

NEULEO   

## JUNGES WOHNEN AM EHEMALIGEN GASWERKAREAL



# P O L O D A U



Petritschgasse

## GEMEINSAM MEHR ERREICHT

**PETER WEINELT, WIENER STADTWERKE-GRUPPE UND SIGRID OBLAK, WIEN HOLDING-KONZERN**

Es ist noch nicht lange her, als das Areal des stillgelegten Gaswerks Leopoldau in Floridsdorf hinter einer hohen Mauer und vergitterten Toren für die Öffentlichkeit verschlossen war. Wer einen Blick hinein wagen konnte, sah vor allem leer stehende Gebäude, eine verwaiste Allee und brachliegende Flächen mit den letzten Überresten der langen und geschäftigen Vergangenheit.

Wer heute durch Neu Leopoldau spaziert, sieht Leben. Junge Familien, die ihre neuen Wohnungen bezogen haben, Kinder, die die zahlreichen Grünflächen zum Spielen nutzen, und ja, zum Zeitpunkt des Erscheinens dieser Dokumentation über die Stadtentwicklung am ehemaligen Gaswerksareal, auch noch viele Arbeiter\*innen und Baumaschinen, die auf den noch zu bebauenden Flächen ihre Aufgaben erfüllen. Es ist bemerkenswert, was in den vergangenen vier Jahren hier passiert ist.

Und es ist vor allem die Strategie der Stadt Wien, die die Wandlung des Areals von einer Industriebrache zu einem lebenswerten und lebendigen neuen Stadtteil ermöglicht hat. Wien ist nach wie vor eine der am schnellsten wachsenden Metropolen Europas.

Leistbaren Wohnraum zu schaffen ist eines der Hauptanliegen der politisch Verantwortlichen. Doch statt wertvollen Grünraum am Stadtrand zu verbauen, werden an vielen Orten nicht mehr genutzte, ehemalige Betriebsflächen umgenutzt. Die Entwicklung von *Brown Fields* statt von *Green Fields* lautet das Motto. Das Projekt Neu Leopoldau ist ein Musterbeispiel einer derartigen Wandlung.

Die Grundeigentümerin, die Wiener Netze GmbH, ein Unternehmen der Wiener Stadtwerke-Gruppe, hat für die Entwicklung des Areals einen neuen Weg gewählt. Sie hat die Partnerschaft mit der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, einem Unternehmen des Wien Holding-Konzerns, gesucht – und in einer gemeinsamen Entwicklungsgesellschaft das Know How aus dem eigenen Haus mit dem städtebaulichen Wissen der WSE gebündelt. Sieht man das Ergebnis, kann man guten Gewissens sagen: Wir haben gemeinsam mehr erreicht.

Es waren viele Aspekte, die dieses Projekt so besonders machen. Jahrelang war nicht klar, wie die Zukunft des Areals aussehen wird. Außergewöhnliche Themen wie Altlastensanierung, Artenschutz, Denkmalschutz, Städtebau und Bauplatzschaffung sowie Verkehrsanbindung haben die Entwicklungsgesellschaft und die beteiligten Behörden beschäftigt. All die Herausforderungen konnten mustergültig – und vor allem in einer gemeinsamen Kraftanstrengung – gemeistert werden. Davon können Sie sich auf den folgenden Seiten und besser noch bei einem persönlichen Streifzug durch Neu Leopoldau überzeugen.



Peter Weinelt  
Sigrid Oblak

- 3 Gemeinsam mehr erreicht**  
Peter Weinelt, Wiener Stadwerke-Gruppe,  
Sigrid Oblak, Wien Holding-Konzern
- 4 Junges Wohnen mit Mehrwert**  
Peter Ruso und Stefan Sima,  
Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH
- 6 Gaswerk Leopoldau**  
Von der Eröffnung bis zur Stilllegung
- 14 Sicherheitsmanagement  
Neu Leopoldau**  
Lückenlose Begleitung durch das  
Umweltbundesamt
- 16 Ein Stadtteil für Junges  
Wohnen – Kooperativ geplant**  
Vom Planungsverfahren zum  
Bauträgerwettbewerb
- 22 Zukunftsfit und Lebenswert**  
Amila Širbegović, Projektleiterin  
der Internationalen Bauausstellung  
IBA\_Wien 2022
- 24 GB\*Stadtteilmanagement**  
Die lokale Drehscheibe vor Ort
- 26 Mobilität mit Erholungswert**  
Neu Leopoldau als verkehrsberuhigtes  
Stadtviertel



## GEMEINSAM MEHR ERREICHT

**PETER WEINELT, WIENER STADWERKE-GRUPPE UND SIGRID OBLAK, WIEN HOLDING-KONZERN**

Es ist noch nicht lange her, als das Areal des stillgelegten Gaswerks Leopoldau in Floridsdorf hinter einer hohen Mauer und vergitterten Toren für die Öffentlichkeit verschlossen war. Wer einen Blick hinein wagen konnte, sah vor allem leer stehende Gebäude, eine verwaiste Allee und brachliegende Flächen mit den letzten Überresten der langen und geschäftigen Vergangenheit.

Wer heute durch Neu Leopoldau spaziert, sieht Leben. Junge Familien, die ihre neuen Wohnungen bezogen haben, Kinder, die die zahlreichen Grünflächen zum Spielen nutzen, und ja, zum Zeitpunkt des Erscheinens dieser Dokumentation über die Stadtentwicklung am ehemaligen Gaswerksareal, auch noch viele Arbeiter\*innen und Baumaschinen, die auf den noch zu bebauenden Flächen ihre Aufgaben erfüllen. Es ist bemerkenswert, was in den vergangenen vier Jahren hier passiert ist.

Und es ist vor allem die Strategie der Stadt Wien, die die Wandlung des Areals von einer Industriebrache zu einem lebenswerten und lebendigen neuen Stadtteil ermöglicht hat. Wien ist nach wie vor eine der am schnellsten wachsenden Metropolen Europas.

Leistungsfähigen Wohnraum zu schaffen ist eines der Hauptanliegen der politisch Verantwortlichen. Doch statt wertvollen Grünraum am Stadtrand zu verbauen, werden an vielen Orten nicht mehr genutzte, ehemalige Betriebsflächen umgenutzt. Die Entwicklung von *Brown Fields* statt von *Green Fields* lautet das Motto. Das Projekt Neu Leopoldau ist ein Musterbeispiel einer derartigen Wandlung.

Die Grundeigentümerin, die Wiener Netze GmbH, ein Unternehmen der Wiener Stadwerke-Gruppe, hat für die Entwicklung des Areals einen neuen Weg gewählt. Sie hat die Partnerschaft mit der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, einem Unternehmen des Wien Holding-Konzerns, gesucht – und in einer gemeinsamen Entwicklungsgesellschaft das Know How aus dem eigenen Haus mit dem städtebaulichen Wissen der WSE gebündelt. Sieht man das Ergebnis, kann man guten Gewissens sagen: Wir haben gemeinsam mehr erreicht.

Es waren viele Aspekte, die dieses Projekt so besonders machen. Jahrelang war nicht klar, wie die Zukunft des Areals aussehen wird. Außergewöhnliche Themen wie Altlastensanierung, Artenschutz, Denkmalschutz, Städtebau und Bauplatzschaffung sowie Verkehrsanbindung haben die Entwicklungsgesellschaft und die beteiligten Behörden beschäftigt. All die Herausforderungen konnten mustergültig – und vor allem in einer gemeinsamen Kraftanstrengung – gemeistert werden. Davon können Sie sich auf den folgenden Seiten und besser noch bei einem persönlichen Streifzug durch Neu Leopoldau überzeugen.



Peter Weinelt  
Sigrid Oblak



Peter Ruso und Stefan Sima

## JUNGES WOHNEN MIT VIEL MEHRWERT

PETER RUSO UND STEFAN  
SIMA, NEU LEOPOLDAU  
ENTWICKLUNGS GMBH

Am Anfang standen viele Ideen und in der Folge das bis dahin größte und umfangreichste kooperative Planungsverfahren in Wien. Unter Einbindung von Anrainer\*innen sowie Expert\*innen aus Stadt-, Verkehrs- und Landschaftsplanung, Architekt\*innen, politischen Entscheidungsträger\*innen und dem Bundesdenkmalamt wurde Neu Leopoldau entwickelt und geplant.

Rund 1.400 neue Wohnungen, 1.000 davon gefördert, soziale Infrastruktur, Gewerbeflächen und viele Freiräume stehen am Ende der Entwicklung des neuen Stadtteils in Floridsdorf. Es ist ein Projekt, das viel Fingerspitzengefühl, viel Engagement unter allen Beteiligten, viel Dialog und auch viel Organisationsaufwand erfordert hat.

Den Weg zu einem Ergebnis, dass dank der Internationalen Bauausstellung Wien (IBA) und dank der Besonderheiten des Projekts auch großes Interesse in internationalen Fachkreisen erweckt hat, beschreiben wir auf den folgenden Seiten.

Den besonderen Charme von Neu Leopoldau macht die Mischung aus. 17 denkmalgeschützte Bauten stehen auf das ganze Areal verteilt zwischen modernen, von unterschiedlichen Architekt\*innen und Bauträgern realisierten Wohnbauten. Alt trifft Neu ist hier nicht nur Schlagwort. Die Geschichte des Orts als ehemaliges Gaswerk wird nicht verschwiegen, sondern vielerorts auf unterschiedliche Weise thematisiert. So erinnern nicht nur die alten Gebäude, sondern auch Spielgeräte und Außenmöbel mit dem Einsatz von gelben Rohren an die Vergangenheit. Auch die historische Marischkapromenade bleibt im neuen Stadtteil mitsamt ihrem alten Baumbestand bestehen.

Noch ist – zum Zeitpunkt des Erscheinens dieser Seiten – nicht alle Arbeit erledigt. Einzelne denkmalgeschützte Gebäude harren noch ihrer Neunutzung, die Außenflächen werden nach und nach fertig gestellt, manche Gebäude und eine Bildungseinrichtung sind Anfang 2022 noch in Bau. Das wird sich schnell ändern. Dann ist Neu Leopoldau fertig – und Wien um einen weiteren, lebenswerten Stadtteil mit viel Geschichte und vor allem großer Zukunft reicher.



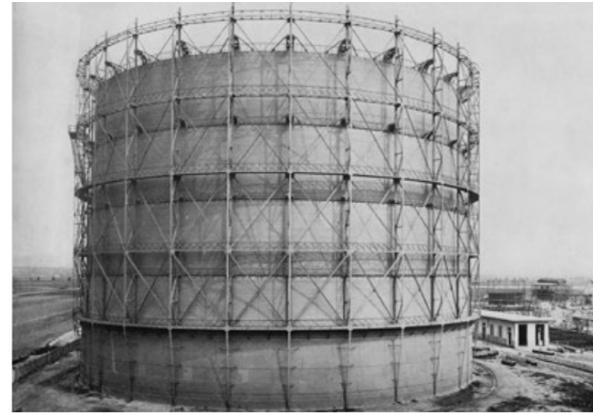
*»Alt trifft Neu ist hier nicht nur Schlagwort.«*

## FLORIDSDORF – EINE STADT WIRD ZUM BEZIRK

Es war ein jahrelanges Hin und Her zwischen Niederösterreichischen und Wiener Interessen, die der Entstehung des 21. Wiener Gemeindebezirks vorangingen. Bis es so weit war und die Großgemeinde und Stadt Floridsdorf samt umliegender Dörfer von der Stadt Wien eingemeindet worden ist, waren einige politische und wirtschaftliche Scharmützel zu bewältigen. Am Ende ging die Initiative von Floridsdorf selbst aus: Für geplante Investitionen in den Standort – Stichwort Industrie und Infrastruktur – fehlte der Gemeinde das Geld. Wien sprang ein und verabschiedete am 12. November 1904 das Landesgesetz zur Eingemeindung, das am 10. Jänner 1905 in Kraft trat.

