

Fair Living



# PRESSEMAPPE

## Die Gasometer-City

[www.gasometer.at](http://www.gasometer.at)

[www.g-town.at](http://www.g-town.at)

---

# Inhaltsverzeichnis

NEUES LEBEN IM GASOMETER	3
DIE ARCHITEKTUR	6
DIE INFRASTRUKTUR	9
DIE FREIZEIT UND NAHERHOLUNG	10
E-LIVING	11
DER GASOMETER UND DIE NEUE SOZIODEMOGRAPHIE	13
DAS STADT- UND LANDESARCHIV IM GASOMETER	14
TECHNISCHE DETAILS	15
LEISTBARER WOHNRAUM MIT HOHEM KOMFORT.	17
EINIGE AUSGEWÄHLTE ANLAGEN DER GESIBA	20
FACTS & FIGURES ZUM GASOMETER	24

# Neues Leben im Gasometer.

Die GESIBA schafft ein neues urbanes Wohnmodell.

Insgesamt drei Wohnbaugesellschaften – GESIBA, SEG, GPA – sind für die Errichtung der vier Gasometer-Komplexe verantwortlich. Jede der drei Gesellschaften hat schon in der Vergangenheit Mut zum Risiko und zum städte- und wohnbaulichen Experiment gezeigt.

Insgesamt werden in den vier Gasometern in Zukunft etwa 1.500 Menschen wohnen, etwa 15.000 werden den Mikrokosmos im Makrokosmos Wien täglich frequentieren. Bereits am 2. Dezember 2000 wurde die U-Bahn-Linie zum Gasometer eröffnet, sodass eine optimale Verkehrsanbindung gegeben ist.



## Renommierte Architekten.

Als Architekten konnten dafür gewonnen werden: **Jean Nouvel**, einer der renommiertesten Wohnbauplaner Europas; **Coop Himmelb(l)au**, die in Wien schon einige revolutionäre Projekte verwirklicht haben; **Manfred Wehdorn**, einer der tiefsten Kenner der Wiener Wohn- und Industriearchitektur; Und **Wilhelm Holzbauer**, der neben zahlreichen Museums- und Kunstprojekten in Wien unter anderem das Verwaltungsgebäude der Bank Austria in der Lasallestraße geplant hat.

### **Gasometer A**

Der **Gasometer A** wurde nach den Plänen des Stararchitekten **Jean Nouvel** umgesetzt. Er ist gewissermaßen der „Lichtpalast“ unter den vier Gebäuden. Neun einzelne Wohntürme schmiegen sich an die Haut des Gasometerzylinders. Die Wohntürme sind durch je vier Meter breite Schlitzfenster getrennt, wobei das Licht durch die Gasometerfenster ins Innere fällt, sich mehrmals bricht und damit spannende Effekte erzeugt.

### **Gasometer B**

Den **Gasometer B** plante das Duo **Wolf D. Prix** und **Helmut Swiczinsky** von **Coop Himmelb(l)au**. Sie setzen gewissermaßen einen Schild vor den **Gasometer**, der aussieht, als hätte man ein Lineal vorangestellt. Damit wirkt der **Gasometer** aus der Entfernung zierlicher, als er eigentlich ist. Die Wohnungen sind – wie bei den meisten anderen Projekten auch – innen ringförmig angelegt, mit der „Wohnseite“ in den ruhigen Innenhof und im Schild.

### **Gasometer C**

Der **Gasometer C** wurde von **Manfred Wehdorn** geplant, der darauf bedacht war, so viel wie möglich von der Industriearchitektur zu erhalten. Die Außenhaut bleibt nahezu unberührt, innen bilden sechs Wohntürme einen zweiten Ring. Die Türme verjüngen sich nach oben,

sodass Grünterrassen zusätzliches Naturgefühl vermitteln. Auch der Innenhof ist begrünt.



### **Gasometer D**

**Wilhelm Holzbauer** baute keinen inneren Ring, sondern drei Wohntürme, die durch einen zentralen Kern miteinander verbunden sind – es gibt demnach drei begrünte Innenhöfe. Ein Teil der ehemaligen Innenfassade wurde bewusst so belassen, wie sie war. Bei Holzbauers Wohnungen kann man auch aus den originalen Fenstern aus dem **Gasometer**-Gebäude hinaussehen. Der Ziegelmantel wird zunächst von innen aus erlebbar und erlaubt dann einen fragmentarischen Blick – wie durch ein altes, römisches Aquädukt – nach **Simmering** und **Umgebung**.



## Ein neuer Lebensraum.

Von Anfang an war klar, dass die vier Gasometer nicht nur Wohnblöcke alleine sein konnten. Einerseits wurden spezielle Studentenwohnräume geschaffen, andererseits gibt es, dem Trend der Zeit entsprechend, viele Single-Wohnungen, ohne dass Familien als Hauptzielgruppe ausgeschlossen wurden.

