

75  
Jahre  
WOHNBAUEXPERTISE

# QUARTIERE

KURZE WEGE – MODERNES WOHNEN

**STRABAG**

REAL ESTATE







# Wir entwickeln moderne Quartiere für morgen

## Herausforderungen für die Städte der Zukunft

### **Wachstum der Städte**

Wie können wir Städte strategisch erweitern? Wie vermeiden wir unnötige Flächenversiegelung und schaffen dennoch Wohnraum sowie Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten für neue Bewohner:innen?

### **Nachhaltigkeit und Energiewende**

Wie reduzieren wir Emissionen von Treibhausgasen? Wie schaffen wir klimaresiliente Städte? Wie schützen wir bestehende Ökosysteme? Wie planen wir umweltverträglich und ressourceneffizient?

### **Verkehr und Mobilität**

Wie reduzieren wir Verkehr und Staus und die damit einhergehende Luftverschmutzung? Wie erhöhen wir die Lebensqualität in Städten?

### **Soziale Integration**

Wie schaffen wir inklusive Gemeinschaften und Lebensräume für alle und wie vermeiden wir Brennpunktviertel?

### **Wirtschaftliche Dynamik**

Wie fördern wir wirtschaftliche Vitalität und Innovationen? Wie vermeiden wir soziales und wirtschaftliches Ungleichgewicht?


### **Technologische Entwicklungen**

Wie integrieren wir die rasante Entwicklung von Technologien wie KI, autonomer Verkehr, das Internet der Dinge in die Stadt- bzw. Quartiersplanung?

### **Historischer und kultureller Schutz**

Wie bewahren wir das kulturelle Erbe und die historische Identität einer Stadt und fördern trotzdem den Fortschritt?





„Schließen Sie die Augen und stellen Sie sich einen Ort vor, an dem Sie gerne Ihre Freizeit verbringen, um sich zu erholen: vielleicht einen Park oder einen Wald?“

Jetzt stellen Sie sich vor, dass genau dieser Ort direkt vor Ihrem Fenster oder Ihrer Türe liegt. Genau so soll sich eine Biotope City anfühlen.“

~Helga Fassbinder~







Herausforderung  
akzeptiert!





# Die Zukunft lebenswerter Städte

## **Erfolgreiche Quartiersentwicklung braucht Kooperation, Partizipation und nachhaltige Konzepte**

Unsere Gesellschaft befindet sich im Wandel. Durch verstärktes Wachstum der großen und mittleren Städte werden eine ganzheitliche Quartiersentwicklung und die damit einhergehende Kooperation zwischen politischen Entscheidungsträger:innen, Verwaltung, Bürger:innen und Immobilienwirtschaft immer wichtiger.

## **Neue Herausforderungen bringen Innovation**

Mit den neuen Herausforderungen der Gesellschaft ändert sich der Anspruch an Quartiere als Mittelpunkt des Lebens und Arbeitens und somit auch an Bauvorhaben. Bestimmend sind drei Megatrends: nachhaltige Konzepte sind Pflicht, Individualisierung geht auf die geänderten Bedürfnisse der Bewohner:innen ein und die Digitalisierung liefert neue Lösungen. Diese Aspekte in Einklang zu bringen, ist unser Ansporn.

## **Lebenswerte Städte – für Menschen geschaffen**


In unserem Verständnis einer städtebaulichen Entwicklung von lebenswerten Städten stellen wir die Stadt, die Menschen und ihre Lebensqualität in den Vordergrund. Die Gestaltung von lebenswerten, nachhaltigen und funktionalen Quartieren begreifen wir als Chance. Es geht darum, auf begrenztem Raum Orte für Wohnen und Arbeit und mit einem durchdachten sozialen Konzept für ein gelungenes Miteinander zu entwickeln. Dazu bedarf es einer integrativen Planung, des Fokus auf Klimaresilienz, einer hohen Aufenthaltsqualität, Mobilitätskonzepte sowie einer sozialen Infrastruktur.

## **Kurze Wege bedeuten Effizienz und höhere Lebensqualität**

Gemeinsam mit unserem Innovationsmanagement und unterstützt vom Mutterkonzern STRABAG entwickeln wir Quartiere und Gebäude, die dank kurzer Wege und energieeffizienter Konzepte Orte gestalten, in denen die Bewohner:innen gerne leben und arbeiten wollen.

## **Miteinander für unsere Zukunft!**

Das kann nur erfolgreich gelingen, wenn Kommunen und Verwaltungen als Katalysatoren agieren, die die Bedürfnisse der Bürger:innen aufgreifen. Nur durch einen partizipativen Ansatz können Lösungen entstehen, die langfristig tragfähig sind.

