



einszueins architektur

# Wohnprojekt Gleis 21

**Gemeinschaft fördern** Das soziokratisch organisierte Wohnprojekt auf dem ehemaligen Bahngelände wurde von der im Verein Gleis 21 organisierten Baugruppe mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger als Wohnheim im Rahmen der Wohnbauförderung errichtet. Hier wird nicht nur solidarisch gewohnt, sondern mit einem engagierten Kultur- und Veranstaltungsprogramm auch ein wichtiger Beitrag zur sozialen Urbanität geleistet.

Photos Hertha Hurnaus Text Franziska Leeb



Selbst in den späten Abendstunden wirkt das Haus, das sich von der Bloch-Bauer-Promenade bis an die Ostflanke des Helmut-Zilk-Parks erstreckt, einladend. Even late in the evening the building that extends between Bloch-Bauer-Promenade and the eastern side of the Helmut Zilk Park appears inviting.



**Dialog mit dem Umfeld** Selbst in späten Abendstunden wirkt das Haus, das sich von der Bloch-Bauer-Promenade bis an die Ostflanke des Helmut-Zilk-Parks erstreckt, einladend. Das liegt gewiss an der Holzfassade und Details wie der mit offenem Bücherregal, Infotafel und integrierter Sitzbank möblierten Stirnwand, die charmante Signale in die Nachbarschaft senden. Noch mehr aber fördert die Struktur des entspannt unpräntösen Gebäudes den Dialog mit dem Umfeld. Zwei abgesenkte Höfe verschränken den öffentlichen Raum mit dem Untergeschoss. An den offenen Laubengängen der Nordfassade, die sich immer wieder zu tieferen Aufenthaltsbereichen weiten, und den nach Süden auskragenden Balkonen manifestiert sich das Leben nach außen.

**Partizipation und Solidarität** Initiatoren der Baugruppe Gleis 21 sind Architekt Markus Zilker und Prozessbegleiter Gernot Tscherteu (realitylab). Das Wohnprojekt Wien im Nordbahnviertel (2013) bedeutete für das von Zilker und Katharina Bayer gegründete Büro einzueins den Auftakt für eine erfolgreiche Karriere im partizipativen Wohnbau. Ein Baugruppenhaus in der Seestadt Aspern stand vor sechs Jahren kurz vor Fertigstellung und es stieg die Lust, selbst Ähnliches anzustoßen. Nach ein paar Infoabenden war eine Gruppe von rund 20 Gründerinnen beisammen, die sich erfolgreich am Baugruppenwettbewerb für das Grundstück C.17.C. im Sonnwendviertel beteiligte. Von Anfang an wurden alle wichtigen Entscheidungen auf Basis der zuvor in Arbeitsgruppen erarbeiteten Vorschläge gemeinsam getroffen. „Das war die härteste Zeit“, erinnert sich Doris Kerbler – mit ihrem Mann Michael „Gleislerin“ der ersten Stunde – an die anstrengenden acht Wochen vor Abgabe des Wettbewerbs.

**Materialfragen** Mitbestimmt wurde „vom Städtebau bis zu Steckdose“ wie Markus Zilker knapp zusammenfasst. Eine der schwierigeren Diskussionen sei jene über die Bauweise – Holzbau ja oder nein – gewesen, weil lang kein Unternehmen zu finden war, das das Haus innerhalb des Kostenrahmens in Holzbauweise umzusetzen bereit war. Dank eines am Projekt sehr interessierten und entgegenkommenden Generalunternehmers war das Bauen mit Holz schließlich realisierbar. War zunächst ab dem ersten Obergeschoss ein Holzbau mit vorgesetztem Stahlgerüst für die flexible Balkonanordnung angedacht, zwangen hohe Stahlpreise zum Umschwenken. Die Lösung brachte schließlich ein Hybrid-



Die Struktur des entspannt unpräntösen Gebäudes fördert den Dialog mit dem Umfeld. The structure of the relaxed and unpretentious building encourages dialogue with the surroundings.



”

**Wir verfolgen mittlerweile die Strategie der partizipativen Standardisierung, um die Vorteile von Individualität und Rationalität in Einklang zu bringen.**

In our current projects we are pursuing a strategy of participatory standardisation in order to harmonise the advantages of individuality and rationality.