Ansonsten bietet der Gasometer-Komplex die Infrastruktur einer kleinen Stadt: Einkaufszentren, Restaurants, ein Kino, ein multifunktionaler Veranstaltungsraum für Theater, Musik und Events, Kindergarten, Arzt, Apotheke, Polizeiwachzimmer, Bank, Nahversorgungseinrichtungen, eine gut strukturierte Shopping-Mall und Freizeiteinrichtungen.

Dass die Wohnungen günstig und leistbar sind, versteht sich von selbst. Schließlich wurden sie von Gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften im Rahmen des sozialen Wohnbaus errichtet und erfüllen die entsprechenden Bestimmungen der Wohnbauförderung.

Die Gasometer werden vor allem urbane junge Menschen und Familien anziehen, die hohe Freizeitinteressen haben, mobil sind und eigenwillige Architektur schätzen.

## Die Architektur.

In Gasometer A ziehen sich unter Regie der SEG und nach einer Idee des französischen Architekten Jean Nouvel – neun schlanke, frei stehende Türme in die Höhe, dazwischen spaltenweiser Freiraum, der den Blick auf das bestehende Ziegelrund freigibt.

Zwölf Etagen sind mit dunklem, spiegelndem Glas verkleidet – ein blendender Effekt, der den Lichteinfall durch die Kuppel vervielfacht und den Namen „Lichtpalast“ erläutert. Auf diesen schauen – durch eine transparente Decke – auch die Nutzer der darunter liegenden Shopping-Mall.

Gasometer B wurde von der gemeinnützigen Wohnbauvereinigung der Privatangestellten (GPA) errichtet, die das Planerduo Coop Himmelb(l)au für eine Art City in der City engagiert hat. Ganz unten liegt die schalldichte Veranstaltungshalle, die bis zu 4.200 Besucher fasst. Darüber ist Sektor 2 der Shopping-Mall. Im Altbau gibt es 78 Studenten-Appartements mit 247 Betten auf vier bis fünf Etagen, überragt von 140 ringförmig angelegten geförderten Mietwohnungen. Sein schärfstes Profil verleiht der Gasometer B der geknickte Zubau mit weiteren 116 Wohnungen, den die Planer als „Schild“ definieren. Eine „listige Täuschung“, erläutern die Architekten, lässt die Ziegelbauten nämlich zierlicher erscheinen als ihre 70 Meter tatsächlich ausmachen. Die wahren Dimensionen wollte man darstellen und zumindest ein Symbol der Moderne setzen.

Gasometer C teilen sich die Bauträger SEG und GESIBA mit je 46 geförderten Eigentumswohnungen, der Fortsetzung der Shopping-Mall und auf drei Etagen ausgelegte Büroräume. Planerisch zuständig ist hier Manfred Wehdorn, Industriearchäologe und Vertreter des Einfachen. Er hat sechs terrassierte Turmsegmente in das Denkmalrund gesetzt, die sich von den Nachbar-Modellen in wesentlichen Effekten unterscheiden. Die Wohnungen und Büros docken ohne Zwischenpuffer an die alte Ziegelhülle. Man schaut direkt durch die alten Fenster ins Panorama. Interessante Grundrisse in Form von Tortenstücken ergeben sich daraus und maximaler Freiraum im Inneren. Bis in die untersten Etagen scheint das Tageslicht, konsequent bepflanzt wird hier in vier, fünf Jahren die Atmosphäre eines üppigen Gewächshauses herrschen.



Als den „City-Klassiker“ bezeichnet Wilhelm Holzbauer den Gasometer. Oberhalb der Tiefgarage ist das Wiener Stadt- und Landesarchiv untergebracht. Der verbleibende Raum ist mit einer sternförmigen Wohnanlage besetzt, die wiederum drei überdachte Innenhöfe bildet. Ein klassisches Wiener Bauprinzip. Die halbrunde Ziegelmauer mit ihren Durchblicken ist begrünt, vis-a-vis liegen die Balkone und Loggien der insgesamt 92 Wohnungen. Ganz oben sind 27 Dachterrassen-Wohnungen mit Freiblick durch die Kuppelkonstruktion.

## Historische Daten zum Bauwerk:

Im Jahre 1896 wurde der Bau des Gaswerks in Simmering genehmigt, da der Einfluss der privaten Gaswerke zurückgedrängt und die Gaserzeugung kommunalisiert werden sollte. Innerhalb von drei Jahren sollte nicht nur ein Großgaswerk, sondern auch das dafür erforderliche Rohrnetz verlegt werden.