A woman with her hair in a bun, wearing a blue and white striped sweater and light-colored jeans, stands on a grassy hillside. She is looking out over a cityscape under a clear blue sky. A bicycle is partially visible in the foreground on the right.

# Eine gemeinsame Vision für die Stadt von morgen

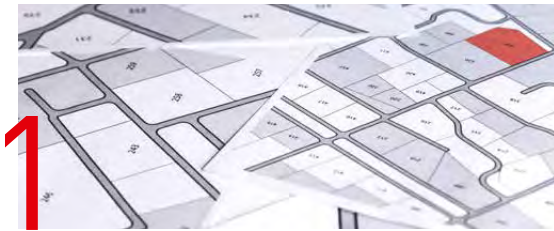
## Welche Vorteile bringt eine partizipative Quartiersentwicklung?

- Ergebnisorientiertes Verfahren
- Erreichung einer hohen städtebaulichen Qualität
- Ein politisch legitimes Ergebnis
- Klar fixierter Flächenanteil für alle Partner:innen
- Erarbeitung des Städtebaus nach rein sachlichen Argumenten und ohne Relevanz interner Grundgrenzen



# Wie funktioniert die partizipative Quartiersentwicklung und was ist ihr Nutzen?

## Die Ausgangslage: das Grundstück



Commitment aller Grundeigentümer:innen zu einer gemeinsamen Entwicklung

## Eine gute Basis: der Kooperationsvertrag



Der Kooperationsvertrag legt die Basis der Zusammenarbeit fest und dient der späteren Verteilung der Bruttogeschossfläche (kurz BGF) oder Nutzflächen. Er soll folgende Punkte klären:

- Erarbeitung des Städtebaus unabhängig von Grundgrenzen
- Mitnahme von Infrastrukturmaßnahmen wie beispielsweise Park oder Schule
- Logik der späteren Bauplatzaufteilung (Verteilung der BGF nach dem Prinzip: Der Prozentsatz der zuzuteilenden BGF entspricht dem Prozentsatz der eingebrachten Grundfläche)
- Kostenteilung (nach dem Prozentsatz der eingebrachten Grundfläche)
- Steuerung durch eine Lenkungsgruppe
- Einstimmigkeitsprinzip bei Entscheidungen
- Fokus auf Flexibilität und Qualität des gesamten Quartiers

## Die Zusammenarbeit: ein gesamtheitliches Konzept



Durch die enge Zusammenarbeit ergibt sich ein gesamtheitlicher Ansatz. Alle Beteiligten profitieren von folgenden Vorteilen:

- Entwicklung des Städtebaus ohne Rücksichtnahme auf interne Grundgrenzen und somit auf rein sachlicher Basis
- Gemeinsame Projektleitung durch die Lenkungsgruppe/Steuerung ohne Eigeninteressen
- Gesamtheitlicher Ansatz statt singulärer Erarbeitung von Themen durch eine gemeinsame Quartiersentwicklung von Beginn bis zur Besiedelung
- Gleicher Informationsstand und dasselbe Ziel aller Partner:innen
- Faire Bauplatzzuordnung im Zuge des Widmungsverfahrens – nach Festlegung des Leitbildes
- Begleitende Kontrolle durch Quartiersbeirat mit Vertreter:innen aus Stadt, Fachplanung und Bauträgern
- Übergeordnetes Erdgeschossmanagement
- Gemeinsames Energiekonzept
- Übergeordnetes Baulogistikkonzept
- Schaffung eines Markenauftritts des Quartiers inklusive kooperativen Quartiersmarketings für mehr Effizienz und bessere Außenwahrnehmung



# Unsere Quartiere: kurze Wege zu Arbeit und Freizeit









# In der Wiesen Süd

Carlberggasse, Erlaaer Straße, Kugelmanngasse  
1230 Wien | Fertigstellung: 2017

## Besonderheiten

- Bauplatzübergreifendes Management der Gemeinschaftsräume und Geschäftsflächen
- „Grüne Achse“ als zentrale Grünzone im Gebiet
- Schaffung unterschiedlicher sozial durchmischter Nachbarschaften
- Urban-Gardening-Zonen mit Mietgärten und -beeten
- Aktives Quartiers- und Community-Management
- Erstmals klimaneutrales Heizen und Kühlen durch Wärmepumpen im preiswerten Wohnbau





