

Wien

# Nachhaltig wohnen am Schweizergarten

Mit Bel & Main Vienna entsteht direkt am Hauptbahnhof und am Schweizergarten ein Mix-Use-Projekt der Extraklasse. Sämtliche Vorteile des Baustoffs Beton werden genützt und tragen zum Wohnkomfort bei. Für die Nachhaltigkeit wurde das Projekt bereits mit LEED-Gold wie auch von der ÖGNI zertifiziert.

TEXT: GISELA GARY  
FOTOS, VISUALISIERUNG: PHILIPP DERGANZ, WAS





Recht rasch wuchsen die knapp 60 Meter hohen Gebäude mit bis zu 18 Stockwerken direkt am Schweizergarten, an der Schnittstelle zwischen 10. und 3. Bezirk, in die Höhe. Bel & Main Residences ist ein Teil der Stadtteilentwicklung Bel & Main Vienna am Hauptbahnhof, einem Gebäudekomplex mit gemischter Nutzung und einer Bruttogeschossfläche von rund 64.000 Quadratmetern, bestehend aus zwei Wohnhochhäusern mit insgesamt 458 Mietwohnungen (209 Bel & Main Residences sowie 249 BelView Apartments), der Erste Tower mit 17.000 Quadratmeter Bürofläche und ein Adina Apartmenthotel mit 134 Zimmern. Alle vier Gebäude sind durch eine begrünte Plaza miteinander verbunden. Darunter befindet sich die Tiefgarage mit 400 Kfz-Stellplätzen. Für das Büro- und Hotelgebäude wird eine LEED-Gold-Zertifizierung angestrebt. Der im Jahr 2019 an die Versicherungskammer Bayern (VKB) im Zuge eines durch Tishman Speyer Investment Management (TSIM) vermittelten Forward Deals verkaufte Wohnturm Bel & Main Residences ebenso wie BelView Apartments erhielten eine ÖGNI-Zertifizierung für nachhaltiges Bauen.

Der Plan für Bel & Main stammt federführend von Delugan Meissl Associated Architects. Jede der Wohnungen mit Größen von rund 55 bis 204 Quadratmetern, deren provisionsfreie Vermietung bereits gestartet wurde, verfügt über Freiflächen und raumhohe Verglasung. Das Haus bietet viele kostenlose Annehmlichkeiten wie einen exklusiven Fitnessraum, Co-Working und Community Space, Paketboxen für Online Bestellungen und sogar einen Waschsalon für Hunde, Golfschläger oder andere Sportausrüstung für effiziente Work-Life Balance.

Das Projekt wurde in Stahlbetonbauweise mit Ortbeton errichtet, Bauteilaktivierung sorgt für ein ganzjähriges Wohlfühlklima. Das Raumbediengerät in den Wohnungen ist so programmiert, dass ein gleichzeitiges Heizen und Kühlen in einem Raum unterbunden wird. Hubert Haider, Bauleiter von Leyrer + Graf, erläutert den Aufbau der Gebäude: „Die 50 Zentimeter starke Bodenplatte liegt auf den Bohrpfählen und Bohrpfahlrosten auf. Die Keller-Außenwände erstellten wir aus 40 Zentimeter starkem Beton in B2-Qualität, mit einseitiger Schalung, teils bis zu sechs Meter hoch. In den zwischen 24 und 40 Zentimeter starken Decken wurden die Bauteilaktivierung wie auch die Sprinklerleitungen integriert.“

Das viele Grün im Schweizergarten wird mit den begrünten Dachflächen fortgesetzt. In der Tiefgarage gibt es 62 E-Ladepunkte. Die Bewässerung der Grünflächen erfolgt durch gespeichertes Regenwasser, Versickerung der überschüssigen Wassermengen auf Eigengrund.

Neben der optimalen Verkehrsanbindung bietet der Standort zahlreiche Naherholungs-, Sport- und Kulturmöglichkeiten. Die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof schafft weitere Vorteile: Bequeme Nahversorgung, abwechslungsreiche Gastronomie, mehr als 90 Geschäfte und eine Direktverbindung zur Innenstadt mittels U1 sowie Straßenbahnlinie D und zum Wiener Flughafen in nur 15 Minuten. Zudem ist die Wiener Innenstadt fußläufig erreichbar.