Markus Zilker

## einszueins architektur

Markus Zilker, Katharina Bayer, Markus Pendlmayr – Bürogründung/office founded: 2006 in Wien/Ö – Studium/education: Technische Universität Wien, ETSA Sevilla/ES (M. Zilker), TU Wien, TU Delft/NL (K. Bayer und M. Pendlmayer) – Lehrtätigkeit/teaching assignments: Nimmerrichter Kurse (M. Zilker), TU Wien (K. Bayer und M. Pendlmayer) – Preise/awards: Umweltpreis der Stadt Wien 2013, Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit 2014, Hans Sauer Preis 2016, et al. – Ausgewählte Realisierungen/selected buildings: Wohnprojekt Wien/Ö, Seestern Aspern/Ö, zwei+plus Generationenwohnen Wien/Ö, Wohnprojekt Hasendorf/Ö, Gesundheitsquartier Wien/Ö

www.einszueins.at



System, mit dem man stärker in Richtung Montagebauweise ging und zudem Kosten für das Baugerüst sparte. Als Innovation wurden die Balkonplatten zugleich mit den Holz-Beton-Verbunddecken eingesetzt. Alle Wohnungen sind dank der Laubengängerschließung durchgesteckt. Die Mittelzone mit den Sanitärräumen wurde zwecks Vereinfachung des Brandschutzes aus Stahlbetonfertigteilen hergestellt. Die Brettspertholz-Schicht der Decken blieb sichtbar, womit das Holz auch innen präsent ist. Kleine „Flexwohnungen“, die den beiden angrenzende Wohnungen modular zuschaltbar sind, erlauben künftige Anpassungen. Derzeit werden vier der insgesamt 34 Wohneinheiten geflüchteten Menschen zur Verfügung gestellt, sehr nachgefragt ist die Gästewohnung für temporären Besuch. Jede Einheit wurde von den Architekten gemäß den Bedürfnissen der Bewohner geplant, sodass keine der anderen gleicht. Sieben verschiedene Fensterformate standen zur Auswahl, auch sie tragen zur Lebendigkeit des Erscheinungsbildes bei. Dieser hohe Grad der Individualisierung ist planungsintensiv und nicht immer effizient. „Wir verfolgen bei aktuellen Projekten mittlerweile die Strategie der partizipativen Standardisierung, um die Vorteile von Individualität und Rationalität in Einklang zu bringen“, berichtet Markus Zilker von einer Lernkurve auf dem Gebiet der basisdemokratischen Projektentwicklung.

**Solidarisch über das Haus hinaus** Im Kollektiv wurde über Programmierung und Größe der Gemeinschaftsflächen entschieden. Auf dem Dach gruppieren sich die Pavillons des Gemeinschaftshauses, der Bibliothek und des Saunahauses um den hausinternen Dorfplatz mit Aussicht. Im Untergeschoss sind mit Werkstatt, Atelier und Fitnessraum die weniger Privatheit verlangenden gemeinsam bespielten Räume angesiedelt. Die Programmierung des top ausgestatteten Veranstaltungsraums im Erdgeschoss ist hochklassig. Mit Filmvorführungen, Lesungen, Konzerten, Kabarett und Theater – in Kooperation mit dem Burgtheaterstudio, dem Stadtkino, Okto TV, Radio Orange sowie der im Haus ansässigen Musikschule übernimmt das Gleis 21 die Rolle des kulturellen Nahversorgers. Auf den passenden Mieter wartet noch die große Geschäftsfläche Richtung Helmut-Zilk-Park, in der idealerweise eine Gastronomie den Kulturbetrieb gut ergänzen könnte.

**Sinnstiftung** Die Bauträgerin Schwarzatal finanzierte den Grundstückskauf sowie die Errichtung und verkaufte das fertige Haus an den Verein. Rechtlich handelt es sich um ein Wohnheim, anstelle einer Miete wird ein monatliches Nutzungsentgelt bezahlt, mit dem der Kredit getilgt und sämtliche Betriebs- und Nebenkosten finanziert werden. Ein ausgeklügeltes System regelt sowohl die monatlichen Beiträge als auch die Konditionen des Ausstiegs aus dem Wohnprojekt. Individuelles Eigentum an einzelnen Wohneinheiten gibt es nicht, ohne Zustimmung der Gemeinschaft ist eine Weitergabe an Dritte unmöglich. Von einer sinnstiftenden Konzeption des Gebäudes, das Gemeinschaft fördert und ein neues Gefühl der Zusammengehörigkeit entstehen lässt, ist in der Vision des Gleis 21 die Rede. Sie hat sich erfüllt, es profitiert nicht nur die Hausgemeinschaft, sondern das ganze Quartier.

