Verfahren hervor. Damit hatte man sich am Ende zwischen zwei nahezu gleichwertigen Projekten für dasjenige entschieden, welches den Schwerpunkt auf das „Betreute Wohnen“ legte. Das Projekt zeichnete sich durch ein großes Angebot von Gemeinschaftsflächen im Innen- und Außenraum aus. Des Weiteren wurde besonderer Wert auf die Bereitstellung unterschiedlicher Wohnungstypen gelegt. Insgesamt wurden 140 geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption, davon 42 SeniorInnenwohnungen mit Loggien, Veranden, Balkonen und/oder Terrassen geschaffen. Außerdem gibt es knapp über 100 PKW-Garagenstellplätze und ein Polizeiwachzimmer. Die Vielfalt der Wohnungstypen, die Flexibilität der Grundrisse, die Gemeinschaftseinrichtungen und die Option, professionelle Hilfe und Betreuung in Anspruch nehmen zu können, schaffen in der Frauen-Werk-Stadt II gute Voraussetzungen für das Leben in einem Mehrgenerationenhaus.

Nach erfolgter Konkretisierung des Vorhabens und der Detailplanung wurde im August 2002 mit dem Bau begonnen; die Fertigstellung des Projektes erfolgte im Sommer 2004.

Architektur: Bauteile A und C – Büro Ifsits-Ganahl-Larch;  
Bauteil B – Dipl.-Ing.<sup>in</sup> Christine Zwingl

### **Blockrandbebauung einmal anders**

Hervorzuheben ist der beispielhafte Umgang mit dem für Wien sehr relevanten Thema der Blockrandbebauung: Der Norden sowie Ost- und Westtrakt der Frauen-Werk-Stadt II sind mit sechs Obergeschossen bebaut, der Bauteil Süd an der Graffgasse umfasst vier Obergeschosse. Nach Süden ist der Baublock an einer Stelle geöffnet. So werden die Besonnung der Wohnungen und des Innenhofs, Belüftung und Klima des Hofes verbessert und ein Übergang zur Umgebung ge-

schaffen. Die Erdgeschosszone ist außerdem an der Ecke Troststraße und Zohmannngasse geöffnet. Im Sinne kurzer Wege gewährleistet die offene Struktur eine diagonale fußläufige Durchlässigkeit des Hofes und bietet dadurch die kürzeste Verbindung von den Wohnungen zur nächsten Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel. Das ortstypische Erscheinungsbild der Blockrandbebauung blieb trotz dieser Maßnahmen erhalten.

Die transparente und offene Gestaltung der Erdgeschosszone im Innenhofbereich unterstützt die barrierefreie Nutzbarkeit aller Gemeinschaftseinrichtungen. Der Innenhof behält die Neigung des gewachsenen Geländes bei.

## **Gemeinsam Wohnen**

Im Bauteil B entlang der Zohmannngasse wird das Mehrgenerationenwohnen durch besondere Grundrisse erleichtert: In doppelter Ausführung befinden sich auf jedem Geschoss jeweils eine kleine SeniorInnenwohnung und eine größere Familienwohnung nebeneinander. Diese können je nach Bedarf auch direkt verbunden werden. Damit wird dem Wunsch nach Autonomie der Generationen einerseits und nach familiärer Nähe andererseits Rechnung getragen. Auch die getrennte Vermietbarkeit ist gegeben. Die kleineren Wohneinheiten sind jedoch SeniorInnen vorbehalten, da ein Grundkostenbeitrag für das Betreuungsangebot des benachbarten SeniorInnen-Appartementhauses FORTUNA unabhängig von dessen Inanspruchnahme entrichtet werden muss. Die Option, erwachsen gewordene, alleinlebende Kinder in die kleinere Wohneinheit umzusiedeln, entfällt dadurch leider. Als Sonderwohnform wurden eine betreute Wohngemeinschaft und drei Kleinwohnungen für Menschen mit Behinderung errichtet. Entlang der Graffgasse befindet sich der Schwerpunkt der SeniorInnenwohnungen mit jeweils ein bis drei Zimmern.

