

160 JAHRE

db

deutsche bauzeitung  
Zeitschrift für Architektur  
und Bauingenieurwesen

09.2026

# WOHNEN IN WIEN

**BAUEN IM BESTAND**  
Sanieren mit Holz

**PRAXIS**  
Nachhaltiger Modulbau

**INTERVIEW**  
Karin Kieslinger, EGW



Foto: Kurt Hörbst

**1** Ein Industrieareal wurde zum Wohnquartier: Am unteren Bildrand das Dach der ehemaligen Sargfabrik, rechts vorne der Bildungscampus von Baumschlager Eberle Architekten und gegenüber davon das Kuku 23.

**2** Atelier- und Ausstellungsraum im Erd- und Untergeschoss des Kuku 23.

**3** Zweigeschossige Räume für gemeinschaftliche Aktivitäten bereichern die Wohngeschosse.

**4** Gestaffelte Bauhöhen und als transparente Fugen ausgebildete Treppenhäuser gliedern die Baumasse.



Foto: Aldo Amoretti



Foto: Patrick Johansen  
3



Foto: Patrick Johansen  
4

# SPIELRÄUME FÜRS MITEINANDER

**Dietrich Untertrifaller, Schenker Salvi Weber Architekten: Kunst- und Kulturquartier »Kuku 23« in Wien (A)**

Auf einer ehemaligen Industriebrache im 23. Wiener Bezirk Liesing entstand das Kuku 23, ein Kunst- und Kulturquartier, wo Wohnen, das man sich leisten kann, niederschwellig mit einem vielfältigen Kulturangebot verwoben ist. Das klappt gut, solange auf die Kulturförderung Verlass ist.

Text: Franziska Leeb | Fotos: Kurt Hörbst, Aldo Amoretti, Patrick Johansen

Grundriss Regelgeschoss Werkhaus und Zwillingshaus A, M 1: 1 000



Axonometrie Quartier, o. M.



- |                                             |                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Werkhaus (Schenker Salvi Weber)           | 6 Bestand Sargfabrik: hier noch nicht dargestellt, mittlerweile jedoch erweitert und umgebaut zum Kulturzentrum Fabrik 1230 (Shibukawa Eder Architects) |
| 2 Zwillingshaus A (Schenker Salvi Weber)    | 7 Bildungscampus (Baumschlager Eberle)                                                                                                                  |
| 3 Zwillingshaus B (Dietrich Untertrifaller) |                                                                                                                                                         |
| 4 Turm (Dietrich Untertrifaller)            |                                                                                                                                                         |
| 5 Atelierhaus (Dietrich Untertrifaller)     |                                                                                                                                                         |

Grundriss EG Werkhaus und Zwillingshaus A, M 1: 1 000



Foto: Patrick Johannsen

- 5 Ensemble in Komplementärfarben von Schenker Salvi Weber Architekten (grün) und Dietrich Untertrifaller (rot).

Grundriss Regelgeschoss Turm, Zwillingshaus B und Atelierhaus, M 1: 1 000



Grundriss EG Turm, Zwillingshaus B und Atelierhaus, M 1: 1 000



› Wien ist seit 2015 um rund 13 % gewachsen und überschreitet heute damit erstmals nach über 100 Jahren wieder die Einwohnerzahl von zwei Millionen. Der südlichste Gemeindebezirk Liesing wuchs doppelt so viel. Im Stadtteil Atzgersdorf wird dies besonders manifest. Wo sich vor weniger als zehn Jahren noch Industriebrachen breitmachten, entstanden großvolumige Wohnbauten, die dem zunehmenden Bedarf an bezahlbarer Wohnfläche Rechnung tragen. Der Wandel ist ähnlich rasant wie im 19. Jahrhundert, als aus dem Dorf dank der Anbindung an das Bahnnetz ein wichtiger Industriestandort wurde. Es gab Metallindustrie, zwei Lederfabriken, Klaviere wurden gebaut, Mayonnaise und Glühbirnen erzeugt. In der 1913 bis 1916 nach Plänen von Hubert Gessner realisierten Maschinen-, Kisten- und Holzwarenfabrik Koffmahn wurden zunächst unter anderem Gemüseboxen produziert. Ab den 1960er Jahren wurde die denkmalgeschützte Anlage aus Sichtziegelmauerwerk zur Sargfabrik des städtischen Bestattungsunternehmens »Bestattung Wien«, bis auch hier 2013 Schluss war und die Weichen neu gestellt werden mussten.