Am 31. Oktober 1899 strömte zum ersten Mal stadtweises Gas aus dem Simmeringer Werk in die neuen Rohrleitungen. Im ersten Betriebsjahr (1900) betrug die Gasabgabe 78 Millionen Kubikmeter. Bis zum Ausbruch des Zweiten Weltkriegs wurde das Gaswerk Simmering ständig erweitert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Während des Zweiten Weltkriegs wurde die Gaserzeugung immer wieder durch Fliegerangriffe beeinträchtigt und Anfang April 1945 kam die Gasversorgung Wiens zum völligen Stillstand. Im April 1946 war der Wiederaufbau des Rohrnetzes bereits beendet. Im Jahre 1962 wurde in Hietzing die letzte Gaslaterne gelöscht und Gas wurde nun vorwiegend zum Kochen und zur Warmwasseraufbereitung verwendet. Ab dem Jahre 1970 erfolgte die Umstellung auf reines Erdgas. Im Jahre 1978 waren diese Umstellungen beendet und für das Gaswerk Simmering bedeutete dies das Ende der Gaserzeugung. Seit diesem Zeitpunkt übernahm der Gasometer die Aufgaben der Übernahme, Messung, Regelung und Verteilung des Erdgases. Im Jahre 1986 wurde das Wahrzeichen von Simmering endgültig stillgelegt. Danach wurden die Gebäude für Ausstellungen und Clubbings entdeckt. Im Jahre 2001 wurde das historische Industriedenkmal zu neuem Leben erweckt.



# Die Infrastruktur.

Insgesamt werden in den vier **Gasometern** in Zukunft etwa 1.500 Menschen wohnen, etwa 15.000 werden den Mikrokosmos im Makrokosmos Wien täglich frequentieren.



## **Öffentlicher Verkehr.**

Bereits am 2. Dezember 2000 wurde die U-Bahn-Linie U3 zum **Gasometer** eröffnet, sodass eine optimale Verkehrsanbindung an das öffentliche Wiener Verkehrsnetz gewährleistet ist. Die Station „**Gasometer**“ ist innerhalb der Gebäude über die Einkaufsmall zu erreichen. Neben der U-Bahn-Station befindet sich ausserdem 2 Schnellbahn-Stationen in unmittelbarer Nähe der **Gasometer**.

## **Individualverkehr.**

Durch die unmittelbare Nähe des Knoten St. Marx der A23 (Süd-Ost-Tangente), können von der Wohnhausanlage in der Guglgasse alle wichtigen Verkehrsverbindungen erreicht werden: die A4 Richtung Flughafen Wien Schwechat; die A22, die Donauufer-Autobahn, sowie der Verteilerkreis Favoriten.

Für alle Rad fahrbegeisterten Bewohner der **Gasometer** wurde ein Donaukanal-Steg adaptiert, der die Wohnhausanlage direkt an den Radweg im Unteren Prater anbindet.

## **Ruhender Verkehr.**

Die 4 Wohntürme verfügen über Autoabstellplätze in Tiefgaragen, die sowohl über die Wohneinheiten als auch über die Guglgasse bequem erreicht werden können.

Zusätzlich zu diesen Parkplätzen stehen auch noch Abstellflächen für den Bereich Einkaufs-Mall und Veranstaltungszentrum zur Verfügung.

# Die Freizeit und Naherholung.

Der **Gasometer-Komplex** bietet die Infrastruktur einer kleinen Stadt: Einkaufszentren, Restaurants, ein Kino, ein multifunktionaler Veranstaltungsraum für Theater, Musik und Events,



Kindergarten, Arzt, Apotheke, Polizeiwachzimmer, Bank, Nahversorgungseinrichtungen, eine gut strukturierte Shopping-Mall und Freizeiteinrichtungen.

## **Veranstaltungshalle.**

Im Untergeschoss des **Gasometer B** wurde eine Veranstaltungshalle errichtet, die sowohl kulturell als auch kommerziell genutzt werden kann.

Besonderes Augenmerk wurde bei der Errichtung der Veranstaltungshalle auf ein hohes Mass an Schallschutz gerichtet, sodass eine reibungslose Koexistenz von Wohnen und Arbeiten einerseits und Infotainment auf der anderen Seite gewährleistet ist.

## **Entertainmentcenter.**

Vis-à-vis der **Gasometer** befindet sich ein großes Entertainment Center das über eine großzügige Glasbrücke, die über die Guglgasse führt, mit der Shoppingmall verbunden ist.

Neben dem Großkino mit insgesamt 12 Sälen ist eine eigene Ebene dem Entertainment gewidmet: In diesem Bereich findet man neben den bekannten Unterhaltungsangeboten eine speziell auf das junge Zielpublikum ausgerichtete, internationale Gastronomie.

