

Wohnen am Park, grün und urban

Das Wohnprojekt Am Modenapark bringt neue Bewohner in ein bestehendes Grätzl. Es ist eines der schönsten der Stadt und wird mit dem neuen Wohnprojekt weiter aufgewertet

Eine weitläufige Parkanlage, die zum Palais der Erzherzogin Beatrix d'Este von Modena gehörte, ist der Ursprung des heutigen Modenaparks im dritten Bezirk. Im Lauf der Geschichte hat sich hier viel verändert: Nach der Zerstörung des Palais Anfang des 20. Jahrhunderts wurden Teile des Gartens in eine öffentliche Parkanlage umgewandelt, in der Umgebung sind Wohnhäuser und Bürogebäude entstanden.

Das grüne Herz mitten im Diplomatenviertel

Mittlerweile erinnert nur noch der Name des Parks an Herzogin Beatrix, die Letzte ihres berühmten Geschlechts. Der Modenapark mit seinen 8.000 Quadratmetern ist heute das grüne Herz des Diplomatenviertels unweit des Schwarzenbergplatzes und des Stadtparks – in der Gegend haben sich viele Botschaften und Konsulate angesiedelt. Den Mittelpunkt des Parks mit dem kleinen Spielplatz und den großen Bäumen, von denen drei sogar unter Naturschutz stehen, bildet die von Josef Müllner im Jahr 1915 geschaffene Skulpturengruppe „Knabe mit Panther“, die auch Scherzgruppe genannt wird.

Rund um den Modenapark erstreckt sich eine Mischung aus Häusern mit späthistorischen Fassaden, Gemeinde- und Neubauten. In der Gasse „Am Modenapark“ und in ihrer Verlängerung, der Gottfried-Keller-Gasse, baut JP Immobilien das Projekt „Wohnen Am Modenapark“. Auf dem dort befindlichen Areal des ehemaligen Amtshauses der Stadt Wien werden bis Mitte 2020 drei neue Wohngebäude entstehen.

Gearbeitet wird an dem Projekt schon seit mehreren Jahren: „Erworben wurde die Liegenschaft bereits im Jahr 2010“, sagt Horst Schwarzenberg von JP Immobilien. Entworfen wurden die Gebäude von verschiedenen Architekturbüros: F & P Architekten, BWM Architekten und Sir Terence Conran haben an der Gestaltung der Bauten gearbeitet. „Die Neubauten bilden einen recht lang gezogenen Baukörper“, erläutert Schwarzenberg. „Damit die Front nicht zu einheitlich wird und dadurch monoton wirkt, haben wir uns ganz bewusst für mehrere Architekten entschieden.“

„Puck“, eine app- und webbasierte mediale Plattform

Der überwiegende Teil der neu entstehenden Wohnungen wird sich in einer Größe zwischen 40 und

75 Quadratmetern bewegen und sich in den beiden südlicher gelegenen Baukörpern befinden, näher zur Neulinggasse hin. Die in jeweils zwei bis drei Zimmer aufgeteilten Wohneinheiten eignen sich besonders für Singles, Paare und eventuell Kleinfamilien – deren Anteil sei jedoch eher gering, meint Horst Schwarzenberg. „Diese Größe ist momentan am Markt sehr gefragt und spricht vorwiegend jüngere Menschen an sowie Käufer aus den Bundesländern, die sich eine kleine Stadtwohnung zulegen wollen.“ Siebzig der insgesamt 128 Wohnungen in diesen beiden noch nicht fertiggestellten Neubauten wurden bereits verkauft.



„Damit die Front nicht zu einheitlich wird, haben wir uns für mehrere Architekten entschieden“

HORST SCHWARZENBERG,
JP IMMOBILIEN

Im nördlicheren Objekt der drei Gebäude, bei der Gottfried-Keller-Gasse, werden außerdem 39 zusätzliche Studios mit einer Größe von etwa zwanzig bis 25 Quadratmetern geschaffen. „Diese Kleinwohnungen sind für Singles, Studierende und als Serviced Apartments geeignet.“ Für diesen Bauteil zeichnet Sir Terence Conran verantwortlich, der die Single-Studios ausstatten wird. So werden sie bereits mit Einbaukästen, Möbeln, Küchen, usw. versehen. „Dementsprechend benötigen diese Einheiten etwas mehr Vorlaufzeit.“