### Von der Fabrik zum Wohnquartier

In einem kooperativen Planungsverfahren wurden zwei Jahre lang die Entwicklungsziele und die Grundlage für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erarbeitet. Die angrenzende Breitenfurter Straße ist eine verkehrsbelastete Ausfallstraße ohne Aufenthaltsqualität. Das naheliegende Leitmotiv für das Areal war eine Oase, die als Gegenpol zur hektischen Umgebung Erholungsräume mit viel Grün anbietet. Das Baufeld gegenüber der Sargfabrik wurde als Standort für einen Bildungscampus für über 1 100 Kinder von null bis 14 Jahre festgelegt, dessen Sport- und Spielflächen außerhalb der Betriebszeiten der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Die Sargfabrik war als gesellschaftliches und kulturelles Zentrum des Stadtteils vorgesehen.

Für die beiden Baufelder westlich davon lautete die wesentliche Vorgabe, ausschließlich geförderten Mietwohnungsbau zu errichten. Zum Bauträgerwettbewerb waren Wettbewerbsgemeinschaften aus zumindest zwei Bauträgern und mindestens zwei Architektenteams zugelassen. Unter dem Titel »Kuku 23« traten die gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Heimbau mit Dietrich Untertrifaller sowie die Siedlungsgenossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf mit Schenker Salvi Weber mit einem ambitionierten Projekt an. Ihre Kombination eines sozial durchmischten Quartiers mit einem niederschweligen Kulturangebot für Jung und Alt und Räumen zum Wohnen und Arbeiten für Kreative konnte die Jury überzeugen. Längst ist es Standard, dass bei den Bauträgerwettbewerben auch Spezialisten für die Programmierung und soziale Begleitung im Team sind; in diesem Fall die Agentur art:phalanx, die das Kulturkonzept entwickelt hat, und das Realitylab, das sich um das Entstehen einer gedeihlichen Nachbarschaft kümmerte.

### Urbane Diversität

Die Lage und Kubatur der fünf 16 und 24 m tiefen und 18 bis 35 m hohen Häuser gab der Bebauungsplan vor. »Innerhalb dieser üppigen Baumasse wollten wir anstelle der fünf massiv wirkenden Gebäude eine kleinteiligere Maßstäblichkeit und eine urbane Diversität etablieren«, erklärt Maria Megina, Partnerin bei Dietrich Untertrifaller. Das gelang, indem man einen Treppenhäuser und die Enden der Mittelflüre als transparente Fugen ausgebildet wurden, die sämtliche Erschließungsräume mit viel Tagelicht versorgen. Zum anderen wurden Blöcke auch in der Höhe gestaffelt, womit nun statt fünf mächtigen Quadern der Eindruck mehrerer weniger massiger Häuser entstanden ist.



Foto: Patrick Johannsen



Foto: Patrick Johannsen

»Wir wollten viel Raum für Entfaltung«, erklärt Thomas Weber von Schenker Salvi Weber Architekten. »Die beiden Bauträger haben sich dazu sehr weit hinausgelehnt.« Damit spricht er an, dass die beiden Genossenschaften auf monetarisierbare Fläche zugunsten großzügiger Räume verzichteten.

So hat das neben der Sargfabrik gelegene Atelierhaus lichte Raumhöhen von 2,80 m. Das Tragwerk ist ein Stahlbetonskelettbau aus schmalen Wandscheiben, die Versorgung erfolgt über Horizontal-schächte in abgehängten Decken, womit die Räume weitgehend nutzungs offen und anpassbar bleiben. Vom dritten Obergeschoss an wird im Wesentlichen gewohnt oder das Wohnen mit der (kreativen) Arbeit verbunden.

Wohnen in großvolumigen Strukturen erfordert auch innerhalb der Gebäude Ausgleichsmaßnahmen. Die internen, bis zu 3 m breiten »Erschließungsstraßen« sind gut belichtet. Ab und zu weiten sie sich zu zweigeschossigen »Fugenräumen«. Auch sie bringen Licht in die Tiefe und dienen je nach Lage und je nachdem, wie die Hausgemeinschaft es ausverhandelt hat, als Raum für künstlerische Interventionen, für sportliche Aktivitäten, als Büchertauschbörse oder Kinderspielraum.