Mit einer Fläche von rund 44,5 Quadratkilometern ist Floridsdorf heute mit seinen Katastralgemeinden Floridsdorf, Stammersdorf, Strebersdorf, Großjedlersdorf I und II, Jedleseesee, Donauefeld, Schwarze Lackenau und Leopoldau der flächenmäßig zweitgrößte Bezirk Wiens. Über der Donau gelegen, also in Nordosten der Stadt, leben mit Stand Jänner 2021 knapp 175.000 Menschen. Neben dem Weinbau im Norden waren Teile des Bezirks lange als Industriestandorte genutzt. Heute gehört Floridsdorf zu jenen Bereichen Wiens, die das größte Bevölkerungswachstum ausweisen. Aus früheren Industriearealen werden neue, lebenswerte Stadtteile.

Neu Leopoldau auf der Fläche des ehemaligen Gaswerks Leopoldau ist ein besonders gelungenes Beispiel für die Bestrebungen Wiens, neuen Wohnraum zu schaffen, ohne bestehenden Grünraum zu vernichten.



Im November 1911 ging das Gaswerk in Vollbetrieb

## GASWERK LEOPOLDAU – EIN ORT MIT VERGANGEN- HEIT

Am Anfang stand der Wunsch nach Unabhängigkeit: Ursprünglich waren es nämlich private Unternehmen, die die Stadt Wien mit elektrischem Strom und Gas versorgten. Als erste Verträge mit der Imperial-Continental-Gas-Association mit Sitz in England ausliefen, beschlossen die verantwortlichen Politiker eine eigene kommunale Gasversorgung aufzubauen. Zuerst für die Innenbezirke durch das Gaswerk Simmering. 1906 beschloss der Gemeinderat, auch die Außenbezirke selbst zu versorgen – mit dem Bau des Gaswerks Leopoldau. 1909 fand der Spatenstich statt, am 17. November 1911 ging die Anlage in Vollbetrieb.



Das Gaswerk Leopoldau war ein weiterer Schritt zur unabhängigen Energieversorgung Wiens

Am 16. April 1912 wurde das Gaswerk im Rahmen eines Festaktes auch offiziell eröffnet. Neben Betriebsgebäuden und technischen Anlagen wurde eine Reihe von Verwaltungsgebäuden und Wohnhäusern gebaut, die zum Großteil noch heute bestehen und ein Bild der seinerzeitigen Gasproduktion aus Kohle zeigen. Zu dieser Zeit hatte das Gaswerk Leopoldau eine Kapazität von 50 Millionen Kubikmeter Gas. Die Leistung wurde bis 1951 auf 166 Millionen Kubikmeter gesteigert.

»Die Transformation dieser Industriebrache in einen lebendigen neuen Stadtteil ist ein wichtiger Impuls für den ganzen Bezirk. Wir freuen uns, die Bewohner\*innen von Neu Leopoldau in Floridsdorf begrüßen zu dürfen.«

Georg Papai, Bezirksvorsteher Floridsdorf



## BEWEGTE JAHRE

Während des Zweiten Weltkrieges wurden dem Gaswerk bei insgesamt 160 Spreng- sowie 50 Bombenangriffen schwere Schäden zugefügt, sieben Menschen kamen ums Leben. Der 1928 bis 1929 errichtete und 300.000 Kubikmeter fassende Gasometer wurde im Jahr 1944 zerstört, nach dem Krieg wiederaufgebaut und 1952 in Betrieb genommen.

Bereits in den späten 50er-Jahren begannen Forschungen, das Stadtgas zu entgiften. Dabei konnte der Kohlenmonoxydgehalt von etwa zehn auf drei Prozent gesenkt werden. 1969 wurde die Gaserzeugung über Kammeröfen stillgelegt. In den Jahren 1984 und 1985 wurde auch der Betrieb der beiden Gasometer des Geländes eingestellt, einer wurde 1985, der zweite 1987 abgebrochen.

Auf einem Teil des Gaswerk-Areals wurde in den 70er-Jahren das Gas- und Dampfkraftwerk Leopoldau zur Abdeckung von Spitzenbedarf errichtet. Heute sind dort noch Warmwasserkessel für die Fernwärmeversorgung aktiv. 1981 wurden zwei Kugelgasbehälter in Betrieb genommen, die 2013 abgetragen worden sind.



Das so genannte Trafohaus vor der Sanierung und Umnutzung zum Grätzzentrum

Nach dem Ende der Gaserzeugung im Jahr 1969 und dem 1985 erfolgten Betriebsende der Gasometer folgte eine jahrelange Diskussion über die Neunutzung des Areals

## DENKMAL- SCHUTZ

Insgesamt 17 Gebäude am Gelände stehen unter Denkmalschutz, wobei das Gasmesserhaus und das Wohlfahrtsgebäude besonders hervorzuheben sind:

Das Gasmesserhaus diente zur Verteilung und Kontrolle des Gases auf die angrenzenden Hochbehälter bzw. Verbraucher. Das Gebäude umfasst eine rund 80 mal 20 Meter große Halle mit einer Raumhöhe von rund sieben Metern, sowie einen ebenso großen Rohrkeller. Eine Besonderheit des Gebäudes stellt die imposante Konstruktion des Daches dar.

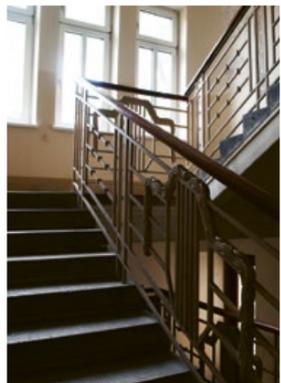
Das Wohlfahrtsgebäude war das soziale Zentrum der Beschäftigten des Gaswerkes am Werksgelände. Es beherbergte Hygieneeinrichtungen, Speiseräume sowie Veranstaltungssäle.



Im Gasmesserhaus wurde das Gas auf die Hochbehälter und die Verbraucher\*innen verteilt

»Die Umnützung des ehemaligen Gaswerkes Leopoldau ist richtungsweisend: In einer wachsenden Stadt mit wachsendem Wohnraumbedarf ist es unsere Aufgabe, nicht mehr genutzte Flächen neu zu denken und zu gestalten. Wien gilt in diesem Bereich international als Vorbild.«

Peter Hanke, Stadtrat für Finanzen, Wirtschaft, Arbeit, Internationales und Wiener Stadtwerke



Gebäude, Bäume, Denkmäler und viele Details verweisen auf die lange Geschichte des Areals



## BESTENS KOORDINIERT

Bereits zu Beginn der Bauarbeiten haben die Wiener Netze das Ziviltechniker-Büro Dr. Simlinger beauftragt, die Bauvorhaben auf den einzelnen Bauplätzen zu koordinieren und ein Konzept für den Baustellenverkehr zu erstellen. Ziel war, die bestehenden umliegenden Wohngebiete durch die Bautätigkeit möglichst nicht zu beeinträchtigen und die Umweltbelastungen für die Anrainer\*innen so gering wie möglich zu halten.

Mit der Fertigstellung der ersten Wohnungen verlagerte sich die Aufgabenstellung auf das reibungslose Miteinander von Baustellenbetrieb und Wohnen. Im Vordergrund stand die Sicherheit der Bewohner\*innen – einerseits durch das Entflechten der unterschiedlichen Verkehrsarten, andererseits durch ausreichende und sichere Fuß- und Radwege sowie Beleuchten des öffentlichen Raumes in den Dämmerungs- und Nachtstunden.

Ein wesentlicher Teil der Arbeit war zudem die Koordination zwischen den am Areal tätigen Bauunternehmen und den Expert\*innen des Umweltbundesamts zur Umsetzung des Sicherheitsmanagements im Umgang mit Altlasten und Umweltbelastungen durch die Bautätigkeiten.

## ALTLAST GASWERK – UMFANGREICHE MASSNAHMEN GESETZT

Die jahrzehntelange Nutzung des Areals als Gaswerk hat auch im Untergrund ihre Spuren hinterlassen. Aufgrund der Gasproduktion und durch zahlreiche Bombentreffer im 2. Weltkrieg kam es zu Kontaminationen des Bodens. Bereits in den Jahren 1995 bis 1997 und 2001 gab es auf dem Gesamtareal mit 42 Hektar insgesamt 187 Untergrundaufschlüsse, bei denen die Verunreinigungen erfasst worden sind.

Das Projektgebiet Neu Leopoldau liegt im Süden des Gesamtareals und umfasst rund 13,5 Hektar Fläche. Allein für diese Fläche wurden von Expert\*innen Proben für Bodenuntersuchungen aus mehr als 100 Schürfen entnommen und untersucht. Das Ergebnis zeigte sowohl am Gesamtareal als auch im Projektgebiet, dass es lokal zu Verunreinigungen gekommen ist.

Den Ergebnissen entsprechend wurden alle nötigen Maßnahmen gesetzt, um jedwede Gefahr von nunmehrigen und künftigen Bewohner\*innen abzuwenden.



Die Altlast Gaswerk Leopoldau gilt laut Umweltbundesamt seit 2013 als gesichert. In den Jahren 2004 bis 2006 wurde durch Umschließung des Kontaminationszentrums mit einer 1,3 Kilometer langen Doppelkammerdichtwand sowie durch die Herstellung einer Sperrbrunnenreihe im Abstrom zur Fassung kontaminierter Wässer der Altstandort abgesichert. Außerdem haben die Wiener Netze eine Wasseraufbereitungsanlage sowie Versickerungsbrunnen errichtet und rund 70.000 Tonnen Erdreich ausgetauscht.

*»Stadtentwicklung am Brown Field statt am Green Field:  
Mit dieser Strategie schafft die Stadt Wien einerseits neuen  
Wohnraum, andererseits mehr Grünflächen für die Menschen.  
In New Leopoldau ist das beispielgebend gelungen.«*

Ulli Sima, Stadträtin für Innovation, Stadtplanung und Mobilität

## LÜCKENLOSE BEGLEITUNG DES PROJEKTS DURCH DAS UMWELTBUNDESAMT

Im Sommer 2017, also vor dem Beginn der Bauarbeiten für den neuen Stadtteil und nach der Festlegung der definitiven Bebauung, hat die Entwicklungsgesellschaft überdies das Umweltbundesamt mit einer Risikoanalyse beauftragt. Expert\*innen haben dafür die potenzielle Gefährdung für Mensch und Umwelt hinsichtlich der geplanten Nutzung des Standorts identifiziert, bewertet und Empfehlungen für ergänzende Baumaßnahmen und hinsichtlich eines Sicherheitsmanagements abgeleitet. Die Ergebnisse zeigten, dass große Teile des Areals ohne weitere Maßnahmen genutzt werden können. Durch die konsequente Umsetzung von einfachen technischen und organisatorischen Maßnahmen wurde für das gesamte Entwicklungsgebiet eine gute Umweltqualität erreicht und eine Nutzung des Stadtentwicklungsgebiets Neu Leopoldau durch Wohn- und Freizeitanlagen bedenkenlos ermöglicht.

Konkret empfahl das Umweltbundesamt Maßnahmen zum Bodenaustausch in jenen Bereichen, in denen Garten- und Freizeitanlagen vorgesehen waren. Zur Einhaltung des Sicherheitsmanagements hat das Umweltbundesamt alle Errichtungsphasen begleitet. Gleichzeitig erfolgte eine lückenlose Immissionsüberwachung während der Bauzeit. Ziel war es, mögliche Auswirkungen auf die Umgebung und Anrainer\*innen während der Bauphase zu minimieren.