# E-Living.

## Vernetztes Wohnen mit der GESIBA im Gasometer.

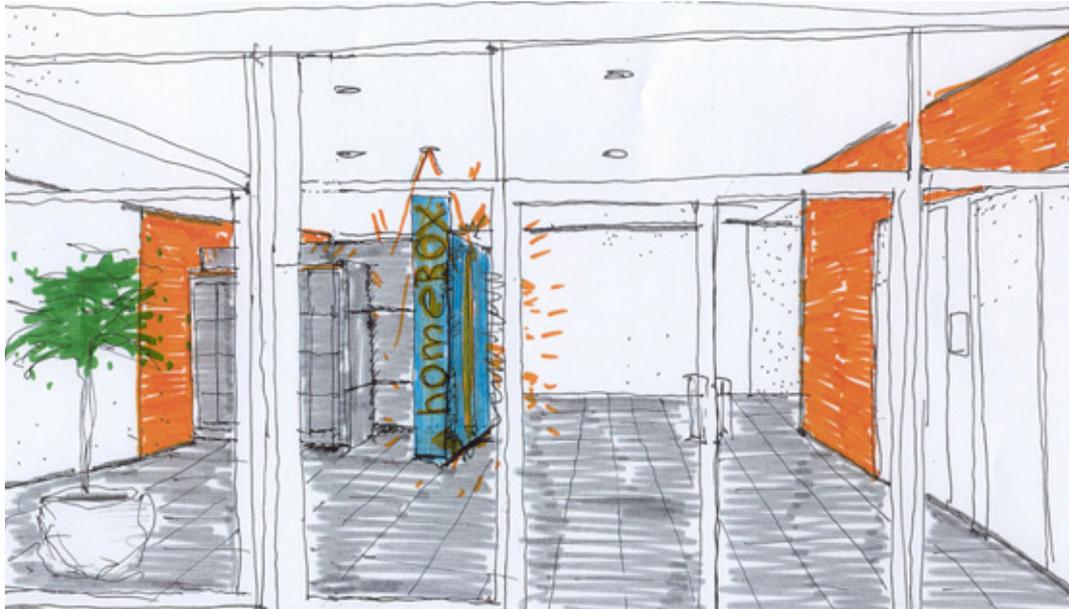
Das Internet verändert nicht nur die Gesellschaft und die Kommunikationsdienstleistungen, sondern auch das private Leben und Wohnen. Laut jüngster Media-Analyse 2000 nützen bereits 30,2 Prozent der Österreicher ab 14 Jahren das Netz, bei den 14- bis 19-jährigen gibt es bereits 90 Prozent Internet-User.



Verstärkt wird bereits in der Wohnplanung auf vernetzte Kommunikation und Interaktion Rücksicht genommen. In Berlin wurde vor einem halben Jahr das Projekt „vernetztes Wohnhaus“ gestartet, und der Software-Spezialist Cisco hat vor kurzem ein Internet-Fertigteilhaus vorgestellt.

In Wien ist die **GESIBA** Vorreiter. In den beiden Gasometern C und D, die von der **GESIBA** errichtet und vermarktet werden, wird es in Zusammenarbeit mit dem IT-Dienstleister **mainwork AG** vernetzte IT-Wohnungen geben.

Kernstück des „E-Living“ genannten Experiments in den Gasometern sind die Mieter-Communities. „Wir planen“, so ein Vertreter der **mainwork AG**, „eine Online-Plattform mit drei Ebenen. Die erste Ebene ist serviceorientiert. Der Mieter erfährt, wo die nächste Bank, die nächste Apotheke, das nächste Kino etc. ist, welche aktuellen Angebote es gibt etc. Auf der zweiten Ebene stellt sich die **GESIBA** selbst mit ihren Leistungen und Angeboten vor. Die dritte Ebene erlaubt es den Mietern, seine Wohnungsadministration online zu führen: von der Miet- über die Betriebskostenabrechnung bis zu anderen Services.“ Darüber hinaus sind Chatforen unter den Mietern geplant.



Für die Zukunft werden auch e-Commerce- und Business-Lösungen möglich sein: „Zum Beispiel Warenbestellung über Internet, wobei die bestellten Waren in einer Art Sammelbox wie bei einem Schließfach angeliefert werden; der Mieter, der sich seine Sachen in der Früh online bestellt hat, kann sie am Abend aus der Sammelbox abholen. Derzeit ist das noch Zukunftsmusik, die Entwicklungen in der modernen Informationstechnologie gehen aber schneller voran, als man denkt. Die GESIBA will von Anfang an mit dabei sein. Kommunikationsinfrastruktur ist ja heute schon ein wesentliches Kundenbindungs- und Serviceinstrument für unsere Kunden.“

# Der Gasometer und die neue Soziodemographie.

Eine deutliche Mehrheit der Bewohner der Gasometer-Wohnungen sind Singles. Zudem sind die Mieter überdurchschnittlich jung. Bei der GPA ist das Durchschnittsalter (ohne Studenten) 31 Jahre, wobei zwei Drittel der Mieter Singles sind, nur 5 Prozent sind „klassische Ehepaare“ mit Kindern.

Beim zweiten Bauträger, der SEG sind 63 Prozent der Mieter im Alter zwischen 18 und 39 Jahren, mehr als 70 Prozent sind Singles. Die Akademikerquote ist mit 40 Prozent besonders hoch.

Bei den GESIBA-Mietern sind 87 Prozent Singles, 80 % der Mieter sind zwischen 20 und 40 Jahren.