Moderner Komfort sei Käufern heutzutage sehr wichtig, sagt Schwarzenberg. Die Wohnungen sind demgemäß hell gestaltet, die Grundrisse effizient und wohnlich, jede Wohnung hat ihr eigenes Kellerabteil. Auch die Ausstattung trägt diesem Wunsch beispielsweise mit barrierefreien, raumhoch verfließen Bädern, hochwertigem Parkett, Außenbeschattung, Fußbodenheizung und moderner Fußbodenkühlung Rechnung. In der gesamten Liegenschaft kommt außerdem „Puck“ zum Einsatz, eine app- und webbasierte mediale Plattform, die Kommunikation und Zusammenleben vereinfachen soll. So beinhaltet Puck etwa aktuelle Infos über öffentliche Verkehrsmittel oder verständigt die Bewohner, wenn ein Paket in der Postbox abgegeben wird.

Zusätzlich verfügen alle Wohneinheiten, von der 23-Quadratmeter-Kleinstwohnung bis zum exklusiven 235-Quadratmeter-Dachgeschoss, über Außenbereiche in Form eines Gartens, einer Terrasse oder eines Balkons. „Freiflächen für jede Wohnung möglich zu machen wird immer versucht, aber leider geht das nicht überall, wo man baut“, meint Schwarzenberg. „Am Modenapark haben wir es aber geschafft, dass wirklich alle

Wohnungen damit ausgestattet sind. Der kleinste ist drei Quadratmeter groß, da gehen sich wunderbar zwei Stühle aus, sodass man abends nett sitzen kann.“ Die Freiflächen liegen hof- und straßenseitig, beliebt sei vor allem der Blick auf den Park.

„Eine Bereicherung für ein funktionierendes Grätzl“

In den kommenden zwei Jahren werden 187 Wohneinheiten am Modenapark entstehen. Die drei Gebäude sollen alle gleichzeitig Mitte 2020 fertig werden. Gemäß der Vorgabe der Stadt Wien sind sie barrierefrei, das heißt, jedes Geschoß ist prinzipiell ohne Stufen zu erreichen. Obwohl nach der Fertigstellung in den neuen Häusern 250 bis 300 Menschen wohnen sollen, werde das Projekt aber kaum in die Struktur des bestehenden Grätzels eingreifen, glaubt Schwarzenberg, eine Vielzahl von Personen war schließlich auch schon im ehemaligen Magistratsamt beschäftigt und damit vor Ort.

Dadurch, dass das Grätzl rund um den Modenapark schon vorher eine Wohngegend war, ist die Nahversorgung in Form von Lebensmittelgeschäften, Bäckereien, Apotheke und Gasthäusern schon im Vorfeld gegeben. „Eine Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist hier bereits vorhanden“, sagt Schwarzenberg. „Denkbar ist natürlich, dass sich diese Infrastruktur noch weiterentwickelt, wenn die Leute in unsere Wohnungen einziehen, nicht zuletzt, weil auch im näheren Umkreis gerade einige Objekte entstehen, wie zum Beispiel das „Ambassy“ in der Beatrixgasse.“

Bei der Planung der drei Objekte des Projekts „Wohnen Am Modenapark“ wurde auf die Schaffung ausreichender Stellplätze für Fahrzeuge – Autos genauso wie Fahrräder – Rücksicht genommen. Drei Geschoße mit Garagenplätzen sollen nicht nur dafür sorgen, dass die künftigen Bewohner genug Abstellraum vorfinden, sondern auch garantieren, dass auf der Straße genügend Parkplätze erhalten bleiben. Die Buslinie 4A hält quasi direkt vor der Haustür, die U4 am Stadtpark ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar – kein Problem also, auch auf das Auto zu verzichten. „Die Gegend ist ruhig und wird es auch in Zukunft bleiben“, betont Horst Schwarzenberg. „Wer am Modenapark mit dem Auto entlangfährt, besucht die Eigentümer der neu entstandenen Wohnungen – oder er hat sich verfahren.“

CLAUDIA STIEGLECKER

Eine Bereicherung für ein funktionierendes Grätzl

FOTO: JP IMMOBILIEN



RENDERING: JP IMMOBILIEN

Alle Wohnungen am Modenapark haben eigene Freiflächen, entweder Gärten, Terrassen oder Balkone