## GROSSZÜGIGE GRÜNFLÄCHEN UND MODERNE KONZEPTE

### Ein Dorf in der Stadt

Wo über Jahrzehnte Gartenbau betrieben wurde, in Nachbarschaft zum berühmten Wohnpark Alterlaa von Harry Glück, entstehen besondere Wohnquartiere mit großzügigen Grün- und Freiräumen, Gemeinschaftsgärten und nachhaltigen Energiekonzepten. Eines davon ist das Stadtquartier „In der Wiesen“ mit den Schwerpunkten Sport und Bewegung, klimaresiliente Quartiersplanung, innovative und preiswerte Wohnmodelle für Alleinerziehende und der besonderen Förderung von Arbeiten im Home-Office. Lebendige Wohnquartiere wie dieses sind die Basis von und der Beweis für ein gesundes soziales Miteinander in einer Stadt. Unterstützt wird das sogenannte Community-Building durch einen Urban-Farming-Bereich, attraktive Dachgeschossflächen mit Pool, Sonnenterrasse, Spa und schattenspendende Bäume.

## ZAHLEN UND FAKTEN

### Auf einen Blick

- 800** Wohnungen, davon  $\frac{2}{3}$  gefördert
- U6** Station Erlaauer Straße, Alterlaa
- 5** Bauträger
- 1** Kindertagesheim
- 1** Kinderspielplatz
- 1** Pool



# Leben am langen Felde

Am langen Felde, 1220 Wien | Fertigstellung: 2023

## Besonderheiten

- Der Mensch als Maßstab: unsere Grundprämisse im Städtebau
- Entsiegelung eines ehemaligen Firmengeländes
- Kreislaufwirtschaft bei der Entsiegelung
- Rücksichtnahme auf den Naturschutz (Errichtung eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen)
- Autofreies Quartier: Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und der öffentliche Verkehr haben Priorität.
- Schaffung von sozial durchmischten Nachbarschaften
- Aktives Quartiers- und Community-Building
- Soziale Infrastruktur (Kindergarten, Pflegeschule der Caritas, Gastronomie, Nahversorgung)





URBAN UND GRÜN: LEBEN AM LANGEN FELDE

## Ein neuer Maßstab für Lebensqualität

In der Donaustadt – nur wenige Minuten Fußweg von der U1-Station Kagraner Platz entfernt – bietet das generationenübergreifende Quartier „Leben am langen Felde“ Wohnraum für rund 3.500 Menschen.

Besonderes Augenmerk wurde auf nachhaltige Energiekonzepte gelegt, wie etwa die Nutzung von Erdwärme oder Photovoltaik-Anlagen. Urban-Gardening-Flächen, grüne Quartiersplätze und Parkflächen sorgen für eine angenehme Atmosphäre und schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität. Das Areal bietet Platz für viele soziale Einrichtungen und besticht durch eine ausgewogen konzipierte Infrastruktur.

ZAHLEN UND FAKTEN

## Auf einen Blick

**1.700** Wohnungen (ca.), davon  $\frac{2}{3}$  gefördert

**4** Bauträger

**1.100** Stellplätze (Tiefgarage)

**340** m<sup>2</sup> Gewerbeflächen

**1.720** m<sup>2</sup> Gemeinschaftsräume



# Nordbahnhofviertel

Nordbahnhof, 1020 Wien | Fertigstellung: bis 2026

## Besonderheiten

- Die „Freie Mitte“ – ein 10 ha Grünraum
- Wohnen, Arbeiten, Studieren und Urlaub machen auf dem ehemaligen Nordbahnhof-Areal
- Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ und „15-Minuten-Stadt“
- Vorrang für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und den öffentlichen Verkehr
- Attraktive und aktive Erdgeschosszonen
- Schaffung sozial durchmischter Nachbarschaften
- Aktives Quartiers- und Community-Management
- Soziale Infrastruktur (Kindergärten und Schulen, Gastronomie, Nahversorgung)





DIE STADT DER KURZEN WEGE

## Innerstädtische Transformation

Das Areal des ehemaligen Nordbahnhofs demonstriert, wie man Stadtentwicklung und Naturschutz in Einklang bringt. Das Nordbahnviertel im 2. Wiener Gemeindebezirk überzeugt mit einer zentralen Lage in Wien. Das „Grätzl“<sup>1</sup> verfügt über eine perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ist mit dem Auto oder Fahrrad leicht erreichbar. Hier ist ein neues aufstrebendes Quartier und innovativer Lebensraum für 40.000 Menschen entstanden. 70 Shops, Bildungscampus, moderne Büroflächen, sämtliche Freizeiteinrichtungen und großzügige Grünanlagen machen diesen Stadtteil zur Best Practice für eine „Stadt der kurzen Wege“ mit besonders hoher Aufenthaltsqualität.