Wichtig sei es gewesen, die Erdgeschosse frei von Wohnnutzungen zu halten. »Stattdessen haben wir einen Teppich aus kulturellen Nutzungen ausgerollt«, so Megina. Hauptakteurin ist die vom Bühnenbildner Erich Sperger geleitete Kulturinitiative F23. Sie war bereits zuvor Zwischennutzer in der leerstehenden Sargfabrik und bot dort fernab des Stadtzentrums von den Wiener Philharmonikern über Avantgarde-Zirkus bis hin zu Aktivitäten für Kinder ein hochkarätiges Programm an, das auch Publikum von außerhalb



Foto: Aldo Moretti

8



Foto: Kurt Hörbst

9

anzog. Nachdem eine Einigung mit dem neuen Eigentümer der Sargfabrik, einem Immobilieninvestor, nicht klappen wollte, übersiedelte das F23 zur Gänze ins Wohnquartier und etablierte sich dort als eines von acht Kulturankerzentren, die im Sinne der Wiener Kulturstrategie die Kunst zu den Menschen in den äußeren Bezirken bringen. Vom Veranstaltungssaal über einen Ausstellungs- und Werkraum, einen Tanz- und Performancesaal, einen Bewegungs- und Yogaraum bis hin zu Künstlerateliers reicht das Spektrum. Konzerte, Kindertheater, Workshops, Ausstellungen und vieles mehr finden hier statt. Alle diese Räume sind in Blickkontakt zueinander positioniert, sodass sie alle vom Treiben der jeweils anderen profitieren. Wie die Betreiberin des kleinen feinen Café Elou wohnen auch andere Gewerbetreibende und Kulturschaffende im Quartier und man spürt, dass hier gut kuratiert wurde und die Chemie zwischen den Menschen verschiedener Herkunft und Schichten passt.

## Ähnlich wie Innenstadt

Ein fein gewobenes Wegenetz durchzieht das Quartier, das ohne privatisierten Außenraum, also ohne private Gärten in der Erdgeschosszone, auskommt. Der Grünraum flottiert zwischen den Häusern, ohne an deren Fassaden zu stoßen, die Wege verlaufen entlang der Fassaden – so wie sie das auch in der Innenstadt tun. Überall dort, wo im Erdgeschoss Aktivitäten stattfinden, findet sich davor ein kleiner Platz, sodass sich immer wieder Gelegenheiten ergeben, sich niederzulassen und ins Gespräch zu kommen.

Da das komplette Baufeld mit einer Tiefgarage unterbaut ist, musste getrickst werden, um größeren Gehölzen gute Wachstums-

chancen zu bieten. Landschaftsarchitektin Isolde Rajek (rajek barosch landschaftsarchitektur) modulierte das Gelände mit hügel-förmigen Aufschüttungen, die auch Bäumen ausreichend Wurzelraum geben.

Ausgerechnet einen der heißesten Tage des Jahres haben wir uns zur gemeinsamen Besichtigung ausgesucht. Selbst die Architekten sind überrascht, wie opulent das Grün über die Hügelchen wuchert.

6 Die Gestaltung der Loggienbänder variiert von Haus zu Haus. Manche erzeugen ein ähnlich bewegtes Bild wie die hügelig modellierten Höfe.

7 Die zweigeschossigen Ateliers im Erdgeschoss des Werkhauses sind von außen direkt zugänglich.

8 Aus dem Atelierhaus, wo eine durchgängige Raumhöhe von 2,80 m Wohnen und künstlerisches Schaffen erlaubt, öffnet sich der Blick auf die Türme des Wohnparks Alt-Erlaa.