At the open access decks of the north facade, which widen to form areas, where people can linger, and the balconies that project from the south facade the life in this building is manifested externally.

# Spot On

**DANA**  
dana.at

## **DANA** Laubengangtür Sicher Hochwertig Schnell

- Flexible Farbgestaltung für unterschiedliche Türinnen/außenseite
- Hochwertige Kantenausführung als Standard
- WK3 (RC3)
- Schnelle Lieferzeit





# Gleis 21 housing project

## Supporting a sense of community

The sociocratic housing project on a former railway site, which was erected by a building group organised in an association known as Gleis 21 together with a communal housing developer, is defined as a hostel in the context of the housing subsidy program. Not only do people live here in a way that demonstrates solidarity, but through a committed culture and events program the building also makes an important contribution to a social kind of urbanity.

**Dialogue with the surroundings** Even late in the evening the building that extends between Bloch-Bauer Promenade and the eastern side of Helmut Zilk Park appears inviting. This is certainly thanks to the wooden facade and to details such as the open bookshelves, notice board and integrated bench seat in the end wall on the Promenade, which send a charming message to the neighbourhood. But it is the structure of the relaxed and unpretentious building that encourages dialogue with the surroundings to an even greater extent. Two sunken yards interlock public space and the basement level. Along the open access decks on the north facade, which at regular intervals widen to form areas where people can linger, and on the balconies that project from the south facade the life in this building is manifested externally.

**Participation and solidarity** The initiators of the Baugruppe (building group) Gleis 21 are architect Markus Zilker and facilitator Gernot Tscherteu (realitylab). For *einszueins*, the architecture practice founded by Zilker and Katharina Bayer, a housing project Vienna in the Nordbahnhofviertel (2013) represented the start of a successful career in participatory housing. Six years ago, an apartment house for a building group in the Seestadt Aspern was approaching completion and the desire to initiate something similar grew. After a few information evenings a group of around 20 founders was set up, which successfully took part in the building group competition for the site C.17.C in the Sonnwendviertel. From the very start all the important decisions were made jointly and were based on proposals that had been formulated earlier in work groups. "That was the most difficult period", says Doris Kerbler – who, together with her husband Michael, has been a "Gleis 21 person" from the very start – with regard to the demanding eight weeks before submission of the competition entry.

**Questions about materials** Decisions on everything from "urban planning to the electrical sockets", as Markus Zilker puts it succinctly, were made jointly. One of the most difficult discussions, he says, was about the construction method – timber building yes or no – as for a long time a company that was willing to implement the building within the budget using a timber construction system could not be found. Thanks to a general contractor who was extremely interested in the project and very accommodating it eventually proved possible to build in timber. Whereas initially timber construction from the first floor upwards was envisaged, with a steel frame at the front to allow a flexible layout of the balconies, the high steel prices made it necessary to rethink this concept. In the end the solution was a hybrid system that moved more in the direction of an assembly method and saved the cost of scaffolding. As an innovation the balcony slabs were placed in position at the same time as the composite concrete and timber floor slabs. Thanks to the deck access system all the apartments extend through the depth of the building. To simplify the fire protection measures precast reinforced elements were used for the central zone with the sanitary facilities. The cross-laminated timber layer of the ceiling slabs was left visible, so that wood is visually present in the interior, too. Small "flex apartments",



1  
Zwei abgesenkte Höfe verschränken den öffentlichen Raum mit dem Untergeschoss. Two sunken yards interlock public space and the basement level.

2  
Alle Wohnungen sind dank der Laubengangschließung durchgesteckt. Thanks to the deck access system all the apartments extend through the depth of the building.



Mitbestimmt wurde „vom Städtebau bis zur Steckdose“, wie Markus Zilker knapp zusammenfasst.  
Decisions on everything from “urban planning to the electrical sockets”, as Markus Zilker puts it, were made jointly.

which can be combined with one of the apartments on either side, allow adaptations to be made in the future. At present four of the total of 34 dwelling units are made available to refugees, the guest apartment for temporary visitors is in great demand. Each unit was designed by the architects to meet the requirements of the residents so that no two are alike. Residents could choose from seven different sizes of windows, which contributes to the building's lively appearance. This high level of individualisation makes great demands on the planners and is not always efficient. “In our current projects we are pursuing a strategy of participatory standardisation in order to harmonise the advantages of individuality and rationality”, explains Markus Zilker, describing the architects' learning curve in the field of grassroots democratic project development.