ZAHLEN UND FAKTEN

## Auf einen Blick

- 40,9** ha Nutzfläche
- 10** ha Natur- und Parkfläche
- 5.500** 1/3 gefördert, 1/3 preiswertes Eigentum, 1/3 frei finanziert
- 70** Shops
- 1** artenreiche Stadtwildnis

<sup>1</sup> auf Wienerisch wird als „Grätzl“ ein Stadtteil bezeichnet, der von einem bestimmten Lebensgefühl beherrscht und trotz Stadtlage von einer dörflichen Atmosphäre und Gemeinschaftlichkeit geprägt wird.



# Biotope City

Wienerberg, 1100 Wien | Fertigstellung: 2021

## Besonderheiten

- Erste große Wohnbauentwicklung nach dem Prinzip der Biotope City
- Projekt der IBA\_Wien 2022
- Weltweit erstes GREENPASS-Platin Zertifikat
- Schaffung sozial durchmischter Nachbarschaften
- Soziale Infrastruktur (Kindergärten und Schulen, Gastronomie, Nahversorgung)
- Konzentration von Nutzungen mit urbanem Potential an der zentral gelegenen Mikroachse (Gemeinschaftsräume, Nahversorger, kleine kommerzielle Einrichtungen, Entwicklungsflächen, soziale Infrastruktur)
- Aktives Quartiers- und Community-Management
- Oberirdisch autofrei, Vorrang für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen sowie den öffentlichen Verkehr
- Entsiegelung einer vormals gänzlich versiegelten Liegenschaft





DER BIODIVERSITÄT ZULIEBE

## Wohnen und Erholen

„Es geht um die Renaturierung der Stadt: Blattgrün ist das weitaus effizienteste und kostengünstigste Mittel zur Milderung von Hitzestress und Umweltfolgen. Die Biotopie City beweist, dass hoch verdichtet und gleichzeitig grün wohnen möglich und preiswert ist“, so Helga Fassbinder, Stadtplanerin und Gründerin der Stiftung Biotopie City.

Die Biotopie City ist ein Wohn- und Arbeitsquartier im Süden Wiens auf einem ehemaligen Fabrikgelände mit direktem Anschluss an das Naherholungsgebiet Wienerberg. Sie ist umgeben von Business-Parks und Hochhäusern im Westen und Einfamilienhäusern im Osten. Ziele dieser Quartiersentwicklung waren die Reduktion der Hitzebelastung, eine höhere Biodiversität, mehr Grünflächen im Wohnumfeld und ein intelligentes Regenwassermanagement. Die Methode: durchdachter Einsatz der regenerativen Mechanismen der Natur durch innovative Kooperationen zwischen Mensch, Technik, Flora und Fauna. Die Biotopie City ist ein ausgewiesenes Projekt der IBA\_Wien 2022.

ZAHLEN UND FAKTEN

## Auf einen Blick

<b>5,5</b>	ha Nutzfläche
<b>980</b>	Wohnungen, davon $\frac{2}{3}$ gefördert
<b>152</b>	Hotelzimmer
<b>20.000</b>	m <sup>2</sup> Gewerbeflächen
<b>1.720</b>	m <sup>2</sup> Gemeinschaftsräume
<b>600</b>	m <sup>2</sup> Gemeinschaftsgärten
<b>3.850</b>	m <sup>2</sup> Erdgeschossgärten
<b>13.600</b>	m <sup>2</sup> Dachbegrünung
<b>2.200</b>	m <sup>2</sup> Fassadenbegrünung



# Biotop Wildquell

Walter-Jurmann-Gasse, 1230 Wien | Baubeginn: 2025

## Besonderheiten

- Folgeprojekt von Biotope City
- Nachhaltiges, begrüntes und autofreies Stadtquartier
- Direkte Lage an zukünftiger S-Bahn-Station
- Geringstmögliche Bodenversiegelung
- Ressourcenschonende Bauweise
- 3 ha Park
- Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ und „15-Minuten-Stadt“
- Vorrang für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und den öffentlichen Verkehr
- Attraktive und aktive Erdgeschosszonen
- Schaffung sozial durchmischter Nachbarschaften (u. a. Betreutes Wohnen, Wohnen für Alleinerziehende, Mehrgenerationenwohnen)
- Soziale Infrastruktur (Kindergarten, Tagesgeriatrie, Büro-, Gewerbe- und Geschäftsflächen)
- Aktives Quartiers- und Community-Management





EIN NACHHALTIGES „GRÄTZL“

## Leuchtturmprojekt für Klimaresilienz

Das neue Stadtquartier auf einem ehemaligen Fabrikgelände, im südlichsten Wiener Gemeindebezirk gelegen, wird ein klimaschonendes Leuchtturmprojekt und basiert auf den drei Säulen Klimaschutz, Klimaresilienz und Kreislaufwirtschaft. In diesem Stadtteil entstehen moderner und preiswerter Wohnraum für unterschiedliche Nutzungsarten und Gebäudestrukturen, wie Mehrgenerationenwohnen, betreute Wohnformen, Wohnen und Arbeiten, Wohnen für Alleinerziehende, ein Kindergarten, eine Tagesgeriatrie sowie Büro-, Gewerbe- und Geschäftsflächen.

