



„Nachhaltige Qualitätssicherung geht über geförderte Wohnbauprojekte hinaus, integriert auch freifinanzierte Vorhaben und wird somit auf das gesamte Quartier mit seiner kompletten Infrastruktur ausgedehnt. Städtebauliche, freiräumliche, soziale und ökologische Gesichtspunkte werden allumfassend betrachtet, um so zu einem großen Ganzen zu werden.“

Kathrin Gaál, Vizebürgermeisterin, Wohnbau- und Frauenstadträtin  
Di Gregor Puscher und Dieter Groschopf, Geschäftsführung des wohnfonds\_wien

## Qualitätsbeirat Meischlgasse

### Ein neues Qualitätssicherungsinstrument

Im 23. Bezirk entsteht bis 2026 im Entwicklungsgebiet „In der Wiesen“ ein neues Stadtquartier mit rund 1.950 Wohnungen. Das rund 9,6 ha große Areal mit insgesamt 17 Bauplätzen war das erste, bei dem das neu entwickelte Instrument des Qualitätsbeirats zum Einsatz kam. Die nachhaltige Quartiersentwicklung geht weit über die Realisierung von qualitativem Wohnbau hinaus. Für das Zusammenspiel von Bebauung und Freiraum braucht es die Abstimmung der Wohnprojekte aufeinander und

deren Einbindung in den Gesamtkontext des Areals und der Nachbarschaft. Daher wurde im Auftrag des wohnfonds\_wien für große Stadtentwicklungsgebiete 2021 ein neues Werkzeug ins Leben gerufen.

Der Qualitätsbeirat hat einerseits die Aufgabe neben den geförderten auch die freifinanzierten Projekte zu begleiten und zu bewerten, sowie beim Dialog zwischen allen Beteiligten zu unterstützen. Andererseits übernimmt er die Qualitätssicherung für das gesamte Stadtquartier. Die Auseinandersetzung mit städtebaulichen,

architektonischen, freiräumlichen, sozialen und (bau-)ökologischen Herausforderungen sind für einzelne Vorhaben und bauplatzübergreifend gleichermaßen von Bedeutung. Ziel dieses Prozesses war es, die Errichtung eines qualitativ hochwertigen Wohn- und Lebensraums sicherzustellen. Ein starker Fokus wurde auf den Dialog zwischen den Bauträgern, aber auch den ständigen Austausch mit den Beiratsmitgliedern gelegt. Der sprichwörtliche „rote Faden“ zieht sich durch das gesamte Quartier. Die verschiedenen Projekte werden als ein Ganzes geplant, gebaut und gelebt.

### Geförderter Wohnbau

Für rund 1.250 geförderte Wohneinheiten wickelte der wohnfonds\_wien im Jahr 2022 einen dialogorientierten zweistufigen Bauträgerwettbewerb ab.

Die Bewertung der eingelangten Projekte erfolgte anhand des bewährten 4-Säulen-Modells (Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie). Besonders zu berücksichtigen waren ebenfalls Sport-, Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten in der eigenen Wohnumgebung sowie eine klima-resiliente Quartiersplanung. Den Bedürfnissen und Ansprüchen von Alleinerziehenden wurde mit einem passenden Angebots- und Maßnahmenmix begegnet. Für Kinder stehen umfassende Spiel- und Betreuungsangebote (Kindergarten, Freizeit, Nachhilfe etc.) in der direkten Nachbarschaft zur Verfügung.

Ebenso wurde speziell auf eine Vereinbarkeit von Familie und Beruf gelegt, indem das Thema Home-Office intensiv im Planungsprozess behandelt wurde.

### Vielfältige alltagstaugliche Angebote

Das vielseitige Wohnungsangebot im Quartier deckt ein breites Spektrum an Wohnbedürfnissen ab. So stehen der zukünftigen Bewohnerschaft geförderte Mietwohnungen, SMART-Wohnungen, Gemeindewohnungen NEU

sowie freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen zur Auswahl.

