

**Complesso residenziale con spazi condivisi
a Vienna, Austria**

Cohousing complex with shared spaces
in Wien, Austria



PROGETTO Einszueins Architektur

CRONOLOGIA 2010-2013, progetto | 2013, realizzazione

FOTO Hertha Hurnaus

testo di Leila Bochicchio

77

Wohnprojekt è il nome di un'associazione nata nel 2009 tra privati cittadini con l'intento di avviare nella città di Vienna una sperimentazione residenziale basata sull'auto-promozione, sulla collaborazione tra coabitanti e su principi di sostenibilità economica e ambientale. Il risultato è un complesso abitativo di nuova costruzione, sorto nel secondo distretto della capitale austriaca, a nord-est del centro storico, poco distante da quest'ultimo e dal corso del Danubio, che dal 2013 ospita una comunità di 67 adulti e 25 bambini.

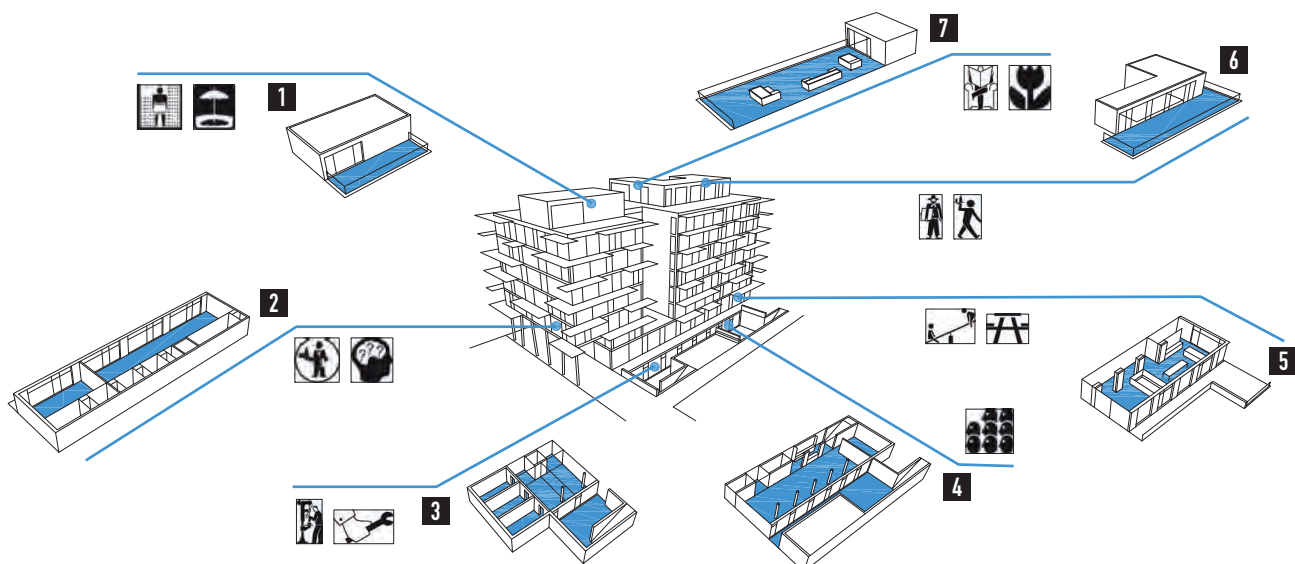
L'edificio, affacciato sul Rudolf-Bednar Park, rientra in un vasto programma urbano di trasformazione dell'area della Nordbahnhof, che si va configurando come nuovo polo residenziale e terziario della città; tra i numerosi interventi recenti che animano il settore urbano, quello di Wohnprojekt si differenzia per l'insolita strategia attuativa, per il discreto risultato architettonico e per il positivo bilancio di un'operazione condotta in ogni sua fase

attraverso la diretta partecipazione decisionale dei futuri abitanti.

L'impianto si configura secondo uno schema planimetrico elementare: un rettangolo, monolitico e compatto ai due livelli basamentali, ripartito in due elementi a elle, contrapposti e traslati tra loro ai livelli superiori, per far spazio ai corpi di distribuzione e a due vuoti incassati che percorrono l'intero sviluppo di facciata su entrambi i fronti maggiori. Le operazioni compositive per sottrazione, lo schema aleatorio delle bucatore, la presenza di generosi e mutevoli balconi a tutti i livelli, infine l'ingresso alla quota urbana contrassegnato da una doppia altezza su pilotis e l'irregolare sviluppo volumetrico dell'attico, assicurano plasticità e leggerezza al rigido blocco e una sottile varietà di prospetti e visuali.