Das Herzstück des Areal ist der 3 ha große Park, der möglichst naturbelassen und Heimat einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt sein soll.

ZAHLEN UND FAKTEN

## Auf einen Blick

**85.000** m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

**920** Wohnungen, davon  $\frac{2}{3}$  gefördert

**6** Bauträger

**3** ha Parkfläche



# Erlaaer Flur

Helene-Thimig-Weg, 1230 Wien | Fertigstellung: 2018

## Besonderheiten

- Urban Gardening auf allen Ebenen
  - im Freiraum
  - auf den Terrassen, Balkonen und Loggien
  - in zugehörigen Gemeinschaftsräumen wie der „Orangerie“
- Schaffung unterschiedlicher sozial durchmischter Nachbarschaften
- Aktives Quartiers- und Community-Management
- Viele Gemeinschaftsräume wie Gemeinschaftsküche, Kinderspielraum, Sauna/Wellnessbereich, Fitnessraum, Werkstatt, Waschküche, Multifunktionsraum, Raum für Home-Office, Fahrrad-abstellplätze, Kinderwagenabstellräume, PKW-Abstellplätze, Dachterrassen, Glashäuser auf dem Dach





EINE NACHHALTIGE WOHNLANDSCHAFT

## Europas größtes Urban-Gardening-Quartier

Im Stadtquartier Erlaaer Flur, einem Grundstück mit landwirtschaftlicher Geschichte, folgt man dem Konzept Integration und Nachbarschaftsförderung über Gartenarbeit – sowohl in den Innen- als auch Außenbereichen von Wohnungen, Etagen, Häusern und Quartiersgemeinschaften. Diese Herangehensweise unterstützt die Gestaltung von Freiräumen, die Förderung sozialer Nachhaltigkeit und die Entwicklung verschiedener Gebäudetypen, die zusammen eine grüne Wohnlandschaft ergeben. So werden nicht nur Grünflächen bereitgestellt, es wird auch Mehrwert für das gesamte Quartier geschaffen.

Zusätzlich werden Bewohner:innengruppen gefördert, die sich mit Themen wie Urban Gardening, Sport sowie Kinder und Familie beschäftigen. Diese Initiativen tragen dazu bei, den Freizeitwert im Stadtquartier Erlaaer Flur zu steigern.

Neben bezahlbaren Wohnkosten und hochwertigen privaten und öffentlichen Freiräumen wurde auch besonderer Wert auf die Schaffung von Anreizen zur verbesserten Kommunikation innerhalb der Wohngebäude und im gesamten Quartier gelegt.

ZAHLEN UND FAKTEN

## Auf einen Blick

- 1.100** Wohnungen (ca.), davon  $\frac{2}{3}$  geförderte Miet- und SMART-Wohnungen
- U6** Station Erlaaer Straße, Alterlaa
- 5** Bauplätze
- 1** Werkstatt
- 1** Gymnastikraum
- 1** Quartiersküche
- 1** Bewegungshalle (Jugendspielraum)
- 1** Obsthain



