



„Im Fokus stehen jene Menschen, die – nach Beendigung des Erwerbslebens – selbstbestimmt leben möchten, mit dem Anspruch, die Vorteile eines niederschweligen Angebots an Sozial- und Pflegedienstleistungen genießen zu können, ohne dazu die Wohnung wechseln zu müssen. Altersgerechtes Wohnen wurde hier konsequent weitergedacht und geplant.“

Kathrin Gaál, Vizebürgermeisterin, Wohnbau- und Frauenstadträtin  
 DI Gregor Puscher und Dieter Groschopf, Geschäftsführung des wohnfonds\_wien

## Bauträgerwettbewerb Kurbadstraße

Das Verfahren wurde vom wohnfonds\_wien gemeinsam mit der LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH ausgelobt. Das Verfahren startete im August 2022 und wurde im Herbst 2023 abgeschlossen. Die BAG 1, 5 und 6 standen im Eigentum des wohnfonds\_wien, unterlagen dem offenen Wettbewerb und wurden im Baurecht vergeben. BAG 4, im Eigentum der Stadt Wien, war als Gemeindebau NEU konzipiert und wird von der WIGEBÄ realisiert. BAG 3, im Eigentum der LSE, wird von der GESIBA realisiert. Das 4,7 ha große Projektareal liegt im 10. Bezirk in unmittelbarer Nähe zur Endstation der U1 Oberlaa, zum Kurpark Oberlaa sowie zur Therme Oberlaa. Insgesamt wurden im Zuge des Bauträgerwettbewerbs 169 geförderte Mietwohnungen, 175 geförderte SMART-Wohnungen, 83 Gemeindewohnungen NEU sowie 107 geförderte Heimeinheiten im Projektgebiet zur Förderung empfohlen.

### Wohnformen fürs Älterwerden

Für den steigenden Bedarf an Wohnformen, die auf die speziellen Bedürfnisse der Generation 60+ abgestimmt sind, sollten Angebote entwickelt werden. Die demografische Entwicklung in Wien zeigt einen stetig größer werdenden Anteil von älteren Menschen, womit auch der Bedarf an Wohnformen, die auf deren spezielle Bedürfnisse abgestimmt sind, im Steigen begriffen ist. Im gegenständlichen Bauträgerwettbewerb waren für diese Bevölkerungsgruppe Lösungen zu entwickeln. Der Projektstandort selbst bietet dazu bereits sehr gute Voraussetzungen. Die Therme Wien hält ein vielfältiges Gesundheitsangebot parat, der fußläufig erreichbare Kurpark bietet sich sowohl zur Erholung als auch zur Bewegung an. Östlich des Areals befindet sich eine Senior\*innenresidenz mit rund 270 Wohneinheiten für aktives und betreutes Wohnen. Im nahen Ortskern von Oberlaa findet sich ein

umfangreiches gastronomisches Angebot und die U-Bahn-Anbindung sorgt für Unabhängigkeit. Im Blickpunkt stehen daher jene Menschen, die – nach Beendigung des Erwerbslebens – selbstbestimmt leben möchten mit dem Anspruch, zu einem späteren, vielleicht auch bereits absehbaren Zeitpunkt auch die Vorteile eines niederschweligen Angebotes an Sozial- und Pflegedienstleistungen genießen zu können, ohne dazu die Wohnung wechseln zu müssen.

Konkrete Maßnahmen beinhalten in etwa Wahl-nachbarschaften, barrierefreie anpassbare Wohnungen, Wohnungen mit abtrennbaren Bereichen für Pflegekräfte, Platz für ein Pflegebett, anmietbare Gästewohnungen für Pflegekräfte oder betreutes Wohnen durch Pflegestützpunkte. Generell wurde bei der Planung der gesamten Infrastruktur für den Alltag besonders auf die Altersgerechtigkeit geachtet. Auch ein Generationen-

klub und niederschwellige kostenlose Angebote im Gesundheitsbereich zeugen davon.

### Positive Beeinflussung des Mikroklimas

Die im Quartier gesetzten Maßnahmen zur Reduktion des Wärmeinseleffektes sind durchwegs innovativ und wirkungsvoll. Vor allem die großzügigen Freiflächengestaltungen mit viel bodengebundenem Grün auf nicht unterbauten Flächen, Wasserelementen und anderen Schattenspendern werden die Aufenthaltsqualität besonders im Sommer positiv beeinflussen. Weitere Highlights in puncto Klima-Resilienz sind alternative, teils bauplatzübergreifende Energiekonzepte mit Wärmepumpen und Tiefensonden, thermische Bauteilaktivierung zum Heizen und Kühlen, die breite Anwendung von PV-Anlagen über das gesamte Quartier verteilt, eine gemeinschaftliche Energie-Erzeugungsanlage sowie eine Batteriespeicheranlage.