Oltre al discreto dialogo percettivo che le variazioni di superfici e volumi innescano con il contesto, ancora più efficace, nella capacità di attivare rapporti e connessioni





1 SAUNA E SOLARIUM SAUNA AND SOLARIUM 2 SPAZI COMMERCIALI COMMERCIAL AREA 3 LABORATORI WORKSHOPS 4 SPAZI PER EVENTI EVENT AREA
5 DOPOSCUOLA E CUCINE COMUNI AFTERSCHOOL AND COMMUNAL KITCHENS 6 AREA OSPITI E TERRAZZA GUEST AREA AND TERRACE 7 BIBLIOTECA E GIARDINO LIBRARY AND GARDEN

con l'intorno urbano, è la graduale e misurata transizione, dalla dimensione pubblica a quella privata, operata dagli intervalli spaziali e funzionali dell'edificio. Quest'ultimo si configura, infatti, come dispositivo di passaggio dallo spazio del parco e della strada, alla dimensione semipubblica delle funzioni collocate alle quote urbana e interrata, fino all'essenza totalmente privata dei 40 alloggi distribuiti ai livelli superiori.

Su una superficie complessiva di circa 6.300 mq, ben 1.100 sono destinati a funzioni non prettamente residenziali, con 400 mq di spazi commerciali e 700 destinati alle attività condivise dei residenti.

Al piano terra, superato un capiente parcheggio per biciclette, trovano sede la sala gioco dei bambini, uno spazio per uffici, una caffetteria e un'ampia sala da pranzo con cucina comune, tutti in diretta connessione con l'esterno. Al livello interrato sono collocati una sala di registrazione, uno spazio polivalente per eventi, un laboratorio per attività manuali e artigianali, locali tecnici, cantine e depositi. Anche questo piano, interamente destinato, come la quota urbana, alle attività condivise di residenti ed eventuali fruitori, benché interrato, è in diretta comunicazione fisica e visiva con l'esterno attraverso una corte dallo sviluppo longitudinale che costeggia il caseggiato lungo il fronte maggiore.

Lo spazio polivalente ipogeo si apre così su un ambito di soglia, tra interno ed esterno, tra pubblico e condiviso, raggiunto dall'illuminazione diretta e idealmente in successione con gli ambiti verdi pertinenziali che circondano l'edificio su tre lati.

La percezione di continuità tra gli ambienti a uso collettivo e la dimensione urbana di vicinato è assicurata dalle generose trasparenze, dalla posizione evidente degli elementi di connessione verticale, dalle puntuali interruzioni del solaio del piano terra che introducono sfondamenti verticali tra le due quote di basamento, sia all'interno dell'edificio che negli spazi esterni di prossimità. Alla

sommità del fabbricato, il piano attico riprende la sequenza degli spazi promiscui con una sauna, una stanza per la meditazione, una sala lettura, un appartamento per ospiti e un'ampia terrazza comune parzialmente verde.

Gli alloggi, di tagli differenti da 36 a 150 mq, sono tutti diversi tra loro, risultato della continua negoziazione tra tecnici incaricati e abitanti-progettisti. Ai vari livelli, tipologie di impostazione tradizionale si alternano a schemi distributivi inconsueti, ibridi casa-lavoro, alloggi per piccole comunità, soluzioni assemblabili o frazionabili: gli alloggi sono manifestazione delle aspettative ed esigenze espresse dagli abitanti in fase di progettazione.

Accanto e oltre la dimensione costruttiva e spaziale, il progetto ha saputo integrare una serie di idee, accorgimenti, spunti, per un abitare sostenibile, partecipato e dal forte carattere comunitario.

In primo luogo il regime proprietario dell'immobile è globale e non frazionato in base alle singole unità abitative; ciò per rendere impossibile vendite parziali.