Wohnen im Quartier soll jedoch nicht nur das Erfüllen von Alltagsbedürfnissen bedeuten, sondern ein gemeinschaftliches Miteinander über die Wohnungstür hinaus sein. Die Angebote sind zahlreich und für alle Altersgruppen interessant. Besonders erwähnenswert ist das Hallenbad, das dem gesamten Quartier offen steht. Neben einem Diskonter befinden sich auch viele weitere Geschäfte und Dienstleister im Gebiet. Spiel- und Sportstätten laden zur Bewegung ein. Gastronomie, Begegnungs- und Aktionsflächen sowie Urban-Gardening-Angebote bieten ideale Voraussetzungen für eine funktionierende Nachbarschaft.

### Höchste ökologische Ansprüche

Bei der Quartiersentwicklung wurde ein besonderes Augenmerk auf eine umfassende Betrachtung der Klima-Resilienz gelegt. Es waren Maßnahmen zur Begrünung, klimaneutralen Kühlung, Beschattung und Durchlüftung des Quartiers anzubieten, die das städtische Mikroklima und das Wohnraumklima bestmöglich beeinflussen.

Da die Gebäudeerrichtung Umweltbelastungen und Emissionen verursacht, wurden die Materialwahl und die Errichtungsart konsequent diskutiert und die Möglichkeiten einer Kreislaufwirtschaft im Gebäudebereich aufgezeigt.

Die Wärmeversorgung und Temperierung der Gebäude soll über ein dezentrales Energieversorgungssystem aus erneuerbarer Energie erfolgen. Tiefensonden auf den Bauplätzen zur Erdwärmenutzung und PV-Anlagen auf den Dachflächen zur Stromerzeugung sind vorgesehen.

Ein breites Grünraumangebot, Begrünungen von Fassaden und Dächern, Holz-Hybrid-Bauweisen sowie bunte Angebote im Bereich Urban Gardening und der große zentrale Freiraum werden zu einem Charakteristikum dieses Stadtquartiers.



Qualitätsbeirat Meischlgasse

## Der Qualitätenkatalog

Als Beurteilungsgrundlage für den Qualitätsbeirat dient der in Abstimmung mit der MA21A erstellte Qualitätenkatalog.

Die größten Herausforderungen bei der Umsetzung eines städtebaulichen Quartiers sind eine ganzheitliche Sichtweise und ein abgestimmtes Vorgehen aller relevanten Beteiligten im Planungs- und Realisierungsprozess. Jede planerische und bauliche Entscheidung hat Auswirkungen auf die direkte Umgebung sowie auf die gesamte Struktur.

Ziel war eine umfassende Abstimmung aller baulichen und organisatorischen Maßnahmen (das Quartier selbst sowie die relevante Umgebung betreffend), um eine zusammenhängende Struktur im städtebaulichen, architektonischen, funktionalen und sozialen Sinn zu schaffen.

Qualitäten bzw. Qualitätsansprüche waren auszuformulieren, um die grundsätzlichen Absichten des Planungsprozesses auch tatsächlich umgesetzt zu wissen. Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan können bis zu einem gewissen Grad strukturelle Erfordernisse und Eigenschaften festgeschrieben werden, die meisten Soft-Facts hingegen nicht. Für das Quartier Meischlgasse waren daher verschiedenste Ansprüche auf unterschiedlichen Ebenen zu formulieren, und zwar:

### stadtplanerische Grundsätze

- öffentliches Gut und § 53-Flächen: gestalterische Abstimmung, zentraler Platz, versickerungsfähige Oberflächen
- Durchwegung
- Zugänge und Eingangssituationen
- EG-Nutzung: lebendige Erdgeschoßzonen
- Kinder- und Jugendspielplätze: Zentraler gemeinschaftlicher Kinder- und Jugendspielplatz, Kleinkinderspielplätze auf den jeweiligen Bauplätzen

### ökologische Grundsätze

- Mobilitätsmanagement: Mobilitätskonzept, Mobility-Point
- Regenwassermanagement
- naturschutzrechtliches Verfahren: Schaffung von Ausgleichsflächen