Bauträgerwettbewerb Kurbadstraße

## BAG 1

### Oh la laa – klimafit in Oberlaa

Bauträger: GEWOG

Architektur: g.o.y.a. / wup

Landschaftsplanung: EGKK Landschaftsarchitektur

Soziale Nachhaltigkeit: realitylab

#### Wohnungsangebot / Lokale

- 63 geförderte Mietwohnungen, 64 SMART-Wohnungen
- zehn Lokale
- Wohnformen fürs Älterwerden

#### Für die Gemeinschaft

- Nahversorger
- Ärztezentrum
- Jugendraum Verein Wr. Jugendzentren
- Generationenclub
- Grätzlhaus / Kulturvermittlung
- 19 Gemeinschaftsräume
- fünf Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume

#### Grün- und Freiraum

- Mikroplätze mit Baumpflanzungen, Seniorenspiel, Liege-/Bewegungsbereich
- Marktplatz bei Thermenvorplatz unter Flugdach
- urbane Landwirtschaft (Kooperation mit Zukunftshof) auf allen Baukörpern
- Wasserelemente (Geysire und Fumarolen als Attraktion und zur Bewässerung)
- Kleinkinderspiel vor Gemeinschaftsraum
- Ballspielkäfig

Geplanter Bezugstermin: 4. Quartal 2026

Bauträgerwettbewerb Kurbadstraße





Bauträgerwettbewerb Kurbadstraße

## BAG 3

Bauträger: **GESIBA**

Architektur: **querkraft architekten**

Landschaftsplanung: **PlanSinn**

Soziale Nachhaltigkeit: **PlanSinn**

### Wohnungsangebot / Lokale

- 34 geförderte Mietwohnungen, 39 SMART-Wohnungen
- Wohnformen fürs Älterwerden

### Für die Gemeinschaft

- zwei Gemeinschaftsräume
- ein Kinderspielraum
- eine Waschküche
- ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

### Grün- und Freiraum

- Kinder- und Jugendspielplatz im Osten, Thema Wald
- Kleinkinderspielplatz bei Gemeinschaftsterrasse
- Bewegungsraum im Erdgeschoß
- Waldspielplatz

Geplanter Bezugstermin: 4. Quartal 2026

Bauträgerwettbewerb Kurbadstraße



Bauträgerwettbewerb Kurbadstraße

## BAG 4 Gemeindebau NEU Grüne Kaskaden

Bauträger: WIGEBÄ

Architektur: Berger + Parkkinen

Landschaftsplanung: PlanSinn

Soziale Nachhaltigkeit: PlanSinn

### Wohnungsangebot / Lokale

- 83 Gemeindewohnungen NEU
- Wohnformen fürs Älterwerden

### Für die Gemeinschaft

- ein Gemeinschaftsraum
- eine Waschküche

### Grün- und Freiraum

- Kinder- und Jugendspielplatz im Nordosten, Thema Wald
- Kleinkinderspiel nahe Terrasse
- Dachterrasse mit Gehölzen, Hochbeeten, Flugdach, Pergola
- Kinderspiel vor Gemeinschaftsraum

Geplanter Bezugstermin: 4. Quartal 2026

Bauträgerwettbewerb Kurbadstraße





Bauträgerwettbewerb Kurbadstraße

## BAG 5

### Wohnen ohne Alterslimit

Bauträger: **Gartenheim**

Architektur: **nonconform / ARGE Butter/Dill**

Landschaftsplanung: **Lindle+Bukor**

Soziale Nachhaltigkeit: **Diakoniewerk Syncare**

#### Wohnungsangebot / Lokale

- 21 geförderte Mietwohnungen, 23 SMART-Wohnungen
- 79 geförderte Heimplätze Verein WOAL
- zwei Lokale
- Wohnformen fürs Älterwerden

#### Für die Gemeinschaft

- ÖHTB Garconnierenverbund
- Tageszentrum
- Atelier / Gewerbe
- Food Coop mit Bierbrauküche
- elf Gemeinschaftsräume
- ein Kinderspielraum
- drei Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume

#### Grün- und Freiraum

- Gärten für Tageszentrum und WOAL im Westen
- zentraler Kleinkinderspielplatz und Gemeinschaftsplatz, Partizipationsflächen
- Urban Gardening im Süden

Geplanter Bezugstermin: 4. Quartal 2026

Bauträgerwettbewerb Kurbadstraße



## BAG 6 ILDEFONSO – klimafit in die Zukunft

Bauträger: **WBV-GPA**

Architektur: **POS architekten**

Landschaftsplanung: **outside landschaftsarchitektur / TBK Büro für Ökologie und Landschaftsplanung**

Soziale Nachhaltigkeit: **art:phalanx / DAS BAND / DIE UMWELTBERATUNG / Volkshilfe Wien**

### Wohnungsangebot / Lokale

- 52 geförderte Mietwohnungen, 53 SMART-Wohnungen
- 81 geförderte Heimplätze Baugruppe WaLeWi
- zwei Lokale
- Wohnformen fürs Älterwerden