Timo Dörrie, Sabine Foditsch und Dietmar Müller-Grabherr

## SICHERHEITSMANAGEMENT NEU LEOPOLDAU

TIMO DÖRRIE, SABINE FODITSCH, DIETMAR MÜLLER-GRABHERR, UMWELTBUNDESAMT

Historische Industrieareale als attraktiven und sicheren Lebens- und Wohnraum wiederzugewinnen ist eine wesentliche Aufgabe, um den Flächenverbrauch zu verringern und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Bei der Entwicklung des Stadtteils Neu Leopoldau ist dies gut gelungen. Bereits im Zuge der Planung wurde die Expertise des Umweltbundesamtes herangezogen, um eine an internationalen Standards orientierte Risikoanalyse durchzuführen. Die Analyse zeigte, dass bei konsequenter Umsetzung von einfachen technischen und organisatorischen Maßnahmen für das Stadtentwicklungsgebiet langfristig eine gute und sichere Umweltqualität erreicht werden kann. Darauf aufbauend wurde ein baubegleitendes Sicherheitsmanagement entwickelt.



### Gemeinsame Umsetzung

Die Umsetzung erfolgte für das gesamte Entwicklungsgebiet in Kooperation mit einem Koordinator der Wiener Netze und den örtlichen Aufsichten. In den laufenden Bauprozessen haben die Expert\*innen des Umweltbundesamtes ihr Know-how in Hinblick auf Schadstoffe im Untergrund eingebracht und Sicherheitsmaßnahmen für jeden Bauplatz abgestimmt. Wurde nach einer Analyse der Detailplanungen, bauseits bereits erfolgter Maßnahmen und ergänzender Untersuchungen festgestellt, dass auf sensibel genutzten Flächen noch relevante Kontaminationen vorlagen, erfolgten zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen. Diese wurden mit den Expert\*innen des Umweltbundesamtes abgestimmt, vom Koordinator kommuniziert und von den Bauträgern umgesetzt. Nach Kontrolle durch die Aufsichten und das Umweltbundesamt erfolgte je Bauplatz eine genaue Dokumentation.

Alle vom Umweltbundesamt empfohlenen technischen und organisatorischen Sicherheitsmaßnahmen wurden konsequent umgesetzt. Für jeden Bauplatz konnte aus umwelttechnischer Sicht die Möglichkeit der uneingeschränkten und sicheren Nutzung der Wohnhausanlagen und der jeweiligen Spiel-, Garten- und Grünflächen bestätigt werden.

### Vorsorge gegen Luftbelastung

Darüber hinaus wurde zu Beginn der Bebauung für das Entwicklungsgebiet ein Luftimmissionsmessnetz eingerichtet, um Staub- und Schadstoffemissionen während der Bauzeit zu überwachen. In Einzelfällen wurden erhöhte Belastungen festgestellt, die Ursachen ermittelt, Möglichkeiten zur Minimierung identifiziert und umgesetzt. Damit wurde durchgehend ein umfassender Schutz der Anwohner\*innen hinsichtlich Luftqualität gewährleistet.

### Best Practice in Neu Leopoldau

Die Entwicklung des Stadtteils Neu Leopoldau zeigt als *Best-Practice*-Beispiel, dass die Umnutzung historisch vorbelasteter Industrieareale in wertvollen Lebens- und Wohnraum möglich ist. Ausschlaggebende Faktoren für diesen Erfolg waren die Partizipation und Dialogbereitschaft aller Beteiligten, eine vorausschauende Planung und klare Kommunikationsstrukturen.

»Das Gaswerk Leopoldau hat mehr als ein halbes Jahrhundert Wien mit Licht versorgt. Heute ist das Stadtquartier Neu Leopoldau ein Leuchtturm-Projekt mit Mehrwert für Mensch und Umwelt.«

Monika Mörth, Geschäftsführung Umweltbundesamt

# EIN STADTTEIL FÜR JUNGES WOHNEN – KOOPERATIV GEPLANT

Es war 2012 eines der ersten und vor allem das bis dahin größte kooperative Planungsverfahren in der Stadt Wien, das die Ergebnisse für die neue Nutzung des ehemaligen Gaswerks Leopoldau lieferte. Die Idee war, diesen Stadtteil nicht aus dem viel zitierten *Elfenbeinturm* heraus zu entwickeln, sondern sowohl die Anrainer\*innen und Interessierte aus der Bevölkerung als auch Expert\*innen aus der Stadtplanung, der Verkehrs- und Landschaftsplanung, Architekt\*innen, dem Bundesdenkmalamt und politischen Entscheidungsträger\*innen in die Planung miteinzubeziehen, um so einen breiten Konsens für dieses Großprojekt zu schaffen.

In Workshops, Infoveranstaltungen und auf Expert\*innenebene wurden die Ideen, Bedürfnisse und Wünsche gesammelt, diskutiert und im Falle der Realisierbarkeit in die Gesamtplanung integriert. Die Anrainer\*innen hatten die Möglichkeit, Vertreter\*innen aus ihrem Kreis für den Planungsprozess zu nominieren.

## ZIELE UND GRUNDSÄTZE IM PLANUNGSVERFAHREN

### ATMOSPHERE ERHALTEN

Das Ensemble aus denkmalgeschützten Gebäuden, Bäumen und Straßenräumen stiftet Identität und soll markant für das Gebiet erhalten bleiben. Der Bestand ist somit das Rückgrat, an dem sich neue Strukturen entwickeln. Das vorhandene Wege- und Straßennetz bildet die Basis für die Erschließung. Die bestehende Allee wird als charakteristisches Gestaltungselement weitergeführt.

### NUTZUNGSVIELFALT

Angestrebt wird ein lebendiger Stadtteil mit kleinteiliger Bebauungs- und Gebäudestruktur. Arbeiten und Wohnen soll mit Ausnahme von Funktions- und Gewerbebauten in allen Gebäuden möglich sein. Multifunktional nutzbare Erdgeschoßzonen ergänzen dabei den leistbaren Wohnbau.

### EIGENSTÄNDIGER, GUT VERNETZTER STADTTEIL

Der Stadtteil Neu Leopoldau soll eine eigene Identität erhalten. Gleichzeitig entsteht durch die öffentlichen Räume und neuen Angebote wie Nahversorgung, Kultur und Dienstleistungen ein Mehrwert für die Bewohner\*innen des benachbarten Umfeldes, für die umliegenden Wohngebiete und die Stadt. Die Mauer um das ehemalige Gaswerk soll erhalten bleiben, aber an bestimmten Stellen durch Eingänge für Radfahrer\*innen und Fußgänger\*innen geöffnet werden.

### GUTE ANBINDUNG AN DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHR

Sämtliche Möglichkeiten für eine Verbesserung der Erreichbarkeit mit öffentlichen Buslinien sollen ausgeschöpft werden. Außerdem sollen attraktive Rad- und Fußwege zur S-Bahn-Station Siemensstraße sowie zur U1-Station Leopoldau geplant werden.

### ZUKUNFTSWEISENDES MOBILITÄTS-KONZEPT

Die künftigen Bewohner\*innen sollen über einen weitgehend KFZ-freien Wohn- und Bewegungsraum verfügen, in ihrer Mobilität aber nicht eingeschränkt sein. Ein dichtes Netz an Wegen und Straßen steht für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen zur Verfügung. Die Zufahrt zu den Gebäuden ist möglich, die Fahrzeuge von Bewohner\*innen, Besucher\*innen und Nutzer\*innen stehen in Sammelgaragen.

### VORRANG FÜR ÖFFENTLICHEN GRÜN- UND FREIRAUM

Ein gemeinsames Konzept zur Freiraumgestaltung soll der Identität und der Besonderheit des Stadtteils gerecht werden. Das Rückgrat des Freiraums bilden die Marischkapromenade und die Ost-West-Freiraumachse mit dem Park.

### NACHHALTIG UND SMART

Die Historie aber auch ein benachbartes Bürger\*innen-Solarkraftwerk bilden Anknüpfungspunkte für eine nachhaltige und smarte Entwicklung. Dazu zählen z. B. ein möglichst geringer Energiebedarf sowie eine nachhaltige Energieversorgung und Energieerzeugung. Auch gewerbliche Nutzungen können davon profitieren.

Als begleitende Planung wurden von einer Fachjury aus 28 Bewerbungen die Teams querkraft architekten, Tillner & Willinger ZT GmbH sowie ABP Arquitectos – Madrid/1:1 Architektur – Wien ausgewählt.



Anrainer\*innen, Interessierte und Expert\*innen aus unterschiedlichen Fachgebieten haben ihre Ideen und ihr Wissen in den Planungsprozess eingebracht

## STÄDTE-BAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept wurde auf Basis der Diskussionsergebnisse des kooperativen Planungsprozesses Neu Leopoldau erarbeitet. Es diente als Grundlage für alle weiteren Planungen und wurde in einem Rahmenplan detailliert dargestellt. Dessen Bestandteile waren:

- » Leitidee, Prinzipien und Qualitätskriterien
- » Mobilitätskonzept
- » Grün- und Freiraumkonzept
- » Baufeldkatalog
- » Konzept für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Das Areal Neu Leopoldau wurde in 23 Baufelder und drei Freifelder unterteilt. Die Wohnnutzung bildet den Schwerpunkt. Das vorhandene Wege- und Straßennetz war die Basis für die Einteilung und Erschließung.

» *Neu Leopoldau zeichnet ein durchdachtes Zusammenspiel von leistbarem Wohnraum, viel Grünraum und einem klimafreundlichen Mobilitätsangebot aus. Außerdem gibt es bauplatzübergreifende Gemeinschaftsräume und Freizeitmöglichkeiten. All das macht das Quartier zu einem Vorbild für die Entwicklung von neuen Stadtteilen und Vorzeigebispiel der Internationalen Bauausstellung, IBA\_Wien. <*

Kathrin Gaal, Stadträtin für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen



## DIALOG-ORIENTIERTER BAUTRÄGER-WETTBEWERB

Leistbar, lebendig, verkehrsberuhigt und mit alternativen (Mikro-)Mobilitätsangeboten, vielen Freiflächen und Gemeinschaftsräumen ausgestattet, mit Nahversorgung und sozialer Infrastruktur, mit Angeboten für junge Familien, junge Menschen und Junggebliebenen: Das waren die Vorgaben für einen zweistufigen, dialogorientierten Bauträgerwettbewerb, den die Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH im Herbst 2015 gemeinsam mit dem wohnfonds\_wien ausgeschrieben hat. Insgesamt sollten rund 1.400 Wohnungen entstehen, 1.000 davon gefördert und wiederum ein Drittel davon als besonders kostengünstige SMART-Wohnungen.

Ein Bauplatz wurde für eine Baugruppe reserviert. Eine Schule und ein Kindergarten im Areal sind ebenso Teil des Konzepts. Ein mehr als 8.000 Quadratmeter großer Park, eine Allee und vielfältige Freiflächen sowie Gemeinschaftsräume geben Raum für das soziale Zusammenleben. Das gesamte Areal wurde verkehrsberuhigt, für die Fahrzeuge der Bewohner\*innen und Nutzer\*innen wurden Sammelgaragen errichtet. Ein eigens entwickeltes Mobilitätskonzept soll ebenfalls zu einer hohen Lebens- und Wohnqualität beitragen.