### Frei- und Gemeinraum

- Bewegungs- und Aufenthaltsraum: gemeinschaftlicher Raum als Ort der Interaktion, Begegnung, Kommunikation und Spiel
- Typologien, Bepflanzung, Ausstattung
- Fassadenbegrünung
- Garagenbe- und -entlüftung
- sonstige Erfordernisse – Urban Gardening
- Wasser: verschiedene Gestaltungselemente (Brunnen, Trinkbrunnen, Wasserspiele, Bassins, etc.)
- Jahreszeiten: Analyse des Freiraums hinsichtlich seiner Eignung bei den verschiedenen Wetterbedingungen
- Nachraum: Beleuchtung



zur Vollversion des  
Qualitätenkatalogs

Qualitätsbeirat Meischlgasse

## städtebauliche Entwicklung

Qualitäten-  
katalog 

Rahmen-  
dokumente 

Flächenwidmungs-  
und Bebauungsplan 

## quartiers- und bauplatz- bezogene Entwicklung



## Das Verfahren

Nachdem der Qualitätenkatalog für das Quartier, die Rahmendokumente sowie der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das Gebiet fertig ausgearbeitet waren, startete der Qualitätsbeiratsprozess mit dem Auftaktkolloquium am 21. Oktober 2021. Im Rahmen dessen wurden den Jurymitgliedern der Qualitätenkatalog, der generelle Prozessablauf sowie relevante Themenschwerpunkte erläutert. Im Anschluss folgte der Bauträgerwettbewerb für die geförderten Bauplätze sowie die Erarbeitung der Projekte auf den freifinanzierten Bauplätzen.

Nach der Jurierung der geförderten Bauplätze wurde das Zwischenkolloquium am 20. April 2022 abgehalten. Ziel war es, den Jurymitgliedern und den anwesenden Vertreter\*innen der Projektteams einen generellen Überblick über das Quartier und insbesondere die Planungen auf den einzelnen Bauplätzen zu geben, um eine qualitative Weiterentwicklung und Bearbeitung von Querschnittsthemen in der Dialogphase sicherzustellen.

Das Zwischenkolloquium stellte den Startschuss für das dialogorientierte Verfahren dar, im Rahmen dessen in insgesamt drei Workshops

gemeinsam an Schwerpunktthemen gearbeitet wurde. In den thematischen Workshops wurden folgende Themen behandelt:

**Workshop 1:** Erdgeschoßzone & Freiraum, Mobilität & Garagenkonzept

**Workshop 2:** Klima & Energie, Artenschutz & Sportflächen

**Workshop 3:** Baustellenlogistik & Bauphasen, Besiedelung

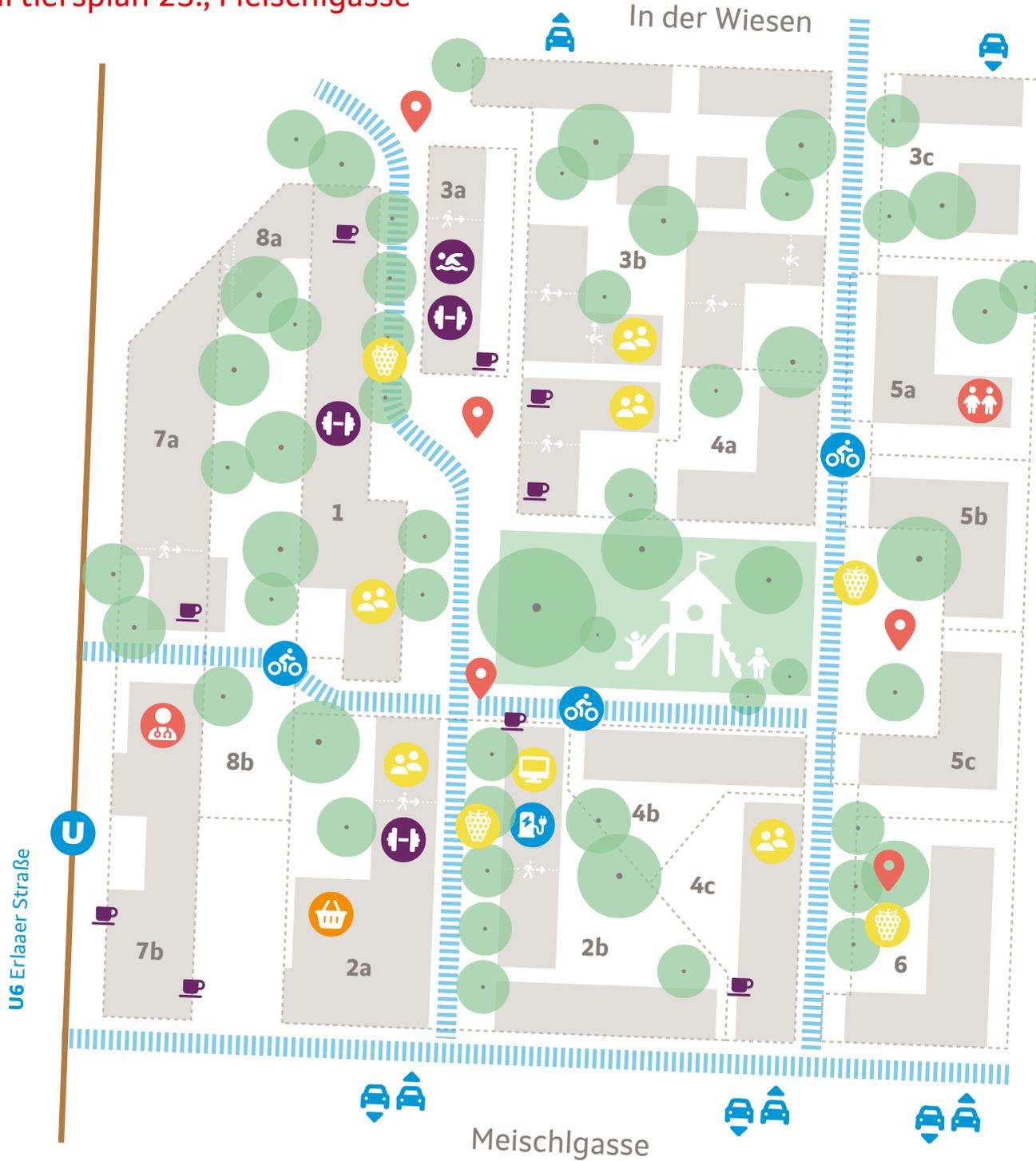
Der Abschluss der Dialogphase erfolgte mit dem Abschlusskolloquium am 5. September 2022. Im Rahmen der Veranstaltung hatte die Fachjury die Möglichkeit, Feedback zu den Planungsentwicklungen und -fortschritten seit den einzelnen Workshops zu geben.

Am 6. Dezember 2022 wurde das Quartier im Zuge der Qualitätsbeiratssitzung beurteilt. Als Nachbearbeitung ist ein Zwischenbericht vor Baubeginn vorgesehen. Der Abschluss des Qualitätsbeiratsprozesses wird mit den Endbegehungen des Quartiers mit den Jurymitgliedern und Vertreter\*innen der Bauträger und Planungsteams nach Fertigstellung der Projekte erfolgen.



Modellfoto:  
Die Bebauung  
des Quartiers ist  
weiß eingefärbt.

# Quartiersplan 23., Meischlgasse



-  bauplatzübergreifender Gemeinschaftsraum
-  Co-Working
-  Gemeinschaftsgarten/Naschhecke
-  Einzelhandel
-  Aktionsfläche/Spielplatz
-  Kindergarten
-  Gesundheitseinrichtung
-  Gastro
-  Schwimmbad
-  Fitnessangebot
-  U-Bahn-Station
-  Radweg
-  Garagen-Ein- und Ausfahrt
-  Mobility-Point



BAG 1 (gefördert)