Diese Ziffern widerspiegeln einen neuen Wohntrend: Die Verweildauer in der Wohnung wird immer geringer, die Bereitschaft zum Übersiedeln wird immer höher. Je nach Lebenszyklus und Lebensbedürfnissen suchen sich Mieter das stimmige Ambiente.



Der neuen Tendenz des Wohnens entspricht auch der Nutzungsmix im Gasometer. „Die GESIBA zum Beispiel bietet eine breite Palette an: von der geförderten bis zur frei finanzierten Miete, vom geförderten Eigentum bis zum frei finanzierten,“ so GESIBA Vorstand Ing. Kirschner. „Ohne Wohnbauförderung wäre das gesamte Projekt aber nicht zu realisieren gewesen. Dann hätten sich vor allem jüngere Singles die Wohnungen kaum leisten können.“

# Das Stadt- und Landesarchiv im Gasometer.

Mehr als 380 LKW-Ladungen oder umgerechnet 150.000 Schachteln. Das alles wurde vom Rathaus und Umgebung in das neue Wiener Stadt- und Landesarchiv im Gasometer-Zentrum in Simmering transportiert.

Für den Direktor des Archivs Prof. Ferdinand Opll, ist das ein Quantensprung. „Damit können wir Service und Betrieb deutlich verbessern. Ein riesiger Fortschritt für unsere Benutzer.“

Bislang war das Archiv auf insgesamt neun Standorte in Wien aufgeteilt – nun befindet sich alles im neuen Gasometer D. „Hier haben wir eine Raumreserve von 100 Prozent“ so Opll, „insgesamt 70.000 Laufmeter Regale können gefüllt werden. Für die nächsten zwei bis drei Jahrzehnte haben wir platzmäßig ausgesorgt.“



Neben den Lagerräumen für die Bücher und Dokumente gibt es Lesesäle und Vortragsräume, dazu Werkstätten zur Restaurierung. Das Wiener Stadt- und Landesarchiv umfasst unbezahlbare Schätze wie zum Beispiel das Testament Beethovens, die Verlassenschaftsabhandlung Mozarts, oder Otto Wagners Pläne zur Umgestaltung der Stadt. Das älteste Dokument stammt aus dem Jahre 1208.

## Technische Details.

Insgesamt ca. 1.500 Menschen werden ständig dort leben und etwa 15.000 Menschen werden sich jeden Tag im Gasometer-Bereich aufhalten. Deshalb war von Anfang an wichtig, für eine optimale verkehrstechnische Infrastruktur zu sorgen. Die neue U3 bleibt gewissermaßen in der Gasometer-City stehen und wurde bereits Ende 2000 eröffnet. Zusätzlich stehen Garagenplätze in den Gasometern und im Kinocenter zur Verfügung.

Die „Gasometer-City“ wurde in nur 2 1/2 Jahren Bauzeit fertig gestellt – ein Rekord für Wien, vor allem, wenn man sich die Dimensionen ansieht.



Insgesamt wurden 11.200 Tonnen Stahl verbaut, das entspricht der Metallmenge von 140 E-Loks. 60.000 Kubikmeter Aushubmaterial musste abtransportiert werden, mehr als 93.000 Kubikmeter Beton wurden verbraucht. Das ist, als würde man ein Fußballfeld auf eine Höhe von 13,5 Meter zubetonieren.

Bis zu 1.600 Menschen haben gleichzeitig an der Baustelle gearbeitet – das ist alleine schon eine logistische Großleistung. Mehr als 92.000 Quadratmeter Zwischenwände mussten aufgestellt werden, 290 Kilometer Kabel wurden verlegt, 120 km Wasserleitungsrohre installiert.

Noch ein paar Zahlen: 8.200 Türen und 5.500 Fenster wurden eingesetzt, alleine 17.000 Schrauben waren notwendig, um die Stahlkuppel in 70 Meter Höhe zu verankern.

Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug knapp ATS 2,4 Milliarden.

In den vier Türmen befinden sich 615 geförderte Eigentums-, Miet- und freifinanzierte Dachgeschoss-Eigentumswohnungen, ein Studentenheim mit 78 Appartements mit 247 Betten, Büroflächen mit insgesamt 11.000 m<sup>2</sup>, eine Veranstaltungshalle mit einem Fassungsvermögen von ca. 4.200 Personen, ca. 1.000 PKW-Abstellplätze und eine Shopping-Mall, die sich durch alle vier Türme zieht, mit einer Gesamtfläche von annähernd 22.000 Quadratmeter. Die Shopping-Mall zeichnet sich durch einen international anerkannten Mietermix aus und verfügt auch über genügend Freizeit- und Kommunikations- sowie Gastronomieangebote.

# Leistbarer Wohnraum mit hohem Komfort.

## Geschichte und Philosophie der GESIBA.

Wien gilt europaweit als vorbildhaft, was den sozialen Wohnbau betrifft. Bereits in den Zwanzigerjahren des vergangenen Jahrhunderts startete die Stadt ein einzigartiges soziales Wohnprogramm, das bis heute die Basis für das Selbstverständnis des leistbaren, komfortablen und zukunftsweisenden Wohnens darstellt.