Gregor Puscher und Dieter Groschopf

## NACHHALTIGE QUARTIERS-ENTWICKLUNG

**GREGOR PUSCHER UND DIETER GROSCHOPF, GESCHÄFTSFÜHRUNG WOHNFONDS\_WIEN**

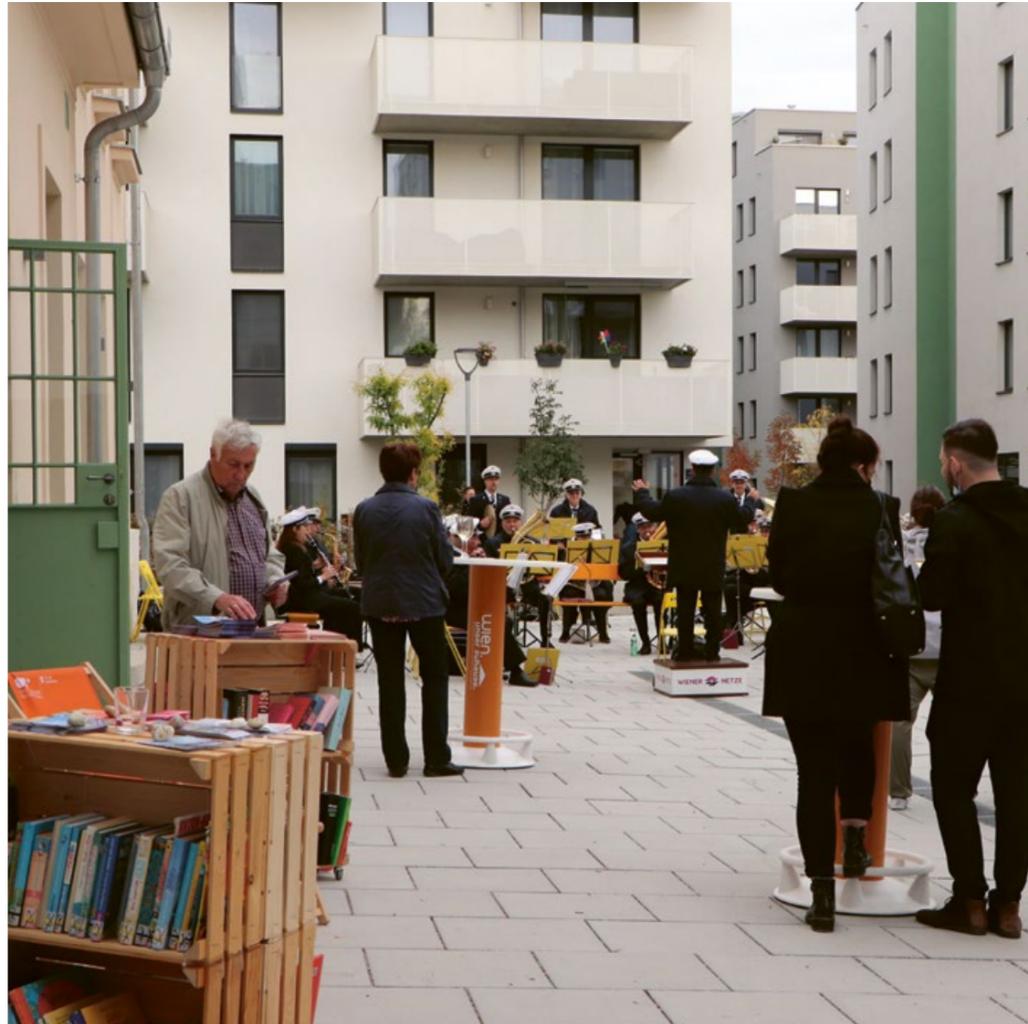
Beim zweistufigen, dialogorientierten Bauträgerwettbewerb für Neu Leopoldau standen das Thema *Junges Wohnen* und eine nachhaltige Quartiersentwicklung im Fokus. Das Zusammenleben der Bewohner\*innen nimmt dabei einen zentralen Stellenwert ein. Bauplatzübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen, ein Quartierszentrum und soziale Infrastruktur verbunden mit leistbaren, bedarfsorientierten Wohnungen und Mobilitätsangeboten sind das hoch erfreuliche Ergebnis.



## ARBEITEN IN BESONDERER ATMOSPHÄRE

Neben den Wohnungen sind Gewerbeflächen und viel Grünraum rund um die denkmalgeschützten Gebäude entstanden. In Neu Leopoldau stehen vor allem die denkmalgeschützten Bauten für Werkstätten und die Kreativwirtschaft zur Verfügung. Eine mehrheitlich kleinteilige gewerbliche Nutzung – mit viel Platz für kreative und handwerkliche Energie – soll den Standort auch wirtschaftlich beleben. Dazu kommen die Erdgeschoßzonen der Wohnbauten, wo unter anderem die erforderliche soziale Infrastruktur Platz haben wird.

Der Baustart erfolgte Ende 2017. Die ersten Wohnbauten waren 2019 fertig. Nach und nach wurden weitere Bauten fertig gestellt und besiedelt.



Beim Grätzlzentrum im ehemaligen Trafogebäude treffen einander die Bewohner\*innen

*»Wien wird jünger. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird in den kommenden Jahren spürbar steigen. Mit dem Motto Junges Wohnen haben wir in Neu Leopoldau neue Akzente für generationengerechtes Leben gesetzt.«*

Michael Ludwig, Bürgermeister Wien

## GEMEINSAM (MEHR ER-)LEBEN

Besonderes Augenmerk haben die Auslober des Bauwettbewerb auf die geplanten, bauplatzübergreifenden Gemeinschaftseinrichtungen gelegt. Diese gemeinschaftlich nutzbaren Räume sind inzwischen auf das ganze Areal verteilt und fördern das Zusammenleben und den Zusammenhalt in Neu Leo.

Zentral im Areal liegt das Quartierszentrum, wo auch das Team des Stadtteilmanagements seinen Sitz hat. Hier stehen Flächen für Vorträge, Ausstellungen, Diskussionen, Info-Veranstaltungen und auch Feste zur Verfügung. Im Jugend- und Grätzlraum kann sich die junge Generation mit Spielen und Tischtennis oder Tischfußball austoben. In der Fahrradwerkstätte stehen Werkzeug und Werkbänke für Reparaturarbeiten bereit.

Was es sonst noch zu entdecken und erleben gibt? Ein Kleinkinder- und Kinder-spielraum, ein Koch- und Spielraum mit großen Esstischen im Innen- und Außenbereich, ein offenes, teilbares, 140 Quadratmeter großes Wohnzimmer mit zwei Küchen und Sanitäranlagen, einen Gymnastikraum mit Hartplatz sowie Pop-Up-Räume für diverse Kurzzeitnutzungen.



Aktivitäten im Freien und in den zahlreichen Gemeinschaftsräumen auf allen Bauplätzen fördern das Zusammenleben



Neu Leopoldau ist ein Vorzeigebeispiel für moderne Stadtentwicklung

## INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG IBA\_WIEN 2022



Bis 2022 werden unter dem Motto *Neues soziales Wohnen* in ausgewählten Gebieten der Stadterweiterung sowie der gebauten Stadt neue Modelle und Verfahren im Zusammenhang mit Themen des sozialen Wohnens erprobt, die Wien für die Anforderungen der Zukunft fit machen sollen: Leistbarkeit, Klimaanpassung, gute Nachbarschaft und gesundes Wohnen stehen im Mittelpunkt dieser Internationalen Bauausstellung, der *IBA\_Wien 2022*. Neu Leopoldau ist eines von mehreren IBA-Quartieren als Beispiel von moderner Stadtentwicklung und neuer Ansätze in der Umsetzung sowie für das Zusammenleben der künftigen Bewohner\*innen.

## ZUKUNFTSFIT UND LEBENS-WERT

AMILA ŠIRBEGOVIĆ,  
PROJEKTLEITERIN IBA\_WIEN

Neu Leopoldau ist eines der neun IBA-Quartiere, die 2022 im Rahmen der Schlusspräsentation der IBA\_Wien der breiten Öffentlichkeit vorgestellt werden. Quartiere, oder auf Wienerisch *Grätzl*, bilden die Drehscheibe für das soziale Miteinander in einer Stadt und nehmen eine besondere Rolle ein, die daher mit ebenso besonderer Sorgfalt ständig weiterentwickelt werden muss. Quartiersentwicklung hat unzählige Facetten und trägt in hohem Ausmaß zur Lebensqualität in der Nachbarschaft bei. Darum nimmt sie bei der IBA\_Wien einen besonderen Stellenwert ein. Planung und Umsetzung auf der Quartiersebene ist eine der innovativen Herangehensweisen, um neu entwickelte Stadtteile zukunftsfit und lebenswert aber auch leistbar zu gestalten.

Neu Leopoldau folgt in vielerlei Aspekten diesem Umdenken: Aufbauend auf dem zweistufigen Bauträgerwettbewerb wurden in den letzten Jahren mit gemeinsamer Anstrengung und Engagement aller Beteiligten – inklusive Anrainer\*innen und zukünftigen Bewohner\*innen – neue Konzepte umgesetzt, die es bisher in Wien auf der Quartiersentwicklungsebene in dieser Form nicht gegeben hat. Das ehemalige Industriegebiet ist somit auf einem guten Weg zum Lebensraum für alle Generationen zu werden: Viele denkmalgeschützte Betriebsgebäude werden im Zuge der Neuentwicklungen neuen und zeitgenössischen gewerblichen Nutzungen zugeführt, was zum Beleben des Stadtteils und weg von einer reinen Wohnnutzung führen wird.

Der Schwerpunkt in Neu Leopoldau lag in der Prozesskoordination und Realisierung kinder- und jugendfreundlicher Raumgestaltung. Besonders berücksichtigt werden dabei die Freiraumplanung, angepasste Wohnformen sowie speziell auf Kinder und Jugendliche ausgegerichtete Bewegungsräume. Seitens der IBA\_Wien konnten wir Projekte initiieren und unterstützen, bei denen junge Menschen mitreden: Im Herbst 2019 wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Jugendzentrum Marco Polo ein Projekt entwickelt, das im Rahmen der Nachbarschaftswoche der Gebietsbetreuung (GB\*) der Öffentlichkeit präsentiert wurde. Dabei konnten Jugendliche ihre Beobachtungen, Anliegen und Bedürfnisse einem Publikum vorstellen und mit Planer\*innen und Bezirksvertreter\*innen besprechen.

2020 befand sich im Zugangsbereich zum neuen Stadtgebiet ein umgebauter Gelenksbus der Wiener Linien, der in Kooperation mit der TU Wien und KÖR (Kunst im öffentlichen Raum) entwickelt wurde. Unter dem Motto *Ich brauche Platz* wurde dieser Bus für fünf Wochen zum kreativen Raum für Jugendliche, die sich mit ihrem Umfeld auseinandersetzten und ihre Umgebung mitgestalteten.

Noch bevor die ersten Bewohner\*innen einzogen, begleitete das Stadtteilmanagement die Entwicklungen in Neu Leopoldau und in der Nachbarschaft, mit dem Ziel, das Zusammenwachsen zwischen Neubaugebiet und bestehendem Stadtteil zu fördern. Besonders hervorzuheben ist das Vernetzungsformat *Gemeinsam wissen wir mehr*, von der Gebietsbetreuung initiiert und von den Bauträgern und der Entwicklungsgesellschaft aktiv angenommen, welches unter anderem dazu führte, dass eine bauplatzübergreifende Nutzung der Gemeinschaftsräume im gesamten Quartier entwickelt und umgesetzt werden konnte.



Amila Širbegović

Genau solche sanften Maßnahmen sind bei der Quartiersentwicklung entscheidend und wurden von der IBA\_Wien gewürdigt, da die Begleitung solcher Prozesse nicht standardmäßig mitgedacht wird. Bauplatzübergreifende Lösungen sind einerseits ressourcenschonend und bringen andererseits einen Mehrwert allen Bewohner\*innen und somit auch nachhaltige Nutzung mit sich. Für die nachhaltige und zukunftsfitte Quartiersentwicklung sind innovative Mobilitätskonzepte und die Erhaltung des Baumbestandes wiederum als harte Maßnahmen entscheidend. Qualitäten in der Nachbarschaft entstehen durch die Kombination der unterschiedlichen sichtbaren und nicht sichtbaren Maßnahmen und das Engagement und Vorantreiben aller Beteiligten. Neues Soziales Wohnen wird in Neu Leopoldau jetzt schon gelebt.