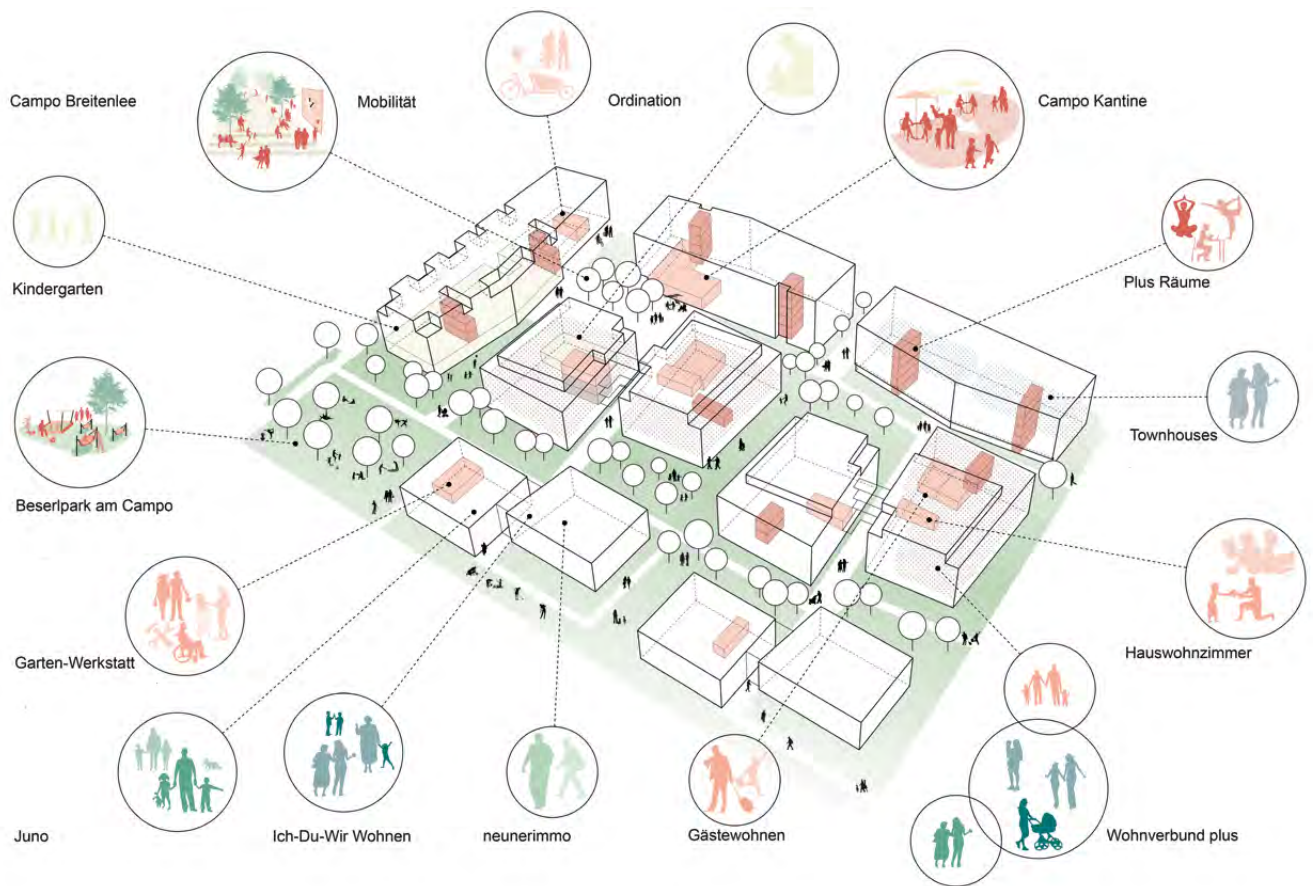
# CAMPO Breitenlee

Podhagskygasse, 1220 Wien | Fertigstellung: Sommer 2024

## Besonderheiten

- Flexibles Wohnen
- Vielfältiges Wohnangebot für unterschiedliche Lebenssituationen und Generationen (Startwohnungen, Wohnen für Alleinerziehende, Cluster-Wohnungen, Ich-Du-Wir-Wohnungen)
- Schaffung unterschiedlicher sozial durchmischter Nachbarschaften
- Aktives Quartiers- und Community-Management
- Soziologische Begleitung von der Wohnungsvergabe bis nach der Besiedlung
- Vorrang für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und den öffentlichen Nahverkehr; autofreies Quartier
- ZQ3Demo-Forschungsprojekt (Umsetzung von urbanen ZukunftsQuartieren mit Akteursvernetzung und rechtlich-ökonomisch replizierbaren Lösungen)





EIN GESAMTHEITLICHER ANSATZ FÜR NACHHALTIGES LEBEN

## Wohnen für alle Generationen

Im CAMPO Breitenlee soll zukünftig eine neue Art der Nachbarschaft gelebt werden. Zentrale Plätze mit zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen, Spiel- und Sportangebote, gemeinsam nutzbare Allgemeinbereiche und viele Möglichkeiten zum kommunikativen Austausch stehen den Bewohner:innen zur Verfügung. Ein Kindergarten, eine Arztpraxis, flexibel anmietbare Kleinbüros, mehrere Gemeinschaftsräume sowie ein Multifunktionsraum mit angrenzender Kantine runden das vielfältige Angebot ab.

Darüber hinaus wird hier ein innovatives Energiesystem umgesetzt: Es kommen Brunnen, Wärmepumpen, Photovoltaik-Anlagen sowie die Bauteilaktivierung von Stahlbetondecken zur Anwendung und ermöglichen es, dass die Versorgung zu einem großen Teil mit lokal erzeugter Energie gewährleistet werden kann. Für natürliche Kühlung und ein angenehmes Mikroklima sorgen zahlreiche Fassaden- und Dachbegrünungen, intensiv begrünte Freiflächen sowie Obstbaumfilter.