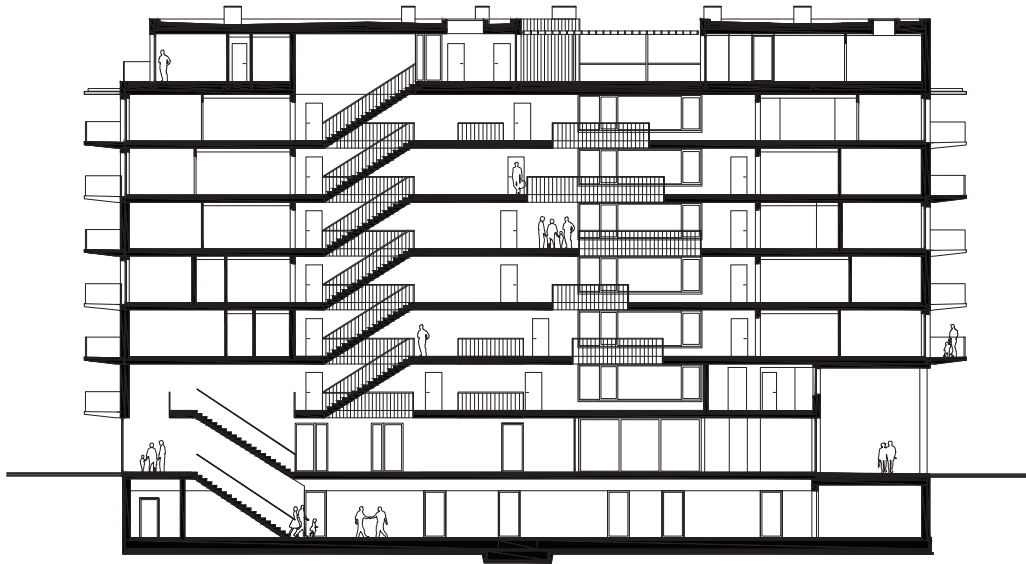
La comunità di residenti si avvale e allo stesso tempo gestisce un servizio condiviso di trasporto (car sharing, ciclo-officina e bici da carico) che, insieme all'alta dotazione di servizi di trasporto pubblico nell'area, rende superfluo l'uso della mobilità privata.

Gli abitanti provvedono alla conduzione e cura degli spazi condivisi, partecipano a un gruppo di acquisto solidale, si occupano di un orto urbano.

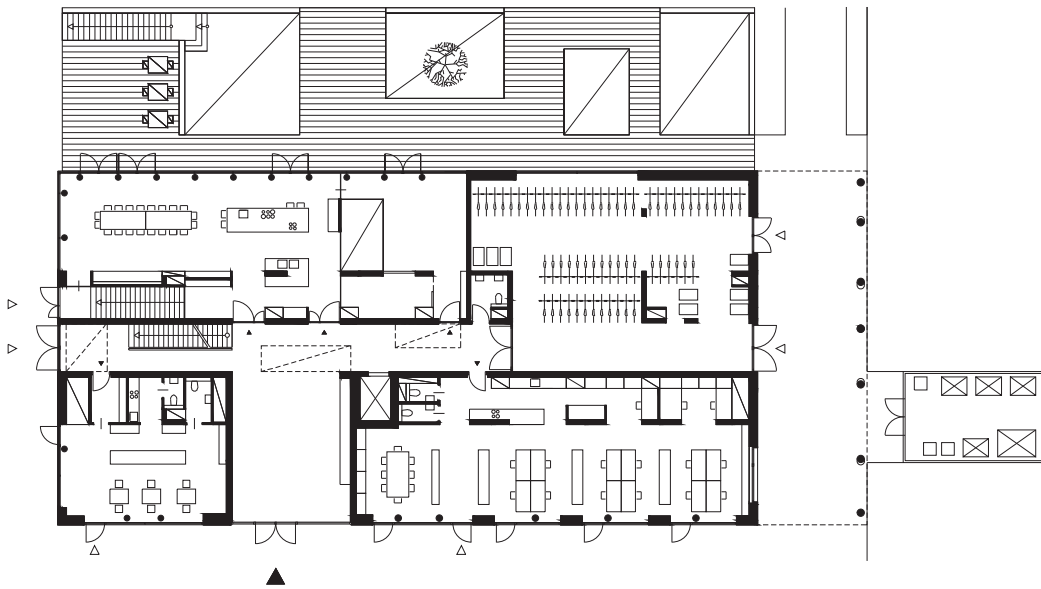
Due dei 40 appartamenti sono disponibili come supporto alloggiativo temporaneo per persone in difficoltà e un fondo di solidarietà stanziato dal gruppo sovvenziona il sostentamento e la reintegrazione sociale degli ospiti.