# GB\*STADT- TEILMANAGE- MENT NEU LEOPOLDAU

Menzelstraße 8, Stiege 2  
gegenüber Trafohaus  
+43 676 8118 64 681  
nord@gbstern.at

Geöffnet  
Montag 9–13 Uhr und  
Mittwoch 14–18 Uhr

neuleo.stadtteilkarte.at  
www.stadtteilmanagement.wien



Das GB\*Stadtteilmanagement der Gebietsbetreuung Stadterneuerung ist da, wo sich Stadt verändert, neue Stadtviertel entstehen und neue Herausforderungen auf Bewohner\*innen zukommen. Als lokale Drehscheibe vor Ort fördert das GB\*Stadtteilmanagement den Dialog und die Nachbarschaft zwischen jenen, die in bestehenden Gebieten wohnen und allen, die künftig im neuen Stadtteil leben. Nur wenn *Altes* und *Neues* zusammenwächst, kann ein lebendiger Stadtteil entstehen.

Wenn ein neuer Stadtteil entsteht, tun sich viele Fragen auf. Die Anrainer\*innen hoffen auf eine verbesserte Infrastruktur, aber sorgen sich auch, was die Veränderungen alles mit sich bringen. Zukünftige Bewohner\*innen wollen z. B. wissen, wie die neuen Wohnungen aussehen werden. Ob es Nahversorger, Ärzt\*innen und Kindergärten geben wird oder wie der öffentliche Verkehr im und um den Stadtteil geregelt ist und wird.

Das Team der Gebietsbetreuungen Stadterneuerung beantwortet all diese Fragen im Rahmen ihres Stadtteilmanagements – seit 2018 direkt vor Ort in Neu Leopoldau. Die GB\*Stadtteilexpert\*innen informieren für alle einfach zugänglich über Planungsschritte, Entwicklungen und helfen, nachhaltige und tragfähige Strukturen aufzubauen.

## Brücken bauen

Geführte Stadtexpeditionen und Veranstaltungen mit lokalen Akteur\*innen laden zum Kennenlernen und Austausch ein. Potenziale der neuen Wohnumgebung werden bei der jährlichen Nachbarschaftswoche erkundet und ein Informationsaustausch findet im GB\*Stadtteilmanagement-Büro im Herzen des Stadtteils statt. So wächst das Umfeld mit der neuen Nachbarschaft zusammen.

Sind Wohnungen bezugsfertig, werden die Ankommenden vom GB\*-Team im neuen Zuhause begrüßt. Ein Willkommenspaket informiert, und mit der *Lebendigen Stadtteilkarte* steht allen ein Online-Wegweiser zur Verfügung. Im GB\*Stadtteilmanagement-Büro werden Fragen zum neuen Wohnumfeld beantwortet oder an die richtige Stelle weitergeleitet.

## Initiativen fördern

Das GB\*Stadtteilmanagement unterstützt Bewohner\*innen dabei, Ideen und Initiativen aus und für Neu Leopoldau umzusetzen. Im Nachbarschaftscafé lernen sich neue Nachbar\*innen kennen und entwickeln gemeinsam Visionen für ihr Lebensumfeld und ihre Nachbarschaft. So wächst ein lebendiger und offener Stadtteil!

## GB\*Stadtteilmanagements

In Stadtentwicklungsgebieten, in denen mehr als 1.000 Wohneinheiten gebaut werden, ist die Gebietsbetreuung Stadterneuerung im Auftrag der Technischen Stadterneuerung, Geschäftsgruppe Frauen, Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung mit GB\*Stadtteilmanagements vor Ort. Stadtteilmanagement ist ein wirkungsvolles Instrument der Stadtteilentwicklung, das die Entwicklungen in neu entstehenden Stadtteilen *begleitet*. Dabei werden auch die angrenzenden, bereits bestehenden Wohngegenden und Stadtteile mitbetrachtet und in Aktivitäten miteinbezogen.



Das GB\*Stadtteilmanagement ist seit 2018 in Neu Leopoldau vor Ort und steht Anrainer\*innen und neuen Bewohner\*innen zur Seite

# MOBILITÄT MIT ERHOLUNGS- WERT

## GARAGENSTANDORTE

- Parkhaus Simmelgasse 2
- Parkhaus Tauschekgasse 11–13
- Parkplatz Thayagasse 3

wipark.at  
goldbeck-parking.at



Mobilität für alle ohne Autolärm im direkten Wohnumfeld: Das war die Idee bei der Planung von Neu Leopoldau. Das gesamte Areal wurde als verkehrsberuhigtes Stadtviertel konzipiert. Die Belastung der Umgebungsstraßen soll so gering wie möglich sein. Für die Fahrzeuge der Bewohner\*innen stehen daher in den Randlagen an der Ringstraße drei Parkmöglichkeiten der WIPARK Garagen GmbH mit einer Kapazität von rund 800 Pkw-Stellplätzen zur Verfügung. Durch die gleichmäßige Verteilung der Garagenstandorte halten sich die Fußwege in Grenzen.

## Park & Cruise

Mit dem zusätzlichen Mobilitätsangebot der Goldbeck Parking GmbH steht den Bewohner\*innen in Neu Leopoldau künftig ein umfangreiches Angebot an alternativen Mobilitätsformen zur Verfügung. An den Park & Cruise-Stationen werden sowohl E-Räder als auch E-Lastenräder für kurze Wege bereitgestellt. Das Angebot soll in der Folge auf Carsharing ausgeweitet werden. Damit können die Benutzer\*innen aus einer Flotte von unterschiedlichen Fahrzeugtypen wählen.

Gleichzeitig wurde die Anbindung des Areals an das öffentliche Verkehrsnetz mit der Verlängerung der Buslinien 30A und für Abendfahrten 32A von der Siemensstraße zur Haltestelle Neu Leopoldau in der Pfendlergasse optimiert.



Diese zukunftsweisende Kombination aus Garagenplätzen an den Randlagen, öffentlichem Verkehr und alternativen Mobilitätsformen zur gemeinschaftlichen Nutzung im Wohngebiet leistet nicht nur einen Beitrag zur Smart City Initiative, sondern trägt maßgeblich zu einem lebenswerten Stadtteil bei.



# LEO.PART

Marischkapromenade 9 und 11  
Bauplatz D

## BAUTRÄGER

HEIMBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs-  
und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.  
heimbau.at

## ARCHITEKTUR

ss|plus architektur ZT GmbH  
ss-plus.at

## LANDSCHAFTSPANUNG

Carla Lo Landschaftsarchitektur

## NUTZUNGEN

### Wohneinheiten

91 geförderte Mietwohnungen und  
46 SMART Wohnungen

davon 6 Startwohnungen, 11 bedarfsgerechte  
Wohnungen für Alleinerziehende

3 Wohngemeinschaften mit 13 Heimplätzen

Sonstige Nutzungen

373 Radabstellplätze

FERTIGSTELLUNG 2019



Singles, Jungfamilien, Patchworkfamilien, Studierende, Alleinerzieher\*innen, Floridsdorfer Nestflüchter, auch Senior\*innen und Junggebliebene – das sind die Menschen, die im Projekt *LEO.part* der Heimbau ihren maßgeschneiderten Platz finden. Junges Wohnen ist hier bewusst nicht nur auf das Alter beschränkt. Alle, die einen Neustart wagen, gerne unter jungen Menschen sind und ganz generell etwas anderes ausprobieren wollen, sind hier willkommen.

Die Grundrisse der Wohneinheiten in den fünf Einzelgebäuden und die Angebote für die Bewohner\*innen sind speziell auf die Bedürfnisse dieser Zielgruppen ausgelegt. Hier, direkt an der Marischkapromenade, wird miteinander gelebt, gelernt und gearbeitet.

Der bauplatzübergreifende Gemeinschaftsraum steht allen Bewohner\*innen von Neu Leopoldau zur Verfügung. Im südlichen Gebäude gibt es Gemeinschaftsräume für die Bewohner\*innen von *LEO.part*, im dritten Obergeschoß einen mit großer Dachterrasse.



# GENERATION XYZ

Thayagasse 3/Pfendlergasse 35  
Bauplatz H1

**BAUTRÄGER**  
SCHWARZATAL Gemeinnützige Wohnungs- &  
Siedlungsanlagen GmbH  
schwarzatal.at

**ARCHITEKTUR**  
feld72 Architekten ZT GmbH  
feld72.at

**LANDSCHAFTSPLANUNG**  
Simma Zimmermann Landschafts-  
architektinnen OG  
simzim.at

**NUTZUNGEN**  
Wohnungen  
39 geförderte Mietwohnungen und  
26 SMART Wohnungen  
2 Wohngemeinschaften mit 13 Plätzen  
Sonstige Nutzungen  
136 Radabstellplätze

FERTIGSTELLUNG 2019



Am Eingang zum Areal im südwestlichen Eck setzt der monolithische Baukörper mit seiner Fassade aus vorgefertigten Sichtbetonelementen einen städtebaulichen Akzent. Die Basis des Entwurfs war es, ein offenes und lebendiges Gebäude zu schaffen. Eine besondere Rolle spielen dabei die so genannten *Plusräume* – die Zonen zwischen den verglasten Eingangstüren und den Wohnungen. In ihrer Offenheit gegenüber dem Stiegenhaus fördern diese Übergangsbereiche die Kommunikation im Haus.

Die Bespielung definieren die Bewohner\*innen jeweils selbst – vom Atelier über ein Friseurstudio bis hin zum Home Office. Ein Gemeinschaftsraum sowie die quartiersübergreifende Sommerküche schaffen weitere Begegnungsorte im Haus.



# 4 IM VIERTEL – VERNETZTE STADTLANDSCHAFT

**Menzelstraße 6–8**  
Bauplatz F1

**BAUTRÄGER**  
EGW Erste gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH  
egw.at

**ARCHITEKTUR**  
Sudio VlayStreeruwitz ZT-GmbH  
www.vlst.at

**LANDSCHAFTSPANUNG**  
YEWO Landscapes GmbH  
yewo.at

**NUTZUNGEN**  
Wohnungen  
74 geförderte Mietwohnungen und  
38 SMART Wohnungen  
2 Wohngemeinschaften mit 14 Plätzen  
Sonstige Nutzungen  
272 Radabstellplätze

**FERTIGSTELLUNG 2020**



Das Projekt *4 im Viertel* besteht aus vier Gebäuden mit jeweils bis zu sieben Wohngeschoßen. Alle Wohnungen verfügen in den ersten drei Geschoßen über Loggien, darüber Terrassen und ab dem vierten Stock über doppelflügelige französische Fenster, die den Außenraum in die Wohnung holen.

Entsprechend ihrer Lage sind die Wohnungen mit privatem Freiraum ausgestattet. Nach Süden hin, im ruhigeren Bereich der Anlage, liegen Familienwohnungen mit vorgelagertem, aneigenbarem Grünbereich. Im Erdgeschoß und am Deck bieten Freiräume ein erweitertes und gemeinschaftsförderndes Angebot, das über die Wohnungen hinausgeht.

Die Wohnungen sind so flexibel errichtet, dass die Bewohner\*innen darin jederzeit Veränderungen vornehmen können, der Wohnraum kann also immer an die aktuelle Lebenslage angepasst werden. Ein vom Architekturbüro entwickeltes Handbuch zeigt exemplarisch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten der Grundrisse.

Dazu gibt es zwei Wohngemeinschaften, die von der neunerimmo bzw. von Privaten angemietet wurden. Und sowohl auf den Gemeinschaftsterrassen als auch im Erdgeschoß gibt es Gemeinschaftsräume und – als besonderes Schmankerl – das sanierte ehemalige Trafohaus, das für gemeinsame Aktivitäten der Bewohner\*innen von ganz Neu Leopoldau genutzt werden kann.