### Für die Gemeinschaft

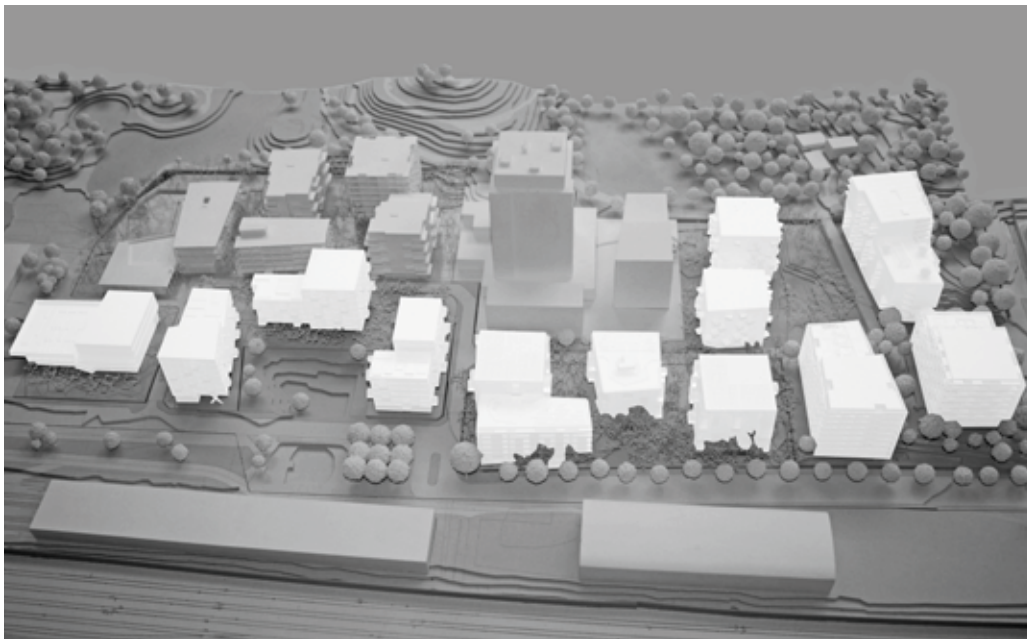
- „Die Kümmerei“ und Conceptstore der VH Wien
- Sport-/Fitnessraum in Baugruppe
- tierbegleitet bewegen (Gesundheitsförderung von Menschen mit Haustieren, Hilfe bei Problemen, in Kooperation mit Volkshilfe Wien)
- Stiegenhaus als Bewegungsfläche
- zwei Gemeinschaftsräume
- zwei Waschküchen
- sieben Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume

### Grün- und Freiraum

- Kleinkinderspielplätze
- Quartiersplatz mit Bühne
- Kneipp-Pfad
- Hochbeete und Freiluftwerkstatt bei Baugruppe
- Fitnessgeräte und Boulderwand im Freiraum

Geplanter Bezugstermin: 4. Quartal 2026





## Konditionen/Vergabe

### BAG 1

- geförderte Mietwohnungen:  
Eigenmittel gesamt pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 82,65  
monatliche Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 10,73
- SMART-Wohnungen:  
Eigenmittel gesamt pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 60,00  
monatliche Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 8,62

Vergabe: [www.wohnberatung-wien.at](http://www.wohnberatung-wien.at), [www.nhg.at](http://www.nhg.at)

### BAG 3

- geförderte Mietwohnungen:  
Eigenmittel gesamt pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 70,00  
monatliche Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 10,34
- SMART-Wohnungen:  
Eigenmittel gesamt pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 60,00  
monatliche Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 8,46

Vergabe: [www.wohnberatung-wien.at](http://www.wohnberatung-wien.at),  
[www.gesiba.at](http://www.gesiba.at)

### BAG 4 (Gemeindebau NEU)

- Gemeindewohnungen NEU:  
Eigenmittel gesamt pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 0,00  
monatliche Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 8,99

Vergabe: [www.wohnberatung-wien.at](http://www.wohnberatung-wien.at)

### BAG 5

- geförderte Mietwohnungen:  
Eigenmittel gesamt pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 82,81  
monatliche Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 9,51
- SMART-Wohnungen:  
Eigenmittel gesamt pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 60,00  
monatliche Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 7,90
- geförderte Heimplätze:  
Eigenmittel gesamt pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 290,00  
monatliche Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 9,74

Vergabe: [www.wohnberatung-wien.at](http://www.wohnberatung-wien.at),  
[www.gartenheim.at](http://www.gartenheim.at)

### BAG 6

- geförderte Mietwohnungen:  
Eigenmittel gesamt pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 80,00  
monatliche Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 9,66
- SMART-Wohnungen:  
Eigenmittel gesamt pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 60,00  
monatliche Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 7,89
- geförderte Heimplätze:  
Eigenmittel gesamt pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 80,00  
monatliche Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche € 10,73

Vergabe: [www.wohnberatung-wien.at](http://www.wohnberatung-wien.at),  
[www.wbv-gpa.at](http://www.wbv-gpa.at)

Impressum

wohnfonds\_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, lenaugasse 10,1082 wien, 01/403 59 19,  
office@wohnfonds.wien.at, www.wohnfonds.wien.at

Stand: Mai 2024

Bildcredits: PID David Bohmann, wohnfonds\_wien, DI Patricia Bagienski / WUP / GOYA, Virtual DynamiX multimedia  
and architecture GmbH, Berger+Parkkinen Associated Architects, Expressiv, Office Le Nomade, wohnfonds\_wien