## Kommentar

**Christian Gratzner**

ist Pressesprecher des „VCÖ – Mobilität mit Zukunft“, der Think Tank für ökologisch verträgliche und ökonomisch effiziente Mobilität.



Foto: VCÖ/Rita Newman

# Mobilitätsfaktor Wohnen

Acht von zehn Alltagswegen beginnen oder enden zu Hause. Wo wir wohnen, bestimmt ganz wesentlich unser Mobilitätsverhalten und damit unsere Klimabilanz. Umso schwerer wiegen die Fehler der Vergangenheit, wie die aktuelle VCÖ-Publikation „Mobilitätsfaktoren Siedlungsentwicklung und Wohnen“ zeigt. Kaum ein anderes Land in Europa ist so zersiedelt wie Österreich. Die Folgen: Der Verkehrsaufwand steigt, es müssen mehr Kilometer zurückgelegt werden, um die Alltagsziele wie Arbeit, Schule oder Supermarkt erreichen zu können. Mangels öffentlichen Verkehrs und sicherer Rad-Infrastruktur werden die meisten Wege mit dem Auto gefahren. Haushalte in den Regionen haben häufig Zweit- und Drittautos. Die Zahl der Zweit- und Drittautos hat sich in Österreich seit dem Jahr 2000 auf rund 1,6 Millionen mehr als verdoppelt.

Die Autoabhängigkeit kommt den Haushalten teuer und auch den Gemeinden. Die Erschließungskosten für Straßen, Kanal und Trinkwasser sind bei freistehenden Einfamilienhäusern um ein Vielfaches höher. Auch die Kosten für soziale Dienste wie die mobile Pflege steigen. Beim Hausbau wird mittlerweile stark auf einen niedrigen Energieverbrauch für die Raumwärme geachtet. Ausgeblendet bleibt meist der Energieverbrauch der Mobilität. Ein Diesel-Pkw hat im Schnitt einen jährlichen Energieverbrauch von umgerechnet 10.000 kWh. Ein Niedrigenergiehaus auf der grünen Wiese hat in der Regel zwei Autos davorstehen und dadurch einen höheren Gesamtenergieverbrauch als ein autofreier Haushalt in einer Altbauwohnung im Ortskern. Das Energiesparhaus der Zukunft ist auch ein Verkehrssparhaus.

Wohnen im Ortskern, Nahversorgung in fußläufiger Distanz, ebenso Kindergarten, Schule und Ärzte. Bahnhof und Sportplatz sind mit dem Fahrrad gut erreichbar. Wer die Ziele des täglichen Bedarfs in der Nähe hat, kann viele Alltagswege zu Fuß und mit dem Fahrrad zurücklegen. Mit Muskelkraft mobil sein, statt im Auto zu sitzen, ist gesund, schont das Klima und auch die Geldbörse.

### SCHNITT



### PROJEKTDATEN

**Bel & Main Vienna**

Canettistraße 1, 1100 Wien

**Bauherr:** Am Schweizergarten  
Eins GmbH

**Projektentwicklung:** Signa, 1010 Wien

**Architektur:** Arge WAS, DMAA, Coop  
Himmelb(D)au, Architekturconsult

**ÖBA:** Vasko+Partner

**Gebäudetechnik:** ZFG GmbH

**HKLS:** Bacon Gebäudetechnik GmbH

**Landschaftsplanung:** Rajek Barosch

**Ausführendes Bauunternehmen/Beton:**

Leyrer + Graf Baugesellschaft m.b.H.

**Betonmenge:** ca. 43.000 m<sup>3</sup>

**Fertigteile:** 160 Fertigteil-

Stiegenläufe; ca. 2.800 m<sup>2</sup>

Fertigteil-Loggienplatten

**Grundstücksgröße:** 12.000 m<sup>2</sup>

**Anzahl Einheiten:** 458 Wohnungen,

Büros, Hotel und Einzelhandel