## BAG 1 (Gemeindebau NEU), orto familiare

Bauträger: **WIGEBA**

Architektur: **Ablinger, Vedral & Partner / Schluder Architekten**

Landschaftsplanung: **KIERAN FRASER LANDSCAPE DESIGN**

Soziale Nachhaltigkeit: **Wohnpartner**

- eine Werkstatt, zwei Waschküchen
- ein Gymnastikraum/Sportstätte
- Glashäuser
- ein Hausbetreuungszentrum
- acht Büros/Home-Office-Bereiche
- Jugendzentrum

### Wohnungsangebot / Lokale

- 203 Gemeindewohnungen NEU
- Wohnmodelle für Alleinerziehende
- vier Lokale und ein Café

### Für die Gemeinschaft

- Besiedlungsbegleitung
- vier Gemeinschaftsräume, eine Gemeinschaftsküche
- ein Kinderspielraum

### Grün- und Freiraum

- Kinder- und Jugendspiel im zentralen Park
- Vorplatz im Süden mit Calisthenics-Anlage, Rückzugsbereiche, Spielbereich
- Marktstraße mit Aufenthaltsplätzen
- begrüntes Atrium mit Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Gemeinschaftsdachterrassen

**Geplanter Bezugstermin:** 1. Quartal 2026



BAG 2 (gefördert)

## BAG 2, Im Terrassengarten - Wohnen auf allen Ebenen

Bauträger: **BWS**

Architektur: **simon und stütz architekten**

Landschaftsplanung – **zwoPK**

Landschaftsarchitektur

Soziale Nachhaltigkeit: **wohnbund:consult**

- Roter Salon als gesellschaftliches Zentrum inkl. Waschküche
- Tageseltern – Verein „Eltern für Kinder Österreich“
- ein Kinderspielraum
- Glashaus
- Mobility Point

### Wohnungsangebot / Lokale

- 142 geförderte Mietwohnungen, 143 SMART-Wohnungen
- Wohnmodelle für Alleinerziehende
- sechs Lokale, ein Café
- ein Supermarkt, eine Drogerie
- sieben Ateliers/Büros/Co-Working-Spaces
- eine Wohngemeinschaft

### Grün- und Freiraum

- Kinder- und Kleinkinderspielplatz
- Gemeinschaftsgärten
- Gartenterrasse am Durchgang, Obst- und Gemüsedeck
- Spiel- und Liegewiese, Sonnendeck mit Yoga-Bereich
- Trampelpfad, Inklusionsweg
- Gemeinschaftsdachterrassen

### Für die Gemeinschaft

- Besiedlungsbegleitung
- Hausbesorger bzw. Concierge vor Ort
- partizipatives Projekt, gemeinsam Garteln

**Geplanter Bezugstermin:** 04/2026



BAG 3 (gefördert)



BAG 4 (freifinanziert)

## BAG 3, Mona's Liesing

Bauträger: **NEUES LEBEN / WBV-GPA**  
 Architektur: **Blaich + Delugan Architekten / Illiz Architektur / Kirsch ZT**  
 Landschaftsplanung: **PlanSinn**  
 Soziale Nachhaltigkeit: **Caritas Erzdiözese Wien**

- elf Gemeinschaftsräume
- ein Kinderspielraum
- acht Waschküchen, drei Werkstätten
- Hallenbad, Sauna, Indoor-Sportraum
- drei Co-Working-Spaces, drei Ateliers

### Wohnungsangebot / Lokale

- 195 geförderte Mietwohnungen, 195 SMART-Wohnungen
- Baugruppe mit 36 Einheiten
- Wohnmodelle für Alleinerziehende
- Housing First, betreutes Wohnen
- drei Lokale, vier Garconnierenverbände
- Stützpunkt und Krisenzentrum MA 11
- drei Ateliers, drei Co-Working-Spaces
- Generationencafé

### Grün- und Freiraum

- offenes Hofnetzwerk mit Dachterrasse, Urban Gardening, Wintergärten, Sonnendecks
- verschiedene Aufenthaltsplätze
- „Nationalpark-Garten“: extensive Blumenwiesen, Haine mit Obstgehölzen, heimische Pflanzenauswahl zur Förderung von Tierhabitaten
- Urban Gardening und Farming
- Gemeinschaftsdachterrassen