ZAHLEN UND FAKTEN

## Auf einen Blick

**324** geförderte Miet- und Eigentumswohnungen

**U2** in der Nähe

**22,5** ha Nutzfläche

**2** Bauträger

**1** Kindergarten

**1** Arztpraxis



# Oberes Hausfeld

An den alten Schanzen, Hausfeldstraße, 1220 Wien  
Baustart: 2024

## Besonderheiten

- Lage zwischen zwei U-Bahn-Stationen
- Vorrang für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und den öffentlichen Verkehr; überwiegend autofrei
- Sockelzonenmanagement zur Schaffung attraktiver und belebter Ergeschosszonen
- Sammelparken in Hoch- und Tiefgaragen
- Zwei große Parkflächen (Park und Heide)
- Großzügige Freiflächen in den Innenhöfen
- Aktives Quartiers- und Community-Management
- Soziale Infrastruktur (Kindergärten und Schulen)
- Farbkonzept für die Fassadengestaltung
- Bildungscampus







LEBEN UND ARBEITEN MIT QUALITÄT

## Urban und autofrei

Der Stadtteil Oberes Hausfeld soll sich in den nächsten Jahren zu einem bunten und klimafitten Stadtteil mit Wohnungen, Parks und Betrieben weiterentwickeln. Schwerpunkte der räumlichen Planung sind der Mix aus gewerblicher Nutzung und Wohnen mit belebten Erdgeschosszonen, ein optimales Mobilitätskonzept mit Vorrang für Fußgänger:innen, Radfahrer:innen und den öffentlichen Verkehr sowie das Zusammenspiel mit neu geschaffenen Grünflächen. Das Ergebnis sind Wohnen und Arbeiten mit hoher Aufenthaltsqualität.

ZAHLEN UND FAKTEN

## Auf einen Blick

- 3.800** Wohneinheiten
- 26** ha Grundfläche
- 39** Bauplätze
- 15** Bauträger
- 67** % gefördertes oder preiswertes Wohnen
- 2** U-Bahn-Stationen



# 75 Jahre Wohnbauexpertise

## Wiener Wohnbau als Blaupause für eine moderne Quartiersentwicklung

Der Wiener Wohnbau steht für preiswertes und sozial integratives Wohnen in der Großstadt. Seit über 100 Jahren investiert die Stadt gemeinsam mit Bauträger:innen in Neubauten, Sanierungen und den geförderten Wohnbau. Im internationalen Vergleich belegt die Stadt Wien gemeinsam mit den agierenden Bauträger:innen eine führende Position.

Dies setzen wir mit dem modularen Systembau und der Serienfertigung individuell mit optimaler Quartiers- sowie Grundrissplanung um. In all unseren Projekten stehen die Ansprüche der zukünftigen Bewohner:innen im Mittelpunkt. Nachhaltige und ressourcenschonende Materialien spielen mit neuesten Technologien wie u. a. der Betonkernaktivierung als energieeffizientes Heiz- und Kühlsystem zusammen. Das Ergebnis sind preiswerte Wohnungen mit sozial durchmischten Nachbarschaften.



## STRABAG Real Estate und Mischek Bauträger: gemeinsam für den Wiener Wohnbau und zukunftsweisende Quartiere

### STRABAG Real Estate

STRABAG Real Estate kann auf über 50 Jahre Erfahrung in der Immobilienentwicklung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Quartieren zurückblicken. Wir bieten diese Expertise an 18 Standorten in acht europäischen Ländern an und agieren im Konzernverbund.

- Ca. 240 Mitarbeiter:innen
- Über 650 umgesetzte Immobilienprojekte
- 8 Länder, 18 Standorte
- Mehr als 50 Jahre erfolgreich am Immobilienmarkt



### Mischek Bauträger

In Österreich ist der „Wiener Wohnbau“ ein Beispiel für erfolgreiche Konzepte und preiswerten Wohnraum; Mischek Bauträger Service GmbH gilt hier seit mehr als 75 Jahren führend. Mischek ist heute Teil der STRABAG und trägt mit einem hochwertigen, finanziell effizienten und flexiblen Systembau zum preiswerten Wohnbau in Österreich bei.

- Ca. 120 Mitarbeiter:innen
- 200–400 preiswerte Eigentumswohnungen pro Jahr
- >15.000 Wohnungen vermietet/verkauft
- 75 Jahre stark am österreichischen Markt



### Der STRABAG Konzern an unserer Seite

Unsere lokal ansässigen Kolleg:innen kennen die Bedürfnisse der Menschen und der Kommunen vor Ort. Im internationalen Konzernverbund von STRABAG SE arbeiten wir an neuen Ideen – von der Projektierung und Planung über die Errichtung, den Betrieb und Abriss bis hin zur Wiederverwertung und Bestandshaltung. STRABAG SE als Technologiekonzern für Baudienstleistungen ist führend in Innovation und Kapitalstärke. Davon profitieren wir und unsere Partner:innen. Wir können das STRABAG-Knowhow z. B. im Verkehrswegebau und der Bodensanierung nutzen, um Quartiere ganzheitlich zu planen und umzusetzen. Gemeinsam verfolgen wir entschlossen die Nachhaltigkeitsstrategie „Klimaneutral bis 2040“.