# POLDIPARK

**Simmelgasse 2/Wohlfahrtsweg 2**  
Bauplatz Q

## **BAUTRÄGER**

**EGW Erste gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH**  
egw.at

**WIPARK Garagen GmbH**  
wipark.at

## **ARCHITEKTUR**

**F+P Architekten ZT GmbH**  
fp-arch.at

## **LANDSCHAFTSPLANUNG**

**YEWO Landscapes GmbH**  
yewo.at

## **NUTZUNGEN**

### **Wohnungen**

**19 geförderte Mietwohnungen und  
10 SMART Wohnungen**

### **Sonstige Nutzungen**

**68 Radabstellplätze  
PKW-Sammelgarage (WIPARK)  
mit 205 freifinanzierten und 20 geförderten  
Stellplätzen am Grundstück**

**FERTIGSTELLUNG 2019**



Das Leitbild des Projekts Poldipark lautet: hohe Wohnqualität zu moderaten Mieten. Dieses Ziel wird durch smarte Planung, hohes Kostenbewusstsein und Synergien zwischen den Baukörpern der Garagen- und Wohnbebauung erreicht.

Alle Wohnungen verfügen über private Freiräume. Im Binnenraum zwischen Garage und Wohngebäude werden großzügige Freiräume angeboten, die den Bewohner\*innen gemeinschaftlich zur Verfügung stehen. Im Bereich der Vorgärten gibt es Pflanzmöglichkeiten für die Bewohner\*innen, sowie einen bauplatzübergreifenden Reifenwechselplatz bei der Garage. Die Garage ist an der Fassade begrünt. Das wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.



# LEOS

**Tauschekgasse 11 / Marischkapromenade 24**  
Bauplatz S

## BAUTRÄGER

**NEUE HEIMAT** Gemeinnützige Wohnungs-  
und Siedlungsges., Ges.m.b.H.

gewog-wohnen.at

**WIPARK Garagen GmbH**

wipark.at

## ARCHITEKTUR

**pool Architektur ZT GmbH**

pool-arch.at

## LANDSCHAFTSPLANUNG

**Carla Lo Landschaftsarchitektur**

## NUTZUNGEN

**Wohnungen**

**28 geförderte Mietwohnungen und**

**15 SMART Wohnungen**

**Gewerbeflächen**

**4 Kleinbüros, Nagelstudio, Tattoostudio**

**Sonstige Nutzungen**

**95 Radabstellplätze**

**PKW-Sammelgarage (WIPARK)**

**mit 480 freifinanzierten Stellplätzen**

**am Grundstück**

**FERTIGSTELLUNG 2020**



Der L-förmige Baukörper des Wohntraktes und das Garagengebäude werden durch einen begrünten Freiraum getrennt. Dieser ist öffentlich begeh- und nutzbar und bildet das Rückgrat des Wohnbaus.

Der großzügige Vorplatz auf der anderen Seite des Wohnbaus samt Kinderspielbereich öffnet das Projekt Richtung Wohlfahrtsgebäude und Marischkapromenade und damit zum Gesamtquartier. Dazu hat jede Wohnung einen individuellen Freiraum, auch die SMART Wohnungen haben Balkone oder Terrassen.



# LEO & LEONIE

Mizzi-Günther-Weg 1  
Bauplatz M

## BAUTRÄGER

Familienwohnbau gemeinnützige Bau-  
und Siedlungsgesellschaft m.b.H.  
familienwohnbau.at

## ARCHITEKTUR

DTA Duda Testor Architektur  
dudatestor.com

## LANDSCHAFTSPLANUNG

Simma Zimmermann Landschafts-  
architektinnen OG  
simzim.at

## NUTZUNGEN

Wohneinheiten  
53 geförderte Mietwohnungen und  
27 SMART Wohnungen  
6 Wohngemeinschaften  
Gewerbeflächen  
anmietbare Büroflächen  
Sonstige Nutzungen  
170 Radabstellplätze

FERTIGSTELLUNG 2020



Leistungsfähige Wohnungen für junge Menschen – das ist das Leitmotiv im Projekt *Leo & Leonie*. Daher ist ein hoher Anteil an kompakten Starterwohnungen vorgesehen, die funktionell flexibel gestaltbar sind. Die zwei kubischen, symmetrisch ausgerichteten Baukörper – Leo und Leonie – bringen mit ihren unterschiedlich angeordneten und ausgeführten Fenstern ein lebendiges Fassadenspiel nach Neu Leopoldau.

Es gibt nicht nur Wohnungen, sondern auch sechs Wohngemeinschaften für jeweils drei bis sechs Personen. Um den Start in die eigene Selbstständigkeit zu erleichtern, sind anmietbare Büros fixer Bestandteil des Hauskonzepts. Individualität und gleichzeitig gemeinsames Leben soll den Bewohner\*innen am Bauplatz M geboten werden – einerseits durch leistbare Einheiten, andererseits durch ein großes Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen.

Neben einer Sommerküche und einem Spielraum gibt es eine Fahrradwerkstatt, Fitnessgeräte entlang des Mizzi-Günther-Wegs und teilweise überdachte Kinder- und Jugendspielbereiche. Auch das gesamte Dachgeschoß der Stiege 2 samt Terrasse steht mit einem Yogaraum, einem großen Raum, einer Waschküche und einem Pflanzenüberwinterungsbereich der Gemeinschaft zur Verfügung.



# BLICKPUNKT 21 – LEOPOLD

**Marischkapromenade 18 und 20**  
Bauplatz L1

**BAUTRÄGER**  
**ARWAG Objektvermietungsgesellschaft m.b.H.**  
arwag.at

**ARCHITEKTUR**  
**ARGE SMAC Smart Architectural Concepts KG,**  
**ArchiMedia ZT GmbH**  
archimedia.at

**LANDSCHAFTSPLANUNG**  
**PlanSinn Planung & Kommunikation GmbH**  
plansinn.at

**NUTZUNGEN**  
**Wohneinheiten**  
**77 geförderte Mietwohnungen und**  
**41 geförderte SMART-Wohnungen**  
**Gewerbeflächen**  
**Nahversorger und Gastronomie**  
**Sonstige Nutzungen**  
**250 Radabstellplätze**  
**2 Lobbies, 1 Gemeinschaftsraum**

**FERTIGSTELLUNG 2020**



Drei Baukörper, zwei davon direkt an der Marischkapromenade, dazwischen halböffentliche Freiräume mit altem Baumbestand, gemütlichen Sitzmöbeln und Bepflanzungen: Das ist das Projekt Blickpunkt 21 in Neu Leopoldau. Die zur Promenade gerichteten Fassaden sind eher ruhig gehalten, der nach hinten versetzte Bau verfügt an den gesamten Längsseiten über vorgelagerte Loggien und Terrassen. Die Stiegenhäuser sind – einerseits durch Oberlichten und freie Lufträume, andererseits durch seitliche Verglasungen – durchwegs natürlich belichtet.

Die Erdgeschoßlokale der beiden Häuser an der Promenade sind für Nahversorger und Gastronomie reserviert. Ergänzend sind hier für die gemeinschaftliche Nutzung durch die Bewohner\*innen zwei Lobbies eingerichtet.



# BLICKPUNKT 21 – LEOPOLDINE

**Simmelgasse 1**  
Bauplatz B

**BAUTRÄGER**  
**ARWAG Objektvermietungsgesellschaft m.b.H.**  
arwag.at

**ARCHITEKTUR**  
**ARGE SMAC Smart Architectural Concepts,**  
**Baumschlager Hutter Partners ZT GmbH**  
baumschlagerhutter.com

**LANDSCHAFTSPLANUNG**  
**PlanSinn Planung & Kommunikation GmbH**  
plansinn.at

**NUTZUNGEN**  
**Wohneinheiten**  
**179 freifinanzierte Eigentums- und Mietwohnungen**  
**Sonstige Nutzungen**  
**300 Radabstellplätze**  
**Gemeinschaftsraum**

**FERTIGSTELLUNG 2020**



Das Projekt *Blickpunkt 21 – Leopoldine* umfasst 179 freifinanzierte Eigentums- und Mietwohnungen in vier- bis fünfgeschossigen Niedrigenergie-Häusern. Die vier Wohnhäuser gruppieren sich um den zentralen großzügigen begrünten Innenhof. Jede Wohnung verfügt über einen individuellen Freibereich wie Balkon, Terrasse, Loggia oder Eigengarten. Dazu kommen Gemeinschaftsräume, zahlreiche Fahrradabstellräume sowie ein Kleinkinder- und Jugendspielplatz.

Sehr gute Bauökologie und Nachhaltigkeit wurden bei diesen Häusern groß geschrieben: Die Anlage ist *klimaaktiv silber* ausgezeichnet und *BauXund* sowie *IBO-Gebäudepass* zertifiziert.



# MEHRNUTZEN HAUS

**Marischkapromenade 6 und 8**  
Bauplatz I

## **BAUTRÄGER**

**Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen reg. Gen.m.b.H. (SGN)**  
**Baugruppe Pegasus 21**  
sgn.at

## **ARCHITEKTUR**

**Marginter Architektur ZT GmbH**  
marchitekten.at  
**mit Arch. DI Martina Podivin**  
apm.co.at

## **LANDSCHAFTSPLANUNG**

**idealice Landschaftsarchitektur ZT**  
idealice.com

## **NUTZUNGEN**

**Wohneinheiten**  
**34 geförderte Mietwohnungen**  
**Gewerbeflächen**  
**Lokal- und Büroflächen**  
**Sonstige Nutzungen**  
**83 Radabstellplätze**

**FERTIGSTELLUNG 2021**



Zwei Gebäude im Niedrigenergiestandard mit insgesamt 34 Wohneinheiten, Lokal-, Geschäfts- und Büroflächen, Gemeinschaftsräumen und attraktiven Freiräumen sind im Rahmen des Baugruppenmodells *Pegasus 21* mit der SGN direkt an der Marischkapromenade realisiert worden. Besonders wichtig war den Bauherren die – weitest gehende – Erhaltung des Altbaumbestands, der für eine gute Beschattung und Kühlung der parkähnlichen Ruhezone zwischen den Häusern sorgt.

Die Baugruppe steht für möglichst selbstbestimmtes Bauen und sieht sich für die neuen Bewohner\*innen als Alternative zum herkömmlichen Wohnbau. Der Ansatz reicht vom umweltfreundlichen Bauen über besondere Wohnformen wie Generationenwohnen bis hin zu diversen Nutzungsmischungen wie Wohnen und Arbeiten oder Wohnen und Kultur. Ein hohes Maß an individueller Gestaltung der Räume – und in Konsequenz auch der Fassaden – ist dabei sehr wichtig.



# ENERGIEBÜNDEL

Marischkapromenade 13/Menzelstraße 10  
Bauplatz P

## BAUTRÄGER

BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn-  
und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.  
bwsq.at

Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-  
genossenschaft FRIEDEN reg. Gen.m.b.H.  
frieden.at

## ARCHITEKTUR

Freimüller Söllinger Architektur ZT GmbH  
freimueller-soellinger.at

g.o.y.a. ZT GmbH  
goya.at

## LANDSCHAFTSPLANUNG

zwoPK Landschaftsarchitektur  
zwoPK.at

## NUTZUNGEN

Wohneinheiten

182 geförderte Mietwohnungen und

95 SMART-Wohnungen

Gewerbeflächen

3 Geschäftslokale

Sonstige Nutzungen

591 Radabstellplätze

FERTIGSTELLUNG 2021



*Wohnen für Junge und Junggebliebene* ist das Motto dieses Gebäudeensembles entlang des rund 8.000 Quadratmeter großen Parks in Neu Leopoldau. Insgesamt wurden sechs eigenständige Gebäudetypen realisiert, verbunden durch Freiräume und Höfe, die Themen aus der historischen Nutzung des Areals aufnehmen.