### Für die Gemeinschaft

- Besiedlungsbegleitung
- Quartiershaus mit anmietbarem Mehrzweckraum

Geplanter Bezugstermin: 06/2027

## BAG 4\_Bpl. 4A+B

Bauträger: **Familienwohnbau**  
 Architektur: **FOAM / Architekt DI Michael Hiegetsberger**  
 Landschaftsplanung: **Kräfner Landschaftsarchitektur**

### Wohnungsangebot

- 171 freifinanzierte Eigentumswohnungen

### Für die Gemeinschaft

- drei Gemeinschaftsräume
- vier Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- ein Kinderspielraum

### Grün- und Freiraum

- Bpl. 4A:
- Gartenhof
  - Kleinkinderspielbereich
  - individuelles Garteln auf Dachterrassen
- Bpl. 4B:
- Gartensquare als gemeinsamer Freiraum der Bauplätze 4A, 4C und 2B (offener Spielbereich, Wiesenfelder, Outdoor-Küche, Spielangebot)
  - Trinkbrunnen
  - Sitzplatz mit begrünter Pergola
  - gemeinschaftlich nutzbare Glashäuser auf den Dachterrassen
  - Eigengärten im 4. und 5. OG

Geplanter Bezugstermin: 07/2026



BAG 4 (gefördert)



BAG 5 (gefördert)

## BAG 4\_Bpl. 4C, SoWieWir

Bauträger: **MIGRA**  
 Architektur: **HERMANN & VALENTINY und Partner**  
 Landschaftsplanung: **Kräftner Landschaftsarchitektur**  
 Soziale Nachhaltigkeit: **realitylab**

### Wohnungsangebot / Lokale

- 58 geförderte Mietwohnungen, 58 SMART-Wohnungen
- Wohnmodelle für Alleinerziehende
- ein Lokal, ein Lerncafé
- Seniorenwohngemeinschaft, Generationenzentrum

### Für die Gemeinschaft

- Besiedelungsbegleitung
- Verein „Wiesen Wirtschaft“: Urban Gardening, Ernährungskantine, Food Coop Solidarische Landwirtschaft, Lernhilfe, Sport und Bewegung, Home-Office

- Volkshilfe Wien mit dauerhafter Präsenz: Hausbetreuungsstützpunkt, Seniorenbegleitung, Lernhilfe, Repaircafé, Leihgroßeltern aus der Nachbarschaft, Gastronomie
- ein Gemeinschaftsraum, eine Gemeinschaftsküche
- eine Waschküche

### Grün- und Freiraum

- „Gardensquare“ im Innenhof: Urban Gardening, Spielwiese, zentraler Platz, Sandspiel, Arbeitstische
- Marktstraße mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen, Spielhügel, Staudenbeeten, Trinkbrunnen
- Gemeinschaftsdachterrassen

Geplanter Bezugstermin: 06/2026

## BAG 5\_Bpl. 5A, Meischlklasse

Bauträger: **Heimat Österreich**  
 Architektur: **Architekt Knötzl**  
 Landschaftsplanung: **Kräftner Landschaftsarchitektur**  
 Soziale Nachhaltigkeit: **Stadtteilarbeit der Caritas der Erzdiözese Wien**

### Wohnungsangebot / Lokale

- 31 geförderte Mietwohnungen, 31 SMART-Wohnungen
- Wohnmodelle für Alleinerziehende
- Housing First
- 10-gruppiger Kindergarten

### Für die Gemeinschaft

- Besiedelungsbegleitung
- Tageselternwohnung

- Multifunktionsraum des Kindergartens in Doppelnutzung
- gemeinschaftliche Garten- und Landschaftspflege: Urban Gardening, Workshops
- ein Gemeinschaftsraum
- eine Waschküche, eine Werkstatt
- ein Glashaus

### Grün- und Freiraum

- Vorplatz am Gemeinschaftsraum mit Kleinkinderspiel
- im Innenhof Kindergartenfreiraum mit Hügellandschaft
- Gemeinschaftsdachterrasse

Geplanter Bezugstermin: 02/2026



BAG 5 (freifinanziert)