Mischek  
Systembau

Hochbau-  
Know-How

Ingenieur- und  
Bau-Know-how

Property and  
Facility Services

Innovation &  
Digitalisierung

Baugrund &  
Bausubstanz

Bauwirtschaft-  
liches Recht





## Genau Ihre Lösung: europaweite Standorte

Wir setzen auf ein breites Standort-Netzwerk, damit stets regional erfahrene Immobilien-Teams unsere Projekte verantworten. So garantieren wir Qualitätsprodukte für unsere Kund:innen in acht Ländern.

**Unsere lokalen Teams beraten Sie gerne!**





## Belgien



### Antwerpen

Noorderlaan 139, 2030 Antwerpen  
T: +32 3 5404-500  
E: sre.duesseldorf@strabag.com

## Deutschland



### Berlin

Bessemerstr. 42 b, 12103 Berlin  
T: +49 30 202975-0  
E: sre.berlin@strabag.com



### Düsseldorf

Klaus-Bungert-Str. 4, 40468 Düsseldorf  
T: +49 211 77005-0  
E: sre.duesseldorf@strabag.com



### Frankfurt

Europa-Allee 50, 60327 Frankfurt am Main  
T: +49 69 60608-3000  
E: sre.rhein-main@strabag.com



### Freiburg

Schnewlinstr. 10, 79098 Freiburg  
T: +49 761 459040  
E: sre.freiburg@strabag.com



### Hamburg

Reeperbahn 1, 20359 Hamburg  
T: +49 40 202081200  
E: sre.hamburg@strabag.com



### Hannover

Podbielskistr. 376, 30659 Hannover  
T: +49 511 27900060  
E: sre.hannover@strabag.com



### Köln

Siegburger Str. 241, 50679 Köln  
T: +49 221 8242010  
E: sre.koeln@strabag.com



### München

Leopoldstr. 250 c, 80807 München  
T: +49 89 360555 3523  
E: sre.muenchen@strabag.com



### Stuttgart

Silcherstr. 1, 70176 Stuttgart  
T: +49 711 656782-0  
E: sre.stuttgart@strabag.com

## Luxemburg



### Belvaux

Rue Waasertrap 150-159, 4408 Belvaux  
T: +35 2 2786 64-81  
E: sre.luxemburg@strabag.com

## Österreich



### Salzburg

Franz-Josef-Str. 22, 5020 Salzburg  
T: +43 662 873555-12  
E: real-estate.at@strabag.com



### Wien

Donau-City-Str. 1, 1220 Wien  
T: +43 1 22422-7000  
E: real-estate.at@strabag.com

## Polen



### Warschau

Przeskok 2, 00-032 Warschau  
T: +48 22 714 48 45  
E: office@strabag-real-estate.pl



### Krakau

ul. Armii Krajowej 16, 30-150 Kraków  
T: +48 22 714 48 45  
E: office@strabag-real-estate.pl

## Rumänien



### Bukarest

Calea Floreasca Nr 175, 014459 Bukarest  
T: +40 021233-1907  
E: office@strabag-real-estate.ro

## Slowakei



### Bratislava

Mlynské Nivy 61/A, 820 15 Bratislava  
T: +421 2 3262-2821  
E: office@strabag-real-estate.sk

## Tschechische Republik



### Prag

Kačírkova 982/4, 158 00 Prag  
T: +420 2 2286-8111  
E: office@strabag-real-estate.cz



## Disclaimer

Diese Broschüre wurde auf Basis des Informationsstandes September 2023 mit Sorgfalt erstellt. Alle Informationen, Angaben und Visualisierungen sind vorbehaltlich Änderungen und behördlicher Genehmigungen. Somit kann aus dieser Broschüre kein Anspruch – in welcher Art auch immer – abgeleitet werden.

Bildrechte für Visualisierungen und Fotos: expressiv.at, JAM JAM, JeanMarcClain, KidizinSane, Mischek, OLN, PWB Projektleitung Wien Bahnareale und Stadt Wien, Rupert Steiner, schreinerkastler.at, STRABAG Real Estate, synn architekten und Treberspurg & Partner.



[strabag-real-estate.com](https://strabag-real-estate.com)