So entstanden Bewegungs- und Spielzonen für Kinder und Jugendliche, gemeinschaftliche Freiräume, Rückzugsorte und private Grünbereiche. Die gut belichteten Wohnungen lassen zum Teil auch Sonderwohnformen zu, etwa die komfortable Verbindung von Wohnen und Arbeiten in einer Einheit. Am Dach finden die Bewohner\*innen Hochbeete für *Urban Gardening*, so genannte *POP-UP-Boxen* können für gemeinschaftliche Aktivitäten genutzt werden.



# WAAG- UND WOHNHAUS

Marischkapromenade 1  
Bauplatz G1

**BAUTRÄGER**  
GESIBA Gemeinnützige Siedlungs-  
und Bau AG  
gesiba.at



Mit der prominenten Adresse Marischkapromenade 1 liegt das so genannte Waaghaus direkt am Eingang zum neuen Stadtteil Neu Leopoldau. Eine Bar, ein Beisl, ein kleiner Nahversorger oder andere Gewerbenutzungen wird man künftig in diesem Baujuwel finden. Direkt dahinter befindet sich ein auch unter Denkmalschutz stehendes Wohngebäude. Dieses wird ebenfalls revitalisiert und künftig in zeitgemäßer Form für neue Bewohner\*innen zur Verfügung stehen.



# JUNGES WOHNEN GIBT GAS!

**Menzelstraße 3**  
Bauplatz G2

**BAUTRÄGER**  
**GESIBA** Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft  
gesiba.at

**ARCHITEKTUR**  
**Architekturbüro Reinberg ZT GmbH**  
reinberg.net  
**Hawlik Gerginski Architekten ZT GmbH**  
(vormals *Huss Hawlik Architekten*)  
aha-ege.at  
**Sophie und Peter Thalbauer ZT GmbH**  
thalbauer.net

**LANDSCHAFTSPANUNG**  
**DnD Landschaftsplanung ZT KG**  
dnd.at

**NUTZUNGEN**  
**Wohneinheiten**  
99 geförderte Mietwohnungen und  
54 SMART-Wohnungen  
**Sonstige Nutzungen**  
343 Radabstellplätze

**FERTIGSTELLUNG 2022**



Auf dem Bauplatz G2 an der Menzelstraße sind insgesamt acht Wohnhäuser gebaut worden, die durch ihre Platzierung und die *Dialogräume* in den Erdgeschoßbereichen aufeinander eingehen und eine Dorfstruktur bilden. Die Verteilung der Gebäude wurde durch die erhaltenen Bäume am Grundstück vorgegeben.

Das Projekt hat sowohl im Innen- als auch im Außenbereich attraktive Aufenthalts- und Kommunikationsräume. Zahlreiche Gemeinschaftsräume und attraktive Erdgeschoßzonen bereichern die Lebensqualität in den Häusern.



# JUWO NEULEO

**Menzelstraße 5**  
Bauplatz G3

**BAUTRÄGER**  
**WIGEBÄ** Wiener Gemeindewohnungs  
Baugesellschaft m.b.H.

**ARCHITEKTUR**  
**Superblock Ziviltechniker GmbH**  
superblock.at

**LANDSCHAFTSPLANUNG**  
**DnD Landschaftsplanung ZT KG**  
dnd.at

**NUTZUNGEN**  
**Wohneinheiten**  
**46 Gemeindewohnungen NEU**  
**Sonstige Nutzungen**  
**100 Radabstellplätze**

**FERTIGSTELLUNG 2021**



Leistbar, einfach, flexibel – und modern: Das soll *Junges Wohnen* für die Nutzer\*innen sein. Das Leben der jüngeren Generationen verändert sich mitunter schnell. Das Projekt *Juwo Neuleo* – ein *Gemeindebau NEU* der Stadt Wien – ging schon in der Planung auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohner\*innen ein. Die Wohneinheiten sind so gestaltet, dass sie an veränderte Lebenssituationen baulich in kurzer Zeit angepasst werden können. Und: Für die Wohnungen im *Gemeindebau NEU* sind weder Eigenmittel noch Kautionen zu bezahlen, die Mietverträge werden unbefristet abgeschlossen.



# NEULEO – GEMEINSAM IM STÄDTCHEN

Tauschegasse / Richard-Neutra-Gasse /  
Petritschgasse / Thayagasse  
Bauplatz O

## BAUTRÄGER

NeuLeo Projektentwicklungs GmbH & Co KG  
(SORAVIA und C&P Immobilien)  
neuleo.at

## ARCHITEKTUR

StudioVlayStreeruwitz ZT GmbH  
vlst.at  
ARGE einszueins architektur ZT GmbH  
einszueins.at  
sandbichler architekten zt gmbh  
sarch.at

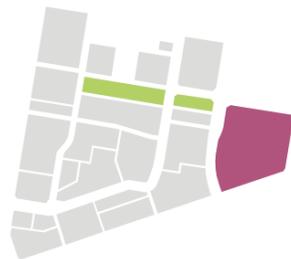
## LANDSCHAFTSPLANUNG

rajek barosch landschaftsarchitektur  
rajek-barosch.at

## NUTZUNGEN

Wohneinheiten  
ca. 350 freifinanzierte Wohnungen  
Geschäfts- und Gewerbeflächen  
gesamt ca. 15.000 Quadratmeter  
gewerbliche Nutzungen, Gastronomie,  
Büros, Ateliers  
Sonstige Nutzungen  
Hochgarage mit ca. 360 Stellplätzen

FERTIGSTELLUNG voraussichtlich 2024



Acht Gebäude, ein einladender, großer zentraler Platz, Gastronomie und Nahversorger, dazu viel Grün und Aufenthaltsqualität: Das ist das Projekt *neuleo*, das auf Bauplatz O realisiert wird. Rund 350 Wohneinheiten, Büroflächen, Gewerbeflächen, Ateliers und betreutes Wohnen machen *neuleo* zu einem belebten, rund zwei Hektar großen Grätzel im neuen Stadtteil.

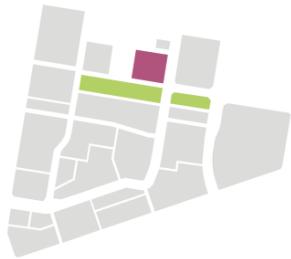
Soziale und ökologische Nachhaltigkeit sowie die Lebensqualität der Bewohner\*innen stehen im Mittelpunkt der Planungen und der Umsetzung des *Städtchens*.



# WOHLFAHRTSGEBÄUDE

Wohlfahrtsweg 8  
Bauplatz R2

**EIGENTÜMERIN**  
IFA – Institut für Anlageberatung  
Aktiengesellschaft  
ifa.at



Das Wohlfahrtsgebäude spielte schon 1911 eine wichtige Rolle, als das Gaswerk Neu Leopoldau in Betrieb genommen wurde. Es stand den Arbeiter\*innen und ihren Familien zur Verfügung. Das Wohlfahrtsgebäude war der Mittelpunkt des sozialen Lebens auf dem Gelände, es war Kantine und Treffpunkt, es gab Kultur, Freizeitmöglichkeiten und auch gemeinsame Feierlichkeiten. Von großer Bedeutung waren auch die Dusch- und Sanitäreinrichtungen, da es um 1900 nicht selbstverständlich war, im Haushalt einen Wasseranschluss zu haben.

Mit dem Verkauf des Gebäudes an die IFA, einem Unternehmen aus der SORAVIA-Gruppe, wird das Wohlfahrtsgebäude auch künftig eine zentrale Rolle in Neu Leopoldau haben: Geplant ist ein Grätzlzentrum mit Veranstaltungsflächen und Gastronomie, also wieder ein Treffpunkt für alle am Areal.

Das Bestreben der Entwicklung des Wohlfahrtsgebäude ist grundsätzlich das Narrativ des Ortes zu erkennen und die ursprüngliche Funktion des Bestandes in ein zeitgenössisches Nutzungskonzept zu interpretieren. Somit soll das Wohlfahrtsgebäude auf die Bewohner\*innen des Quartiers von Neu Leopoldau und darüber hinaus ausgerichtet sein, um eine Durchmischung auf sozialer und nutzungsbasierter Ebene zu fördern.



# KFJ GEWERBEHOF NEU LEOPOLDAU

Marischkapromenade 3–5  
Bauplatz E

**GRUNDEIGENTÜMER UND BETREIBER**  
Kaiser Franz Josef I. Jubiläumsfonds für Werk-  
stättengebäude und Volkswohnungen (KFJ)

**VERWALTUNG**  
Realkanzlei Sodoma  
sodoma.at

**ARCHITEKTUR**  
b18 architekten zt gmbh  
b18-architekten.at

**FLÄCHEN**  
Grundstücksfläche  
7.445 Quadratmeter  
Bebaute Fläche  
2.652 Quadratmeter

**GEWERBEFLÄCHEN**  
Insgesamt 31 Einheiten in drei Gebäuden,  
gesamt 5.115 Quadratmeter Nutzfläche



Der KFJ Gewerbehof Neu Leopoldau ist ein wesentlicher Beitrag zu einem lebendigen und urbanen neuen Stadtteil. Der Gewerbehof bietet Flächen für klassisches Gewerbe und Platz für neue Ideen und Produkte. Er ermöglicht vor allem Gründer\*innen einen schnellen und unkomplizierten Start in die berufliche Selbstständigkeit inmitten einer attraktiven Community.

Die Anmietung von Räumlichkeiten in den Objekten ist gegen Vorlage eines Gewerbescheines möglich. Das Angebot an Mieteinheiten richtet sich an kleinere Handwerksbetriebe, Neue Selbstständige und Gründer\*innen.

Insgesamt umfasst der Gewerbehof drei Gebäude, die über einen Hof miteinander verbunden sind. Im ehemaligen Werkstättengebäude werden 14 Gewerbeeinheiten auf drei Ebenen eingerichtet. Im Verwaltungsgebäude sind 13 Einheiten sowie im Kellergeschoß Lager- und Haustechnikräume geplant. Bei Bedarf können diese noch unterteilt werden. Aufgrund der Raumstruktur wird es in diesem Haus vor allem büroähnliche Gewerbenutzungen geben. Die ehemalige Schlosserei wird für Lagerzwecke vermietet.



# DENKMÄLER MIT ZUKUNFT

**Marischkapromenade / Menzelstraße**  
Bauplätze H2, J, F2, C, R1

**BAUTRÄGER**  
Ilhan und Vogl Immobilien GmbH

**FLÄCHEN**  
Grundstücksfläche  
**14.546 Quadratmeter**  
Gebäudeflächen  
ca. 6.000 Quadratmeter



Nach einem öffentlichen Bieterverfahren hat die Ilhan und Vogl Immobilien GmbH fünf Liegenschaften mit insgesamt sieben denkmalgeschützten Bestandsgebäuden gekauft. Die so genannte Ventilatorenhalle, das Gasmesserhaus, das Hauptmagazin mit Nebengebäude, eine frühere Kfz-Einstellhalle sowie ein Grundstück mit zwei Wohngebäuden werden für die künftige Nutzung saniert. Die Bauplätze liegen zentral im Entwicklungsgebiet direkt an der Marischkapromenade und an der Menzelstraße. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 14.546 Quadratmeter. Die Gebäudeflächen teilen sich in 3.200 Quadratmeter Nutzflächen, rund 1.600 Quadratmeter Kellerflächen und 1.100 Quadratmeter Dachbodenflächen auf.

Geplant sind unterschiedliche Nutzungen – von Nahversorgung und Geschäften über Gastronomie, Kleingewerbe, Ateliernutzungen bis hin zu sozialer Infrastruktur, Kunst und Kultur. Die Fertigstellung ist Schritt für Schritt in den kommenden Jahren geplant.