L'alta efficienza energetica della costruzione, la possibilità di trarre profitto dalla temporanea locazione delle aree e servizi comuni, la diretta gestione delle piccole attività commerciali e un'organizzazione basata sulla cooperazione e supporto tra residenti, assicurano la sostenibilità economica della vita all'interno del Wohnproject.

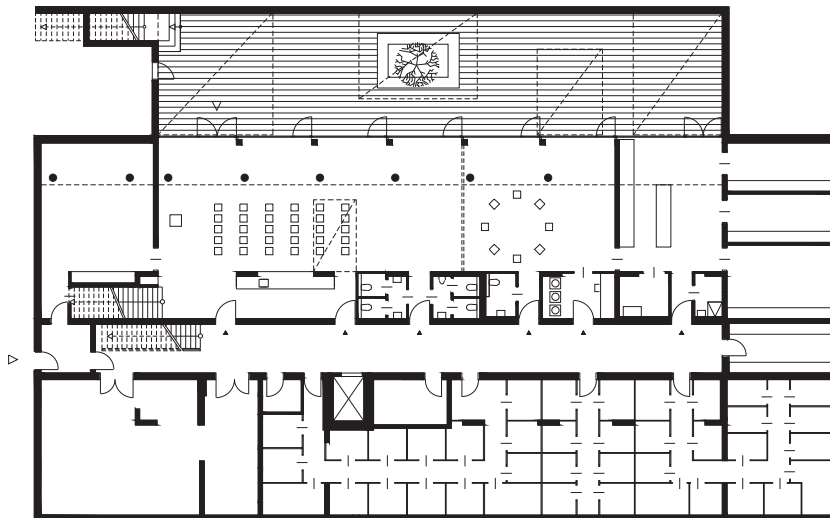




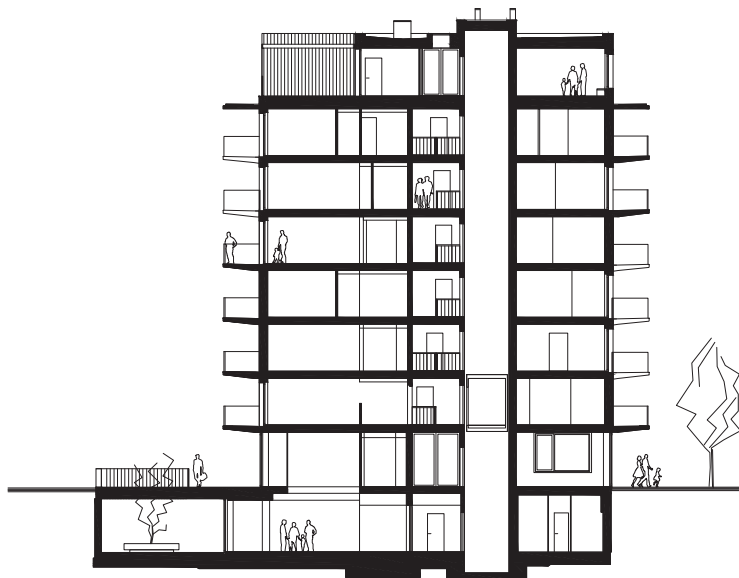
Sezione longitudinale Longitudinal section