Eng verknüpft mit der Geschichte und Tradition des sozialen und modernen Wohnens in Wien ist die Geschichte der **GESIBA**, ursprünglich **Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt**.

Bei ihrer Gründung 1921 hatte die **GESIBA** vornehmlich die Aufgabe, den Genossenschaften und Siedlervereinen billiges Baumaterial und günstige Darlehen zur Verfügung zu stellen.

Je umfangreicher das soziale Wohnprogramm der Stadt Wien sich gestaltete, desto umfangreicher wurden auch die Aufgaben der **GESIBA**, die Mitte der Zwanzigerjahre mit eigenen Wohnbautätigkeiten begann, vorwiegend mit der Errichtung von Einfamilienhäusern.

So entstand zwischen 1929 und 1932 die **Werkbundsiedlung**, die heute noch als Vorbild für kommunikatives und gleichzeitig fortschrittliches Wohnen gilt. Die wichtigsten Architekten der Zeit – von Clemens Holzmeister über Josef Hoffmann bis Richard Neutra, Walter Sobotka, Otto Niedermoser und Oskar Strnad, um nur einige zu nennen – verwirklichten in Prototypen ihre Vorstellungen des modernen Einfamilienhauses, das organisch in eine Siedlung integriert ist. Bis heute sind die Grundvorstellungen dieser Architekten nicht überholt – im Gegenteil.

Nach dem Ende des 2. Weltkrieges startete die Stadt Wien – diesmal im Zeichen des Wiederaufbaus – erneut ein umfassendes soziales Wohnbauprogramm, an dem die **GESIBA** tatkräftig mitwirkte. 1947 wurde mit dem Bau der **Per-Albin-Hansen-Siedlung** begonnen, in den Fünfzigerjahren entschloss sich die **GESIBA**, eigene Mietobjekte zu errichten und jungen Familien zu günstigen Preisen Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

Wie schon in den Zwanzigerjahren setzte die **GESIBA** auf zukunftsorientierte und zugleich sozial engagierte Architekten und Wohnkonzeptionen. Paradebeispiel dafür ist der Wohnpark **Alt-Erlaa**, der vor 25 Jahren errichtet wurde und heute noch die Anlage mit der weitaus höchsten Wohnzufriedenheit in Wien ist. Zahlreiche andere Wohnanlagen wurden in Folge nach dem Vorbild von **Alt-Erlaa** errichtet.

Vorreiter war die **GESIBA** aber nicht nur um Neubau, sondern auch bei der Sanierung und Revitalisierung wichtiger historischer Bausubstanz. Das Projekt **Spittelberg**, eines der ersten europäischen Revitalisierungsvorhaben, wurde von der **GESIBA** realisiert. Heute gilt der **Spittelberg** als Paradebeispiel für die Rettung, Erhaltung und gleichzeitig Revitalisierung von gefährdeten Stadtvierteln. Die Pionierarbeit der **GESIBA** erwies sich als zukunftsweisend: Heute gibt die Stadt Wien längst der inneren Stadtentwicklung, also der Erhaltung, Renovierung und Neuerrichtung von Wohnraum im urbanen Bereich, den Vorzug vor der Stadterweiterung in der Peripherie.

Ein weiteres Betätigungsfeld fand die **GESIBA** in der Planung und Errichtung von Schulen, Kindergärten, Pensionistenheimen sowie in der Verwaltung von großen Gemeindebauten im Auftrag der Stadt Wien. Heute verwaltet die **GESIBA** insgesamt 40.000 Einheiten, davon etwa 25.000 Wohneinheiten.

Es gehört zur innovativen Tradition der **GESIBA**, ständig neue Experimente im Wohn- und Lebensbereich zu gestalten. Ein jüngstes Beispiel ist das Projekt **Gasometer**, wo gewissermaßen eine Stadt in der Stadt entsteht, in der Hülle der vor mehr als 100 Jahren erbauten **Gasometer**, die seit Jahren leer standen.

In den **Gasometer**-Gebäuden entsteht ein urbanes Zentrum mit Wohnungen, einer Shopping-Mall, Freizeiteinrichtungen wie Kino, Eventlokalitäten, Gastronomie. Dazu kommen

Kindergärten, sogar ein Studentenheim und weitere Infrastruktureinrichtungen wie Polizeiwachzimmer, Bank etc. Ganz bewusst wurde Wohnraum für eine junge, urbane Schicht geschaffen, die Wohnen und Freizeit in einem Komplex miteinander verbinden möchte.

Bei allen baulichen Aktivitäten ist die **GESIBA** von einem Leitsatz geprägt: Soziales Wohnen muss leistbar bleiben und dabei höchstmöglichen Komfort, beste Infrastruktur und soziale Kommunikation bieten.

