

## Gaal/Steinhart: Wohnen & Garteln – Baustart für neuen nachhaltigen Gemeindebau in Simmering

Wiener Wohnen realisiert in der Hoefftgasse 8 ein Vorzeigeprojekt und nachhaltiges wohnliches Highlight im Grätzl.

Der erste Gemeindebau NEU in Simmering wird an der Ecke Hoefftgasse/Muhrhoferweg gegenüber der Schule errichtet. Der Neubau mit 52 leistbaren Wohnungen (Architektur: Klammer\*Zeleny Architekten) stellt eine Erweiterung der bestehenden städtischen Wohnhausanlage am Muhrhoferweg 1-5 dar und bringt auch den Anrainer\*innen Vorteile.

„Wien setzt mit diesem neuen Gemeindebau eine große Tradition fort, die weltweit herausragend ist. Seit mehr als 100 Jahren ist es das klare Ziel leistbaren Wohnraum mit höchster Lebensqualität zu vereinen. Mittlerweile wurden Gemeindewohnungen für über 500.000 Bewohnerinnen und Bewohner in Wien erschaffen. Das zeigt auch der Gemeindebau NEU in der Hoefftgasse deutlich, der nicht nur für die rund 110 künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch für Anrainerinnen und Anrainer eine Win-Win-Situation darstellt. Für den Neubau wird eine bereits versiegelte Fläche mit der Gewerberunie eines früheren Supermarktes neu-genützt. Rund ein Viertel der versiegelten Fläche wird sogar entsiegelt. Eine nachhaltige Bauweise und Energieversorgung, Fassadenbegrünung, eine vielfältig ausgestaltete und für die Nachbarinnen und Nachbarn zugängliche Grünanlage sowie eine große Gewerbefläche werten das ganze Grätzl auf“, **erklärt Vizebürgermeisterin und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal**.

„Der erste Gemeindebau NEU in Simmering ist ein Vorzeigemodell und passt mit seiner erschwinglichen und vielfältigen Wohnqualität perfekt zu unserem schönen Bezirk“, zeigt sich **Simmerings Bezirksvorsteher Thomas Steinhart** begeistert. „Die Topstandards, die der soziale Wiener Wohnbau unter einem Dach umsetzt, sind beeindruckend. Denn wir sprechen hier von einem klimafreundlichen und ressourcenschonenden Wohnprojekt für alle Generationen und Familiensituationen, das noch dazu mehr Grün, ein Plus an Infrastruktur und mehr Möglichkeiten zum guten nachbarschaftlichen Miteinander mit sich bringt. Ich freue mich sehr über den Baustart in der Hoefftgasse und wünsche allen Beteiligten einen guten, unfallfreien Fortschritt bei den Bauarbeiten!“

**Erschwingliches Wohnen mit viel Mehrwert**

Die 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen (rd. 39 bis 112 m<sup>2</sup>) werden über offene, flexible Grundrisse, private Freibereiche wie Balkon, Loggia oder Terrasse sowie einen Einlagerungsraum im Untergeschoss verfügen. Die Freibereiche sind über das Wohnzimmer erreichbar. Durch die Aufklappungen der Erker und der Fassade entsteht ein hoher Grad an Privatheit. Für alle Fenster ist ein außenliegender Sonnenschutz vorgesehen, der zusammen mit den Balkonüberhängen für eine optimale Verschattung an heißen Sommertagen sorgt.

Ein gutes Miteinander wird durch den Gemeinschaftsraum, die Gemeinschaftsterrasse sowie weitere Treffpunkte für alle Generationen in der Grünanlage unterstützt. Die Gemeinschaftsterrasse ist mit begrünter Pergola, Kleinkinderspielbereich, überdeckten Sitzzonen und Gemüsegarten ausgestattet.

Im Erdgeschoss gibt es außerdem einen großen, hellen Fahrradraum und - nach vorne zur Hoefftgasse ausgerichtet - eine rund 700 m<sup>2</sup> große, räumlich flexibel gestaltete Gewerbezone.

Im Untergeschoss wird es rund 31 Stellplätze für Autos geben.

### **Von Kopf bis Fuß nachhaltig**

Die Nutzung ökologischer und langlebiger Materialien und Konstruktionen, Schaffung von Schattenflächen und Begrünungen, die vor sommerlicher Überhitzung schützen sowie die Energieversorgung mittels Fernwärme und Photovoltaik-Anlage auf dem Gründach sorgen auch in der Wohnumgebung für ein verbessertes Stadtklima. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert und im Bereich der Dachbegrünungen über Drain- und Wasserspeicherschichten der Vegetation zur Verfügung gestellt.