# BILDUNGSEINRICHTUNG

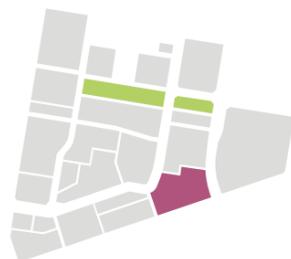
**Marischkapromenade 16**  
Bauplatz L2

**BAUTRÄGER**  
**ARWAG Objektvermietungsgesellschaft m.b.H.**  
für die Stadt Wien  
arwag.at

**ARCHITEKTUR**  
**ARGE Buttler Architekten GmbH und**  
**SMAC Smart Architectural Concepts KG**  
buttler-architekten.com

**FLÄCHEN**  
**Nutz- und Sanitärflächen**  
**4.170 Quadratmeter**  
**Bruttogeschossfläche**  
**6.545 Quadratmeter**  
**Freianlagen**  
**4.635 Quadratmeter**

**BAUZEIT 2021–2023**  
Nutzungsbeginn Sept. 2023



Neun Ganztagsvolksschulklassen und acht Kindergartengruppen finden mit September 2023 in der neuen Bildungseinrichtung Neu Leopoldau Platz. Das Gebäude wird für die Stadt Wien neu errichtet. Im dreigeschoßigen, teilunterkellerten Neubau sind die Bildungsräume, Fachräume sowie die Verwaltung situiert. Im auf dem Grundstück bestehenden denkmalgeschützten eingeschößigen Gebäude werden Personalräume, Aufwärmküche und Nebenräume untergebracht.

Die Dachflächen werden teilweise als Dachterrassen für Freiklassen genutzt. Die übrigen Flächen sind extensiv begrünt und werden mit einer Photovoltaikanlage bestückt.

Eine Fläche von rund 770 Quadratmeter wird als Vorplatz sowie als Stellflächen für Fahrräder und Scooter genutzt. Rund 3.380 Quadratmeter Freiflächen auf dem südlichen und östlichen Grundstück sind zu großen Teilen begrünt und dienen als Sport- und Spielflächen. Hier sind auch exklusiv durch den Kindergarten nutzbare Flächen mit entsprechender Ausstattung eingeplant.

Ein Hartplatz mit einer Fläche von 300 Quadratmeter an der südwestlichen Grundstücksgrenze kann sowohl durch die Bildungseinrichtung als auch außerhalb der Kindergarten- und Schulzeiten genutzt werden.



# PARK NEU LEOPOLDAU

Tauschekgasse / Menzelstraße /  
Richard-Neutra-Weg

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
Carla Lo Landschaftsarchitektur

## FLÄCHE

8.000 Quadratmeter

FERTIGSTELLUNG 2022



Der 8.000 Quadratmeter große Park liegt im Herzen des Wohnquartiers Neu Leopoldau in Wien und spannt sich südlich der Tauschekgasse zwischen Menzelstraße und Richard-Neutra-Weg auf.

Als Haupteerschließungsachse dient die Tauschekstraße, welche maßgebend für die Organisation der Aktivitäten im Park sind. Aktivitätsinseln mit verschiedenen Spiel-, Sport- und Verweilmöglichkeiten sind in Form einer nutzbaren Spielepipeline aufgefädelt. Die Pipeline als charakteristisches Gestaltungselement des Parks stellt eine historische Verbindung zur ehemaligen Nutzung des Areals als Gaswerk her.

Die gelbe Farbgebung erinnert an eine Gaspipeline und verbindet die Aktivitäts-Achse an der Tauschekstraße gestalterisch. Der Großteil der Parkfläche wird durch eine nutzungsoffene Rasenfläche mit großen Baumpflanzungen im strengen Raster charakterisiert, die zum Wohnquartier hin eine ruhigere Nutzung anregen als das Aktivitätsband im Norden. Die Baumkarrees gliedern den Park und bilden die räumliche Grundstruktur.

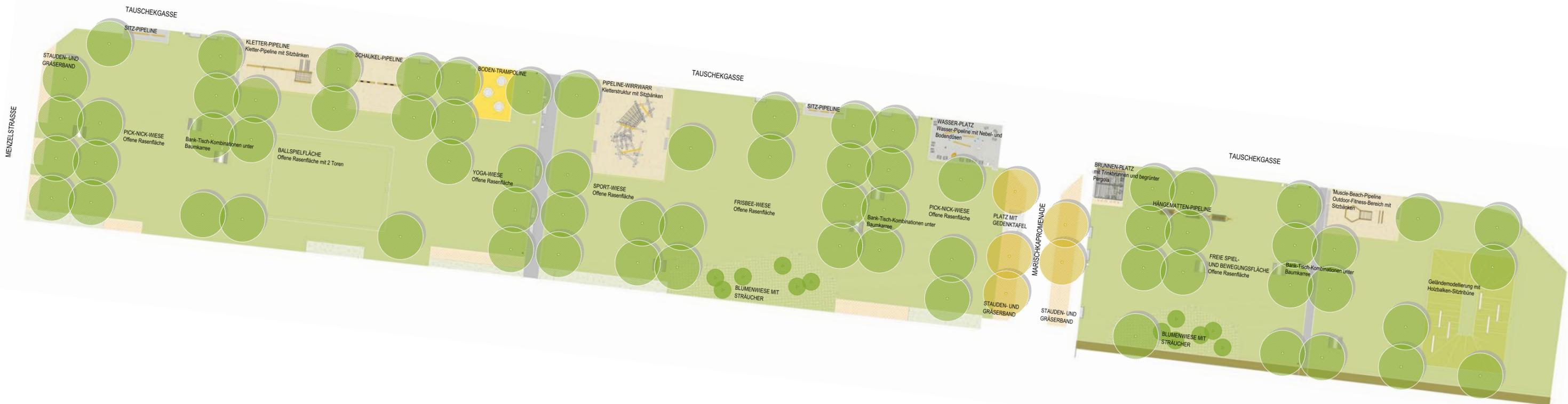
Die Spielepipeline gemeinsam mit dem gelben Farbthema bieten ihre Nutzbarkeit als Sitzpipeline, Kletter-, Schaukel- oder Sportpipeline, sowie Wasserpipeline mit Nebel- und Bodendüsen, einer bewachsenen Pergola, einem Pipeline-Wirrwarr sowie Bodentrampolinen im gelben EPDM-Belag an. Drei Trinkbrunnen schaffen vor allem für die heißen Sommermonate eine Versorgung mit frischem Wiener Trinkwasser.

Im Osten des Parks kann auf einer Geländemodellierung mit Sitztribüne das Geschehen im Park beobachtet werden. Sie bildet gleichzeitig die räumliche Abgrenzung zum Straßenraum des Richard-Neutra-Wegs.

Zwei untergeordnete Wegeachsen mit Sitzbänken verbinden die Tauschekstraße mit den bestehenden Wohnbauplätzen im Süden. Zwei Blumenwiesenflächen mit Sträuchern verstärken den grünen Rahmen der Parkanlage nach Süden hin. An der Menzelstraße und Marischkapromenade bilden Stauden- und Gräserflächen den blühenden Auftakt zum Park.



Carla Lo Landschaftsarchitektur





Die Projektverantwortlichen Marcus Spiegelgraber, Wiener Netze, Stefan Sima und Peter Ruso, Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH

IMPRESSUM

HERAUSGEBER  
WSTW-WSE Entwicklungs GmbH  
vormals Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH  
1030 Wien, Thomas-Klestil-Platz 13  
+43 1 720 30 50  
www.neu-leopoldau.at

REDAKTION Mario Scalet, K wie Scalet e.U.

FOTOS

Vorwort *Portrait Weinelt 3* © Wiener Stadtwerks/Ehm,  
*Portrait Oblak 3, Neu Leopoldau 5, Umschlag* © Eva Kelety,  
*Portrait Ruso und Sima 4* © Stephan Doleschal  
Geschichte *historische Aufnahmen 6, 7* © Stadt Wien  
Bewegte Jahre *Gebäude 8, Umschlag* © Eva Kelety,  
*Fassade Weltkarte 8* © Lutz, *Trafohaus 9, 66* © Mario Scalet  
Denkmalschutz  
*Gasmesserhaus 10, Allee 11, Umschlag* © Eva Kelety,  
*Innen- und Detailaufnahmen 11, Umschlag* © Lutz,  
*Denkmal 11* © Marcus Spiegelgraber  
Altlast *Gaswerk Luftbild 12* © ViennaGIS,  
*Drohnaufnahme 13* © Copter-tv/Robert Putz  
Umweltbundesamt *Portrait Foditsch 14* © S. Foditsch,  
*Dörie, Müller-Grabherr 14* © Umweltbundesamt/B. Gröger  
Kooperatives Planungsverfahren  
*17, 18* © Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH  
wohnfonds\_wien *Puscher und Groschopf 19* © Jennifer Fetz  
*Atmosphäre 20, 21, Umschlag* © GB\*nord  
IBA\_Wien *Drohnaufnahme 22* © Copter-tv/Robert Putz,  
*Portrait Širbegović 23* © L. Schedl  
Stadtteilmanagement *25* © GB\*nord  
Mobilität *Allee 26, Umschlag* © Mario Scalet,  
*Parkhäuser 27* © Wipark  
Leo.part *28* © Horst Dockal,  
*29, Umschlag* © Stephan Doleschal  
Generation XYZ *30, Umschlag* © Eva Kelety,  
*31* © Stephan Doleschal  
4 im Viertel *Gebäude 32, 33, Umschlag* © Georg Molterer,  
*Lesecke 32/33, Umschlag* © GB\*nord  
Poldipark *Balkone 34* © Eva Kelety,  
*Fassadenelemente 34* © Stephan Doleschal,  
*Durchgang 35, Umschlag* © Georg Molterer  
LeoS *Grünraum 36* © Barbara Nedved,  
*37* © Stephan Doleschal  
Leo & Leonie *38, 39, Umschlag* © Stephan Doleschal  
Blickpunkt 21 – Leopold 40/41 © Schanda.at,  
*41, Umschlag* © Stephan Doleschal  
Blickpunkt 21 – Leopoldine 42 © Schanda.at,  
*43* © Stephan Doleschal  
Mehrnutzen Haus *44, 45, Umschlag* © Stephan Doleschal  
Energiebündel *Fassade 46/47, Umschlag* © Marko Kovic/PID,  
*Panorama, Innenhof 46, 47* © Stephan Doleschal  
Waa- und Wohnhaus *48, Umschlag* © Lutz, *49* © Eva Kelety  
Junges Wohnen gibt Glas! *50, 51* © Stephan Doleschal  
Juwo Neuleo *52, 53, Umschlag* © Stephan Doleschal  
Neuleo *44, 45* © Woow Studios  
Wohlfahrtgebäude *56* © Stadt Wien, *57* © Eva Kelety  
KFJ Gewerbehof *Frontansicht 58/59* © Eva Kelety,  
*mit Allee 58/59* © Stephan Doleschal,  
*Rendering 59* © b18 architekten  
Denkmäler mit Zukunft *60, Umschlag* © Eva Kelety,  
*61* © Stephan Doleschal  
Bildungseinrichtung *62/63* © oln.at  
Park *Parkplan 64/65* © Carla Lo Landschaftsarchitektur,  
*Gruppenportrait 65* © Lisi Specht  
Umschlag siehe oben, weitere:  
*erste Reihe außen Bushaltestelle* © Stephan Doleschal,  
*dritte Reihe Allee* © Eva Kelety, *Pflanzworkshop* © GB\*nord,  
*hintere Klappe innen Trafohaus* © Georg Molterer,  
*Gruppenportraits im Trafohaus* © Stephan Doleschal

GESTALTUNG, UMGEBUNGSGRAFIKEN  
Barbara Nedved, www.pure-illusion.at

DRUCK, BINDUNG Gugler GmbH

Februar 2022