# Einige ausgewählte Anlagen der GESIBA.

## **Der Wohnpark Alt Erlaa.**

Der Wohnpark Alt Erlaa ist heute noch – 25 Jahre nach seiner Fertigstellung – Synonym für kommunikatives, urbanes Wohnen. Die Anlage ist mit mehr als 3.000 Wohnungen eine der größten in Wien und nahezu eine Stadt in der Stadt, allerdings mit vielen Grünflächen und höchstem Komfort.

Alt Erlaa wurde vom Wiener Architekten Harry Glück errichtet und genießt weltweiten Ruf. Eine vor kurzem von der Stadt Wien in Auftrag gegebene Wohnstudie über Wohnzufriedenheit bestätigt, dass Alt Erlaa nach wie vor die beliebteste Anlage in ganz Wien ist – 95 Prozent Wohnzufriedenheit stellen ein vorzügliches Zeugnis aus. Alt Erlaa ist auch Synonym für praktizierte Mietermitbestimmung – in der Planung, Organisation und im kommunikativen Zusammenleben. Es gibt ein eigenes Haus-TV sowie drei von den Mietern selbst gestaltete Zeitungen. Bereits vor 25 Jahren wurden Gemeinschaftseinrichtungen wie Saunen,



Schwimmbad am Dach, Hobbyräume, großzügige Kinderspiel- und Sportplätze, Erholungsgrünflächen für alle Bewohner, Loggien und Terrassen etc. als integrierte Bestandteile urbanen Wohnens realisiert. Die Mieter sind äußerst initiativ und umweltbewusst – in **Alt Erlaa** ist das Leben geprägt von hohem Demokratieverständnis und geringen Vorurteilshaltungen.

### **Der Spittelberg.**

In den Siebzigerjahren drohte der **Spittelberg**, eines der wenigen geschlossenen Barockgrätzl in Wien, zu verfallen und zu veröden. Im Rahmen eines groß angelegten Stadtsanierungs- und Revitalisierungsprogramms machte sich die **GESIBA** im Auftrag der Stadt Wien daran, das historisch so wichtige Viertel zu renovieren und zu revitalisieren, wobei von Anfang an der Ehrgeiz bestand, den vorhandenen Mietern neues, attraktives Wohn- und Lebensumfeld zu schaffen.

Innerhalb eines Jahrzehnts verwandelte sich der **Spittelberg** von einem Abbruchgebiet in eines der lebenslustigsten, kulturell aktivsten Grätzl Wiens: mit Theater, Kunsthandwerk, Galerien, Künstlertreffs, Cafés und zahlreichen kulturellen Kleininitiativen. Alle Gebäude wurden historisch fachgerecht saniert und mit höchstem Komfort ausgestattet, die Querstraßen zu Fußgängerzonen erklärt, Innenhöfe geöffnet und begrünt. Der **Spittelberg** gilt heute europaweit als Paradebeispiel für Revitalisierung von historischen Stadtkernen, über den viele Studien verfasst und Essays geschrieben wurden. Der Bevölkerungsmix ist ausgewogen, das Durchschnittsalter der Mieter geringer als in anderen historischen Stadtteilen, die Selbstorganisation der Bewohner äußerst produktiv und hoch. Die **GESIBA** hat am **Spittelberg** viele Wohnhäuser vor dem endgültigen Verfall gerettet und damit wertvolle Bausubstanz für die Zukunft bewahrt.

### **Das Arik-Brauer-Haus.**

**Arik Brauer** ist einer der herausragendsten Vertreter der Wiener Schule des Fantastischen Realismus, der auch Ernst Fuchs, Friedensreich Hundertwasser, Anton Lehmden und Walter Hauser angehörten.

**Arik Brauer** ist enorm vielseitig: Sänger, Lyriker, Maler und auch Architekt. Im Auftrag der GESIBA plante er das „Arik-Brauer-Haus“ in der Gumpendorfer Straße im 6. Bezirk „gegen die Monotonie vieler Bauten der Moderne“. Weite Teile der Fassade sind durch Brauer-



typische Keramikmalereien dominiert. Die Fassade wirkt teils verspielt, teils drückt sie die Sehnsucht Brauers nach einer Versöhnung von Architektur und Natur aus. Auch die Wohnungen sind jeweils individuell künstlerisch gestaltet, der Hof ist besonders großzügig angelegt, mit zahlreichen Grünflächen und üppig wuchernden Pflanzen. Naturnahes, ökologisches und künstlerisches Bauen gehen eine perfekte Harmonie ein, die durchaus Momente der Spannung zulässt, Widersprüchlichkeiten in sich birgt und eine neue Psychologie des Wohnens ausstrahlt. Im Haus selbst befinden sich 34 Wohnungen und 3 Lokale. Die gesamte Nutzfläche beträgt etwa 2.700 Quadratmeter.

### **Das Niedrigenergiehaus in der Brünner Straße 190.**

Für die GESIBA bedeutet mutige, zukunftsweisende Architektur ebenso lange Tradition wie der ständige Versuch, im Einklang mit der Umwelt zu bauen und sowohl Miet- als auch Betriebskosten möglichst niedrig zu halten.