Ressourcen werden zudem durch ein effizientes Baumanagement geschont, denn dadurch reduziert sich auch das Verkehrsaufkommen.

Die Fassadenbegrünung an der Westseite und die begrünten Pergolen auf der Ostseite sorgen für mehr Schatten, bessere Luft und weniger Hitze im Sommer. Die Bepflanzung verbessert dabei nicht nur das Kleinklima, sondern fungiert auch als Grünpuffer, Sichtschutz und Raum für nachbarschaftliches Garteln, z.B. in Naschgärten oder Hochbeeten.

Bei der Pflanzenauswahl wurden robuste und stadtklimatolerante Arten mit geringem Pflegeaufwand ausgewählt. Schnellwüchsige schlingende und windende Kletterpflanzen bilden eine rasche „grüne Hülle“ für den vorgelagerten Gebäudeteil zur Hoefftgasse.

Die Gartenanlage mit Staudeninseln, Rasen- und Wiesenflächen, Gehölzen und Fassadenbegrünungen sowie den bestehenden Bäumen als wertvolle Schattenspender

bietet ein vielfältiges Nutzungsangebot und befriedigt unterschiedliche Bedürfnisse im Wechselspiel zwischen Bewegung, Erholung, Austausch und Ruhe tanken. Die Wegebeläge werden in Form von Drainspalt und Rasenwaben versickerungsfähig ausgestaltet. Spielgeräte und Sitzgelegenheiten sind auch für Nachbar\*innen frei zugänglich und nutzbar. Der neue Jugendspielplatz kann von allen Kindern der Umgebung genutzt werden, ebenso ein Balancierpfad sowie ein Rodelhügel.

„Mit dem neuen Gemeindebau in der Hoefftgasse gelingt der Stadt Wien - Wiener Wohnen erneut ein harmonischer Brückenschlag zwischen leistbaren Mieten und einer hohen, ökologischen Wohnqualität. Nachhaltig gestaltet, mit einem attraktiven Wohnungsangebot und vielseitigen Gemeinschafts- und Spielbereichen bietet der Neubau alles, was es für ein lebenswertes Zuhause braucht. Es war uns zudem sehr wichtig, dass auch die angrenzenden Bewohnerinnen und Bewohner von der neuen Wohnhausanlage profitieren. Es freut mich sehr, dass auch das so hervorragend gelungen ist“, unterstreicht **Karin Ramser, Direktorin von Wiener Wohnen.**

Geplante Fertigstellung des Gemeindebau NEU in der Hoefftgasse, dessen Baustart Ende März 2024 erfolgt, ist im Frühling 2026. Mit dem Vergabestart für die Wohnungen ist im Herbst 2025 zu rechnen.

### **9 neue Gemeindebauten bereits übergeben**

Mit dem Karlheinz-Hora-Hof im 2. Bezirk, der Schäffergasse im 4. Bezirk, dem Barbara-Prammer-Hof und der Wohnhausanlage am Eisring Süd im 10. Bezirk, dem Wildgarten-Hof und Elisabeth-Schindler-Hof im 12. Bezirk, den Gemeindebauten in Neu Leopoldau und an der Ottilie-Bondy-Promenade im 21. Bezirk sowie in der Seestadt im 22. Bezirk wurden bisher insgesamt über 1.030 erschwingliche und gleichzeitig hochwertige Gemeindewohnungen NEU ihren Bewohner\*innen übergeben. Darüber hinaus hat Wiener Wohnen das Angebot an leistbarem Wohnraum auch im Rahmen von nachhaltigen Dachgeschossausbauten behutsam ergänzt und erweitert. Seit 2015 wurden insgesamt 834 Dachgeschoss-Gemeindewohnungen NEU geschaffen bzw. sind aktuell in Bau. (Schluss)



**Rückfragehinweis für Medien:**

Stephan Grundei

Mediensprecher Vizebürgermeisterin Gaal

Tel: 01/ 4000 98057

E-Mail: [stephan.grundei@wien.gv.at](mailto:stephan.grundei@wien.gv.at)

Christiane Daxböck

Unternehmenssprecherin

Stadt Wien – Wiener Wohnen / Gemeindewohnungen NEU

Tel.: +43 664 883 350 69

E-Mail: [christiane.daxboeck@wien.gv.at](mailto:christiane.daxboeck@wien.gv.at)