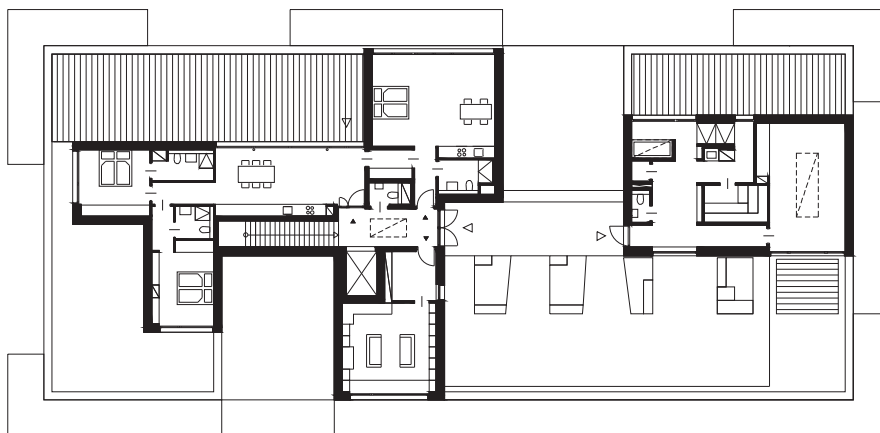
Pianta piano terra Ground floor plan



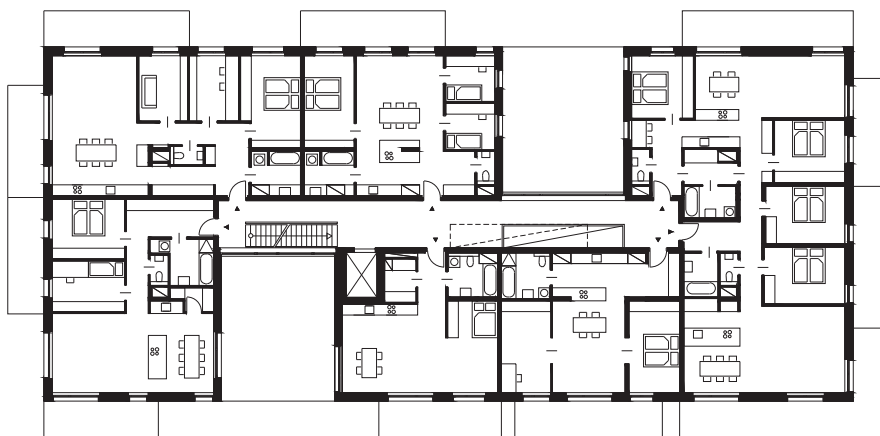
Pianta piano interrato Underground floor plan



Sezione trasversale Cross section



Pianta attico Attic plan



Pianta piano quarto Fourth floor plan



Wohnprojekt is the name of an association created to implement a residential experiment in the city of Wien based on self-promotion, collaboration between residents and principles of economic and environmental sustainability. The result is a new residential complex home to a community of 67 adults and 25 children since 2013. The building is part of an urban programme for the transformation of the Nordbahnhof area, being converted into a new residential and tertiary services area for the city; among the many recent interventions, the Wohnprojekt stands out for its discrete architecture and the positive outcome of a participatory experience that directly involved the building's future inhabitants.

The building has a very elementary layout: a monolithic form subjected to a series of subtractions, casually positioned openings, balconies at all levels, a double height ground floor on pilotis and an irregular attic level define a plastic and light appearance.

Capable of activating relations and connections with its urban setting, the gradual and measured transition from public to private, made possible by the building's spatial and functional rhythms, represents a device for moving from the space of the street to the semi-public dimension of the city and basement levels up to the private spaces of the flats on the upper levels.

Of the total area of 6,300 sq.m., some 1,100 were allotted to largely non-residential functions, with 400 sq.m. of commercial spaces and 700 sq.m. for activities shared by residents.

The ground floor features a children's play room, a space for offices, a cafeteria and a dining room, all directly connected with the outside. The basement features a recording space, a multipurpose room, a workshop for craft activities, technical spaces and storage rooms. Despite being underground, this level is directly connected with the landscaped spaces surrounding the building on three sides. This is made possible by a long courtyard running along the length of the building. The attic level repeats the sequence of mixed-use spaces: a sauna, a meditation room, a reading room, a guest flat and a large, partially landscaped terrace. Ranging in size from 36 to 150 sq.m., each flat is different from the next. This is the result of continuous negotiations between the different professionals involved and the residents-designers.

The project successfully integrates a series of elements that favour sustainable dwelling, participation and a strong sense of community. The residents manage a transport service (car sharing, bike repair shop and delivery bikes), tends to the shared urban garden and participates in an ethical purchasing group.

Two of the 40 flats are offered to people with difficulties and the community provides support focused on the social reintegration of its guests. The economic sustainability of life inside the Wohnprojekt is ensured by optimum energy efficiency, the benefits offered by the temporary location of common areas, the direct management of commercial activities and an organizational structure based on cooperation.

