

Seit drei Jahren klafft über der U3-Station Hütteldorfer Straße in Penzing ein riesiges Bauloch

Remisen-Lücke schließt sich

Von Werner Grotte

- Aus Parkplatz soll Musterbau werden.
- Baubeginn könnte noch heuer sein.
- Aufwertung des Grätzels erwünscht.



Die "neue" Hütteldorfer Straße im Modell: Die Anlage soll 2011 fertig sein. Foto: ÖSW

Wien. Bereits im Oktober 2006 schlossen die Wiener Linien den "Betriebsbahnhof Breitensee" an der Hütteldorfer Straße 112, wo viele Jahrzehnte lang die Tramwaylinie 49 "wohnte". Vor fast genau zwei Jahren wurden die nicht denkmalgeschützten Hallen schließlich abgerissen. Seither klafft an einem der attraktivsten Bauplätze Wiens – 20.500 Quadratmeter direkt über einer U3-Station – eine üppige Baulücke, die lediglich als Parkplatz genutzt wird. Das könnte sich nun bald ändern: Laut Projektbetreiber sind endlich alle Vorverfahren abgeschlossen, sodass demnächst die Baueinreichung erfolgt. Wird diese nicht beeinträchtigt, kann man schon nach dem Sommer zu bauen beginnen.

Das Projekt "Karree Breitensee" hat nicht nur einen bautechnischen Aspekt: Durch Zusperrern alteingesessener Geschäfte im Tausch gegen Wettbüros, "Handy-Shops" und Ein-Euro-Märkte ist auch das Niveau rund um die größte Geschäftsstraße Penzings in den letzten Jahren stark gesunken; im Bezirk wird das "Kippen" des Grätzels mit Sorge beobachtet.

So gesehen erschien der Auszug der Straßenbahn als willkommene Chance, dieser Entwicklung durch Ansiedlung hochwertiger Wohnungen, Bildungsinstitutionen und Geschäfte entgegenzuwirken. Obwohl sich die ergänzend geplante Etablierung einer eigenen Bezirksvorstehung nicht realisieren ließ (der 14. Bezirk logiert bis heute im Amtshaus des 13. im Nachbarbezirk Hietzing), scheinen die meisten anderen Projekte nun tatsächlich spruchreif.

Volkshochschule fix

"Es sollen hier zwischen 200 und 220 Wohnungen in einem gesunden Mix aus geförderten Miet- und Eigentums- sowie frei finanzierten Wohnungen entstehen", erklärt Michael Gehbauer, Geschäftsführer der gewerkschaftsnahen GPA-WBV (Wohnbauvereinigung für Privatangestellte), die für den geförderten Teil des Bauprojektes verantwortlich zeichnet.

Als gesichert gilt in diesem Bereich die auch von Bezirksvorsteherin Andrea Kalchbrenner (SPÖ) favorisierte Ansiedlung der Volkshochschule Penzing. "Hier eine öffentlich leicht erreichbare Bildungseinrichtung unterzubringen, war gerade angesichts der sozialen Probleme im Bezirk ganz wichtig", sagt Kalchbrenner.

Zumindest mit zwei weiteren Wunschkandidaten – einer Bank und der Wiener Gebietskrankenkasse für eine Bezirksstelle – laufen die Verhandlungen ebenfalls sehr gut. Für Volkshochschule, Bank, Krankenkasse und ein ebenfalls überlegtes Ärztezentrum stehen insgesamt 3000 Quadratmeter zur Verfügung.

Noch völlig offen hingegen ist die Geschäfts-Ansiedlung auf vorgesehenen 2500 Quadratmetern Verkaufsfläche. "Wir reden derzeit mit den diversen Ketten. Entweder es wird eine große Filiale oder mehrere kleinere Standorte geben. Wir wollen aber auch in diesem Bereich stark auf das Niveau achten – Billigst-Verschleißer passen nicht ins Programm", betont Gerald Parzer, Projektentwicklungsleiter des zweiten beteiligten Bauträgers OSW (Österreichisches Siedlungswerk), der für die nicht geförderten und kommerziellen Liegenschaften zuständig ist. Obwohl es einige Interessenten gebe, sei noch kein Machtwort gesprochen: "Gute Nahversorger können sich melden, Konkurrenz steigert nur die Qualität", so Parzer.

Auch für den Wohnbereich stehen die Interessenten Schlange. "Wir bekommen den Deckel der Bewerbungsmappen kaum noch zu; es herrscht an allen angebotenen Wohnungstypen ungewöhnlich großes Interesse, was sicher mit der guten Verkehrsanbindung und Infrastruktur zu tun hat", sagt Gehbauer.

Neben der direkten öffentlichen Anbindung – Straßenbahnlinien 49, 10 sowie U3 – soll den Bewohnern auch eine Volksgarage mit bis zu 430 Stellplätzen zur Verfügung stehen. Ein zeitweilig heiß diskutiertes Verkehrskonzept für Lieferanten, Zu- und Abfahrer sieht vor, dass es Abbiegen von der stark befahrenen Hütteldorfer Straße in die Ladezone oder Garage nur in der Stadtauswärts-Richtung geben soll, eine zweite Aus- und Einfahrt wird es an der westlichen Seite in der Matzingerstraße geben.

Nein zu Spekulanten

Einziger Wermutstropfen der Bauherren ist der noch immer einsam in den Himmel ragende Altbau am Eck Hütteldorfer Straße–Matzingerstraße: Eigentlich habe man es kaufen und abbrechen wollen, um das "Karree" einheitlich bebauen zu können. "Es hat aber dann jemand den Preis plötzlich in Höhen getrieben, die wir weder zahlen können noch wollen", wundert sich Gehbauer. Es sei zwar schade, aber Bau-Spekulationen werde man unter keinen Umständen fördern.

Das Gesamt-Investitionsvolumen für die Anlage beträgt laut OSW 40 bis 45 Millionen Euro. Die Flächenwidmung erlaube hier Bauklasse 4, das heißt rund 18 Meter Gebäudehöhe. Geplante Fertigstellung: Wenn alles klappt, noch 2011.