9 Auf den Balkonen bilden sich die individuellen Lebensstile ab.



10

Foto: Kurt Hörbst

› Hermann Koller, Vorstand der Heimbau sieht das Projekt als große Erfolgsgeschichte mit einem einzigen Wermutstropfen: Seit diesem Jahr steht ein Teil der Erdgeschosszone leer. Der Sparkurs der Stadt Wien hat auch den Verein F23 getroffen, und zwar in einem überraschenden Ausmaß. Die Fördermittel wurden um 45 % gekürzt, was einen herben Rückschlag für den vor zwei Jahren von der Kulturstadträtin Veronika Kaup-Hasler noch als »pulsierenden Kulturhotspot« bezeichneten kulturellen Nahversorger bedeutet. Das Artist-in-Residence-Programm muss deshalb pausieren und im zweigeschossigen Atelier- und Ausstellungsraum herrscht derzeit auch Leere. Dennoch möchte Koller auch in Zukunft kulturelle Nutzungen nicht meiden: »Ich sehe es im geförderten Wohnbau als unseren Auftrag, den Bewohnern und Bewohnerinnen Zugang zur Kunst zu ermöglichen.« Erich Sperger, ein erfahrener Akteur in der freien Kulturszene, gibt auch nicht auf und hofft, dass sich das Blatt noch wendet. Die Bauträger sollten einen intensiveren Austausch mit der Kulturpolitik pflegen, meint er, um gemeinsam nachhaltigere Strukturen für dezentrale Kultureinrichtungen in den Wohnquartieren zu entwickeln. »Ein Quartier ist nicht fertig, wenn es gebaut ist. Es ist fertig, wenn es lebt. Und das dauert Jahre – nicht Monate«, weiß Maria Megina. •



Foto: Maria Megina

Beim Quartiersrundgang zwei Jahre nach Fertigstellung sind die Architekten Thomas Weber (links) und Maria Megina (rechts) beim Besuch mit Autorin Franziska Leeb (Mitte) guter Dinge: Das Quartier präsentiert sich grün und lebendig. Einzig der kommunale Sparstift hat einige Kulturräume vorerst leer gefegt.

**STANDORT:** Gastgebgsasse 23, 1230 Wien (A)

**BAUHERRSCHAFT ATELIERHAUS, TURM, ZWILLINGSHAUS B:** Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Heimbau, Wien

**BAUHERRSCHAFT WERKHAUS, ZWILLINGSHAUS A:** Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf, Wien

**ARCHITEKTUR ATELIERHAUS, TURM, ZWILLINGSHAUS B:** Dietrich Untertrifaller, Wien

**ARCHITEKTUR WERKHAUS, ZWILLINGSHAUS A:** Schenker Salvi Weber Architekten, Wien

**PROJEKTTEAM DIETRICH UNTERTRIFALLER:** Harald Eder (Projektleitung), Elisabeth Graf, Martin Höck, Clemens Holzhuber (Projektleitung), Sarah Ioannidis, Lukas Kral, Andreas Laimer, Maria Megina, Benjamin Michels, Anna Mölk, Denis Omanovic, Dominik Tschabrun, Ilie Stanese, Melania Zeni

**PROJEKTTEAM SCHENKER SALVI WEBER ARCHITEKTEN:** Andreas Grasser, Mario Scheinecker, Andreea Suteu, Christoph Buchta, Stefania Catania, Christoph Frantes

**TRAGWERKSPLANUNG:** Gmeiner Haferl Zivilingenieure, Wien

**BRANDSCHUTZPLANUNG:** IMS Brandrat, Wien

**BAUPHYSIK:** Kern + Ingenieure, Wien

**HAUSTECHNIKPLANUNG:** teamgmi Ingenieurbüro, Wien

**ELEKTRO-, LICHTPLANUNG:** Ing. Michael Künzl Elektroplanung, Wien

**AKUSTIKPLANUNG:** Komfortplan Konder, Wien; dieklangschmiede, Wien

**LANDSCHAFTSARCHITEKTUR:** rajek barosch landschaftsarchitektur, Wien

**GENERALUNTERNEHMER:** PORR Bau, Wien

**SOZIALE NACHHALTIGKEIT:** Realitylab, Wien

**KULTURKONZEPT:** art:phalanx, Wien

**GESAMT-BGF:** 48426 m<sup>2</sup>

**NUTZFLÄCHE:** 20315 m<sup>2</sup>

**ANZAHL WOHNUNGEN:** 431 (davon 237 von Dietrich Untertrifaller und 194 von Schenker Salvi Weber Architekten)

**AUFTRAGSART:** EU-weiter, zweistufiger Bauträgerwettbewerb, 2019, 1. Preis

**BAUZEIT:** Juni 2021 bis Januar 2024

**ENERGIEKONZEPT:** Passivhausstandard, Fernwärme

**Mehr zu den Planenden und zum Projekt:**

<https://dtflr.com/de>; [www.schenkersalviweber.com](http://www.schenkersalviweber.com);  
[www.kuku23.at](http://www.kuku23.at)

**10** Die Grünräume flottieren in sanftem Auf und Ab zwischen den Häusern, ohne an deren Fassaden zu stoßen.