Um den traditionellen Frauenarbeitsplatz Küche aufzuwerten, wurde in allen Bauteilen Wert auf die natürliche Belichtung der Arbeitsflächen gelegt. Nach Möglichkeit wurde die Küche so positioniert, dass Sicht- und Rufkontakt zu anderen Wohnräumen ebenso wie zu den Spielbereichen im Hof gewährleistet ist.

Rund um den Innenhof liegen großzügige Stiegenhäuser mit Glasveranden, die im Sommer geöffnet und in der kalten Jahreszeit als Wintergärten genutzt werden können. Jeweils vier Wohnungen teilen sich eine solche Veranda als Gemeinschaftsraum.

In der großzügigen Erschließungszone auf dem Niveau des Innenhofes befinden sich Gemeinschaftseinrichtungen für alle BewohnerInnengruppen, wie ein Waschsalon, Abstellräume für Kinderwagen und Kinderfahrräder, ein Kinder- und ein Jugendspielraum sowie die Hausbetreuung. Der Innenhof ist von jeder Stiege aus direkt und barrierefrei erreichbar. In den oberen Geschossen ergänzen Gemeinschaftsdachterrassen mit Sauna, Gymnastikraum und Waschküche die Ausstattung.

Die vielen Gemeinschaftseinrichtungen des Projekts tragen zu einem funktionierenden Miteinander des Wohnens und Lebens in der Frauen-Werk-Stadt II bei.

## **Freiraum für alle**

Auch die Freiflächen betonen den Charakter des gemeinschaftlichen Wohnens. Mehrere Sitzplätze für ältere Menschen, eine Terrasse für Jugendliche und ein Kinderspielplatz laden zur Begegnung ein und führen die Nutzungen der Erdgeschosszone im Freiraum fort. Zusammen mit den vielen privaten Außenräumen – Terrassen, Balkone und Loggien – sowie den gemeinschaftlichen Dachterrassen wurde auf kleinem Raum eine größtmögliche Freiraumvielfalt geschaffen.

Freiraumgestaltung: Büro LAND IN SICHT

## **Brücke zwischen den Generationen**

Im Mittelpunkt der Anlage stehen die speziell ausgestatteten SeniorInnenwohnungen, die barrierefrei angelegt wurden und auf die Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmte Sanitärbereiche haben. Jede Wohneinheit ist mit einer 24-Stunden-Notrufanlage ausgestattet. Die genau auf den jeweiligen Bedarf abgestimmte Betreuungsmöglichkeit durch den professionellen Träger FORTUNA, der zwei Baublöcke entfernt ein großes SeniorInnenwohnheim mit angeschlossener Pflegestation betreibt, bietet einerseits größtmögliche Autonomie, andererseits die Sicherheit, im Bedarfsfall auf ein vertrautes Betreuungsnetz zurückgreifen zu können. Die Standardleistungen sind im Nutzungsentgelt enthalten und umfassen neben dem Notrufsystem z. B. medizinische Angebote, eine Betreuungsstation, die Benützung des Klubraums und die Teilnahme an Freizeitangeboten. Darüber hinaus können gegen gesonderte Verrechnung Zusatzleistungen wie Pflege und Verpflegung in der Wohnung, Wäschedienst, Reinigungs-, Einkaufs-, Haustechnikservice, Frisörln und Fußpflege in Anspruch genommen werden. Schließlich besteht für BewohnerInnen, die nicht mehr in der Lage sind, eigenständig einen Haushalt zu führen, die Garantie der FORTUNA, im Bedarfsfall jederzeit im nahe gelegenen SeniorInnenwohnheim Aufnahme zu finden.

## **Resümee**

Der Stellenwert des Themas „alltags- und frauengerechter Wohnbau“ für die Qualitätssicherung und -entwicklung im Wohnbau wurde im Rahmen dieses Wettbewerbs eindrucksvoll bestätigt.

## **Frauen-Werk-Stadt II**

**Troststraße 73 – 75**

**A – 1100 Wien**