Anlässlich des 70-jährigen Bestehens wurde in Wien eines der ersten so genannten Niedrigenergiehäuser realisiert. Die Energieersparnis gegenüber herkömmlichen Bauten beträgt dabei knapp 50 Prozent. Ermöglicht wird dies einerseits durch umweltgerechte und wärmedämmende sowie bauphysikalisch optimale Baumaterialien, durch den Einsatz von alternativen Energiequellen wie Sonnenkollektoren, das Cogenerations-Prinzip in der Energieversorgung, durch optimale Isolation, Nutzung von Restwärme und normalerweise unnötig verpuffender Energie. Für diese Leistung wurde die GESIBA 1996 auch mit dem Preis für das „sonnengestützte Niedrigenergiehaus“ ausgezeichnet. Für die Mieter ergeben sich nur Vorteile: geringere Betriebskosten und „natürliches“ Wohngefühl.

### **Die Gartensiedlung Fortuna.**

Ursprünglich hatte sich die GESIBA auf die Errichtung von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern konzentriert. Berühmtestes Beispiel dafür ist die **Werkbundsiedlung** aus den Zwanzigerjahren, in welcher die damals bekanntesten Architekten Europas individuell ihre Wohnkonzepte realisieren konnten. Die Werkbundsiedlung ist heute noch Vorbild für menschnahe und gleichzeitig großzügige sowie kommunikationsorientierte Architektur – und das bei leistbaren Mietkosten.

In diesem Geist wurde auch die **Gartensiedlung Fortuna** errichtet – insgesamt 63 Reihenhäuser, die im Auftrag des Komitees zur Errichtung von Pensionistenheimen gebaut wurden. Die Reihenhäuser sind bewusst an den spezifischen Wohnbedürfnissen und Lebensumständen von Senioren orientiert: wenige und niedrige Stufen, ergonomisch geformte Einrichtungsgegenstände, leicht zu bedienende Armaturen etc. Die Reihenhaussiedlung ist nicht nur Wohnsiedlung. Herzstück ist ein Gemeinschaftszentrum mit Arztpraxis, Sauna, Hobbyräumen etc. , sodass gerade ältere Menschen jederzeit miteinander kommunizieren können und sich in der Wohngemeinschaft auch wohl fühlen.

### **Das Pensionistenwohnheim Prater.**

Die GESIBA widmet sich zusätzlich zum reinen Wohnbau auch der Errichtung von sozialen und bildungsbezogenen Bauten. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Schulbauten und Seniorenwohnheime realisiert.

Als vorbildhaft ist das **Pensionistenwohnheim** im Prater zu bezeichnen, das insgesamt 275 Ein-Personen-Appartments und 15 Zwei-Personen-Appartments umfasst sowie über eine eigene Betreuungsabteilung mit 52 Betten verfügt. Besonderen Wert wurde auf kommunikatives und freizeitorientiertes Zusammenleben gelegt: Es gibt mehrere Gemeinschaftsräume, in denen Karten oder Billard gespielt werden kann, eine gut sortierte Bibliothek, zwei Hobby- und Bastelräume, eine Kegelanlage sowie ein Tischtennis- und Gymnastikraum für die körperliche Ertüchtigung. Das Haus liegt nahe der Donau. Über eine eigene Fußgängerbrücke sind die Wege entlang der Donau bequem erreichbar. Auch die Gartenanlage selbst ist mit 400 Quadratmetern äußerst großzügig dimensioniert und bietet zahlreiche Rast- und Sitzplätze.

# Facts & Figures zum Gasometer.

Bauzeit: 2 1/2 Jahre  
 Investitionsvolumen: ca. ATS 2,4 Milliarden (ca. € 174,4 Millionen)

## Wohnungen.

615 geförderte Eigentums-, Miet- und freifinanzierte Dachgeschoss-Eigentumswohnungen  
 1 Studentenheim mit 78 Wohneinheiten mit 247 Betten  
 15.800 m<sup>2</sup> Stadt- und Landesarchiv  
 4-gruppiges Kindertagesheim  
 ca. 11.000 m<sup>2</sup> Büroflächen  
 ca. 1.000 Auto-Abstellplätze



## Infrastruktur.

Veranstaltungshalle für ca. 4.200 Personen  
 Entertainment Center  
 Grossraumkino (12 Säle)  
 Infotainment  
 Gastronomiebetriebe  
 ca. 1.000 Abstellplätze

## Shopping Mall

Grundfläche: 22.000 m<sup>2</sup>  
 70 Geschäftslokale, Banken, Cafés, Restaurant etc

## Verkehrsanbindung:

Öffentliche Verkehrsmittel: U-Bahn (U3 Haltestelle Gasometer) und Schnellbahn  
 Individualverkehr: Anbindung an das Autobahnnetz über Knoten St. Marx (A23);  
 Radfahrwege: Verbindung mit dem Radfahrweg Unterer Prater durch neuen Donaukanal-Steg.