**Solidarity beyond the building itself** The uses and sizes of the communal areas were decided upon collectively. On the roof the pavilions that house the community building, the library, and the sauna are grouped around a village square with a view. The workshop, studio and fitness room, which require less privacy, are located at basement level, along with rooms that are used jointly. The programming of the excellently equipped events room on the ground floor is top class. With film showings, concerts, cabaret and theatre – in cooperation with the Burgtheaterstudio, the Stadtkino, Okto TV, Radio Orange and the music school based in the building – Gleis 21 takes on the role of a local culture facility. The large premises facing Helmut Zilk Park is still awaiting a suitable tenant, a restaurant here would ideally augment the cultural focus.

# Spot On

WERNIG  
www.wernig.at

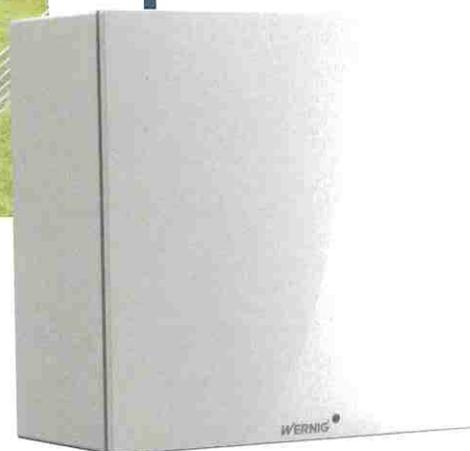


## silenteco<sup>ec</sup>

Kleinraumventilatoren  
in Unter- und Aufputz-  
ausführung mit EC  
oder AC-Motoren

## NEU!

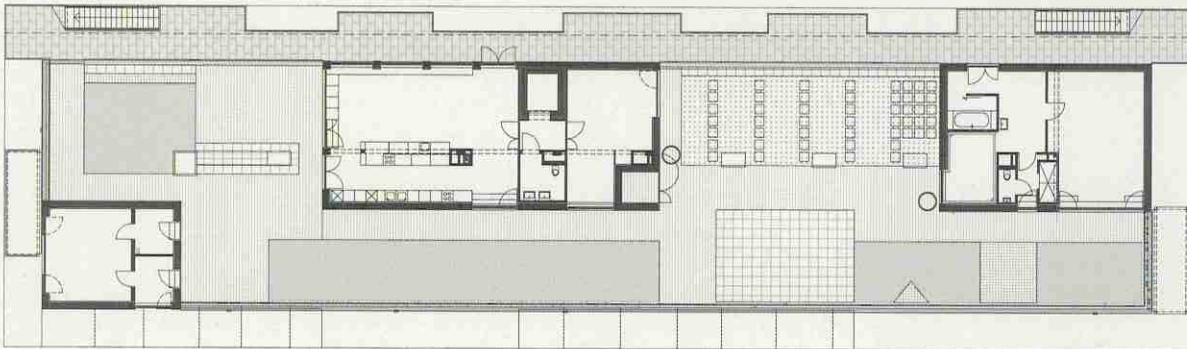
Auch in Brand-  
schutzausführung mit  
Feuerwiderstandsklasse  
FLI-VE90 (ho + ve) lieferbar



Das Wohnprojekt Gleis 21 wurde  
mit silenteco<sup>ec</sup> ausgestattet.

[www.wernig.at](http://www.wernig.at)