## BAG 5\_Bpl. 5B+C

Bauträger: ÖSW/immo 360 grad  
 Architektur: u.m.a architektur  
 Landschaftsplanung: Kräftner  
 Landschaftsarchitektur

- Gemeinschaftsgärten vor Gemeinschaftsräumen
- Dachterrasse mit Urban Gardening, Pergolen

Geplanter Bezugstermin: 08/2026

### Wohnungsangebot

- 230 freifinanzierte Eigentumswohnungen

### Für die Gemeinschaft

- zwei Gemeinschaftsräume
- drei Kinderwagen- und Fahrradabstellräume
- zwei Kinderspielräume
- Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoß (zum Hof orientiert)

### Grün- und Freiraum

- Spielhügel
- Sitzbänke mit Pergolen
- Kleinkinderspielbereich



BAG 6 (freifinanziert)

## BAG 6

Bauträger: STRABAG Real Estate  
 Architektur: AllesWirdGut Architektur  
 Landschaftsplanung: Kräftner  
 Landschaftsarchitektur

### Grün- und Freiraum

- Kleinkinderspielbereich
- Dachterrasse mit Urban Gardening, Sunspot mit Sitzmöglichkeiten und Sportbereich

### Wohnungsangebot/Lokale

- 141 freifinanzierte Eigentumswohnungen

Geplanter Bezugstermin: 05/2026

### Für die Gemeinschaft

- drei Gemeinschaftsräume
- zwei Kinderwagen- und Fahrradabstellräume



BAG 7 (gefördert/freifinanziert)

## BAG 7, In den Wiesenterrassen

Bauträger: Heimbau  
 Architektur: DI<sup>in</sup> Claudia König-Larch  
 – SUPERBLOCK  
 Landschaftsplanung: rajek barosch  
 landschaftsarchitektur  
 Soziale Nachhaltigkeit: realitylab

### Wohnungsangebot / Lokale

- 71 geförderte Mietwohnungen, 73 SMART-Wohnungen
- 91 freifinanzierte Wohnungen
- Wohnmodelle für Alleinerziehende
- Gesundheitszentrum
- Bäckerei, Greisslerei
- fünf Lokale, Gastronomie
- sieben Büros

### Für die Gemeinschaft

- Besiedlungsbegleitung
- fünf Gemeinschaftsräume
- zwei Kinderspielräume
- zwei Waschküchen

### Grün- und Freiraum

- Vorplätze und Erschließungsflächen mit Gastgärten, Wasserspiel, Sonnensegel, Arbeitszone mit Outdoor-Office
- Gemeinschaftsdachterrassen

Geplanter Bezugstermin: 03/2026



BAG 8 (freifinanziert)

## BAG 8

Bauträger: Heimbau  
 Architektur: DI<sup>in</sup> Claudia König-Larch ZT  
 Landschaftsplanung: rajek barosch  
 landschaftsarchitektur  
 Soziale Nachhaltigkeit: realitylab

### Wohnungsangebot

- 45 freifinanzierte Mietwohnungen

### Für die Gemeinschaft

- eine Waschküche
- ein Gemeinschaftsraum
- vier Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

### Grün- und Freiraum

- Kleinkinderspielbereich
- runde Kleingärten im Hofbereich (Urban Gardening)
- Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten

Geplanter Bezugstermin: 03/2026

Impressum

wohnfonds\_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, lenaugasse 10,1082 wien, 01/403 59 19,  
office@wien.at, www.wohnfonds.wien.at

Stand: November 2023

Bildcredits: wohnfonds\_wien, PID David Bohmann, IMAGINA, IMAGINA, wohnfonds\_wien, wohnfonds\_wien, Dipl.  
Ing. Johann Szebeni 3D Visualisierung & Fotografie, ZOOM visual project gmbh, k18.at, FOAM, Architektur\_Visuell,  
Architekt Knötzl ZT GmbH, u.m.a. architektur ziviltechniker GmbH, AllesWirdGut Architektur, idealarch s.r.o.,  
DI<sup>in</sup> Claudia König-Larch ZT