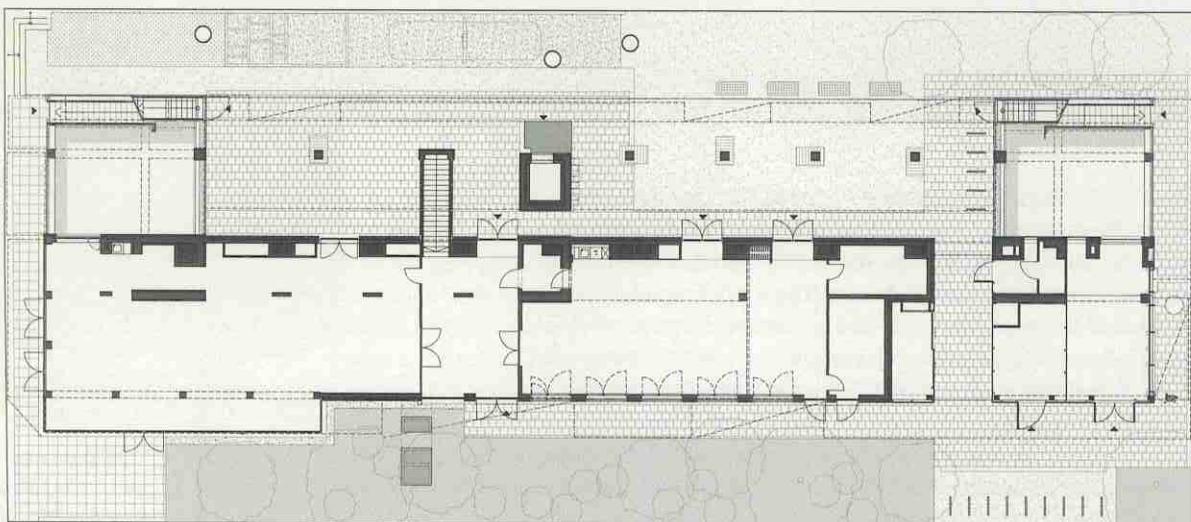
**Meaningful** The developer Schwarzatal financed the purchase of the site as well as the erection of the building and then sold the completed building to the association. In legal terms it is a kind of hostel; instead of rent the residents pay a monthly user charge with which the loan is paid off and all the operating costs and incidental expenses are met. A sophisticated system regulates both the monthly contributions and the terms for those who wish to leave the association. Individual ownership of the dwelling units is not possible, and without the agreement of the community an apartment cannot be transferred to a third party. The vision of Gleis 21 for the building is based on a meaningful concept that encourages community and allows a new feeling of solidarity to develop. This vision has been achieved and not just the community of the residents, but also the entire quarter now profits from it.



Grundriss DG Roof Level



Grundriss 2.OG Level 02



Grundriss EG Ground floor plan



Lageplan Site plan

**Gleis 21** Bloch-Bauer-Promenade 22, 1100 Wien, Österreich

**Grundstücksfläche**  
site area: 1691 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche** floor  
area: 3886 m<sup>2</sup>

**Bebaute Fläche** built-up  
area: 967 m<sup>2</sup>

**Umbauter Raum**  
cubage: 16.707 m<sup>3</sup>

**Planungsbeginn** start  
of planning: 2015

**Baubeginn** start of  
construction: 2017

**Fertigstellung**  
completion: 2019

**Bauherr** client:  
Schwarzatal – Gemein-  
nützige Wohnungs- &  
Siedlungsanlagen  
GmbH, Verein „Wohn-  
projekt Gleis 21“

**Generalunternehmer**  
building contractor:  
Weissenseer Holz-  
System-Bau GmbH

**Planung** planning:  
einszueins architektur  
ZT GMBH

**Projektleitung**  
project manager:  
Annegret Haider

**Mitarbeiter** assistance:  
Francesca Bocchini,  
Victoria Marek

**Statik** structural con-  
sultant: GG Ingenieure  
ZT GmbH, DI Kurt Pock

**Landschaftsplanung**  
landscape planning:  
YEWO LANDSCAPES  
GmbH

**Fassaden** facade:  
Weissenseer Holz-  
System-Bau

**Dach** roof:  
NCA Container- und  
Anlagenbau GmbH

**Mauerwerk** masonry:  
Wagger Bau GmbH

**Fenster** windows:  
Hrachowina Fenster &  
Türen GmbH

**Türen** doors:  
DANA JELD-WEN Türen  
GmbH

**Fertigteile** prefabricated  
balconies and  
gallery: MABA Fertigteile-  
industrie GmbH,  
RAUTER Fertigteilebau  
GmbH

**Elektroinstallationen**  
electrical services:  
Etechnik Weinhofer  
GmbH

**Sanitär** sanitation:  
Vigour

**HKL HVAC:**  
DHT GmbH – Die Haus-  
technik, St. Stefan in  
Lavantal, Wernig, LUNOS  
Lüftungstechnik GmbH

**Aufzüge** elevators:  
KONE AG

**Lichtplanung/-ausstat-  
tung** light-  
ing planning/fittings:  
Leuchtwurm

**Böden** flooring:  
Marazzi Group, Weitzer  
Parkett, Forbo Flooring,



Querschnitt Cross section