



© Bruno Klomfar

SchloR – Schöner Leben

Wien, Österreich

ARCHITEKTUR

GABU Heindl Architektur

BAUHERRSCHAFT

SchloR

TRAGWERKSPLANUNG

Hödl Ingenieurholzbau GmbH

Lopas GmbH

FERTIGSTELLUNG

2025

SAMMLUNG

newroom

PUBLIKATIONSdatum

13. März 2026



Das Projekt SchloR (Schöner Leben ohne Rendite) ist ein selbstorganisiertes kollektives Betriebs- und Wohngemeinschaftsprojekt auf einem 3.000 m² großen Areal, das zwischen Straßen- und Bahndamm eingeklemmt ist und mit seinen Bestands- und einzelnen Neubauten zu einer kleinen Stadt in der Stadt entwickelt wurde.

Das Zirkusareal verströmt Charme und einen Hauch von Anarchie inmitten der dispersen Simmeringer Peripherie – einem ruppigen Stück Stadt, wo sich noch Nischen finden, die in kein gängiges Immobilienportfolio passen. Kernstück ist die 500 m² große, stützenfrei überdachte, L-förmig von Büros und Lagerräumen gerahmte Trainingshalle. Sie steht Akrobaten, Zirkuskünstlern und sportlich interessierten Nutzern auf niedrigschwelliger Basis zur Verfügung. Unter der Prämisse, so viel Nutzen wie möglich durch nur so viel Erneuerung wie nötig zu erzeugen, entstand ein Holz-Stroh-Lehm-Bau mit Betriebswohnungen. Von einem Bestandsbau im Süden des Grundstücks blieb nur das Erdgeschoss erhalten. Eine Stahlbetondecke stabilisiert dessen Statik. Hier fanden sich ein: Ateliers, Musik-Proberäume, eine Töpferei, eine Holz- und Metallwerkstatt. Im aufgestockten Holzgeschoss, das mit Zellulose gedämmt und innen mit Lehm verputzt ist, finden sich weitere freundlich-helle und kühle Räume und weitere Wohnungen. Rund 20 Menschen leben und arbeiten hier, die mit ihrem künstlerischen, handwerklichen und akademischen Hintergrund gemeinsam etwas auf die Beine stellen und erhalten wollen. Sie haben gemeinsam die Betriebsführung und das Management übernommen.

Als SchloR GmbH bieten sie langfristige, sichere und leistbare Räume für



© GABU Heindl Architektur



© GABU Heindl Architektur



© GABU Heindl Architektur

SchloR – Schöner Leben

solidarisches, selbstverwaltetes und gemeinschaftliches Arbeiten und Wohnen. Sie sind Teil des Solidaritätsvereins habiTAT, der die Strukturen des deutschen Mietshäusersyndikats für Österreich adaptiert und sich zur Aufgabe gemacht hat, selbstorganisierte, finanziell niederschwellige und sozialgebundene Mietshaus-Projekte in Österreich zu verwirklichen. Ziel: keine Gewinne mit der Miete – Wohnen soll als Grundrecht und nicht als Finanzprodukt umgesetzt werden. Kredite werden mit den Mieteinnahmen zurückgezahlt, Immobilie werden nie veräußert, sondern bleiben im Besitz des Syndikats.

Die Gesellschafter der Schlor GmbH sind zu 49 % die Wohngemeinschaft und zu 51 % habiTAT. Sobald ein Haus abbezahlt ist, fließen Teile der Einnahmen in das habiTAT-Netzwerk, das Immobilien erwirbt, um diese wiederum dem Markt zu entziehen. Das Modell ist auch als Anlageform interessant: Unterstützer zahlen einen Direktkredit zu einem Zinssatz von bis zu 1,5 % ein. 280 Personen haben das bei SchloR getan und so 45 % der Bausumme finanziert. (Autor: Achim Geissinger, nach verschiedenen Texten)

DATENBLATT

Architektur: GABU Heindl Architektur (Gabu Heindl)

Bauherrschaft: SchloR

Tragwerksplanung: Hödl Ingenieurholzbau GmbH, Lopas GmbH

Fotografie: Bruno Klomfar

Betriebe: CRAP GmbH, TRAP GmbH

Maßnahme: Erweiterung, Neubau, Sanierung, Umbau

Funktion: Wohnbauten

Planung: 2020 - 2025

Ausführung: 2020 - 2025

Grundstücksfläche: 2.978 m²

Bruttogeschossfläche: 2.214 m²

775,47 m² (Neubau), 1438,87 m² (Umbau/Aufstockung))

559,02 m² (Wohnfläche Neubau)

541,76 m² (Neubau)



© GABU Heindl Architektur



© GABU Heindl Architektur



© GABU Heindl Architektur

SchloR – Schöner Leben

NACHHALTIGKEIT

Energiesysteme: Photovoltaik, Wärmepumpe

Materialwahl: Holzbau, Ziegelbau, Überwiegende Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen

RAUMPROGRAMM

Urbanistisch verbindet SchloR Arbeiten, Kultur, Wohnen, ökonomisch stellt es klassische Finanzierungs- und Refinanzierungsmethoden in Frage, und auch ökologisch stößt es an Grenzen: Der schonende Umgang mit Ressourcen war in jeder Phase des Projekts wichtig, in dessen Mittelpunkt bezahlbarer Wohnraum steht. SchloR ist als eine kleine Stadt in der Stadt konzipiert. Es handelt sich um ein 3000 m² großes Gelände mit bestehenden Gebäuden, die erhalten, saniert, angebaut und erneuert wurden. Das Zirkuszentrum und die Trainingshalle (TRAP) stehen Akrobat:innen, Zirkuskünstler:innen und sportlich interessierten Nutzer:innen auf niedrigschwelliger Basis zur Verfügung. Andere Gebäude wurden in Werkstätten, Proberäume und Ateliers umgewandelt und bieten Raum für kulturelle Nutzungen (CRAP). Rund 20 Menschen leben und arbeiten hier und haben gemeinsam die Betriebsführung und das Management übernommen. Mit ihrem künstlerischen, handwerklichen und akademischen Hintergrund wollen sie gemeinsam etwas auf die Beine stellen und erhalten.

AUSFÜHRENDE FIRMEN:

Holzbaufirmen: Hödl Ingenieurholzbau GmbH, LOPAS GmbH

PUBLIKATIONEN

2021 Lieber 1000 Freund:innen im Rücken als eine Bank im Nacken erschienen, in: Boden für Alle, AzW. Eine Ausstellung des Architekturzentrum Wien
#5 Die kollektive Betriebswohnung, SchloR, Wien" in "Kooperative Standards Bauwelt #243 Utopischer Pragmatismus. Wien Simmering - Wohndörfchen ohne Rendite.

AUSZEICHNUNGEN

2024 European Collective Housing Award, Finalist

In nextroom dokumentiert:

wienwood 25, Sonderpreis

WEITERE TEXTE



© GABU Heindl Architektur



© GABU Heindl Architektur



© GABU Heindl Architektur

SchloR – Schöner Leben

Die Utopie wohnt in Simmering, Isabella Marboe, Spectrum, 15.07.2022



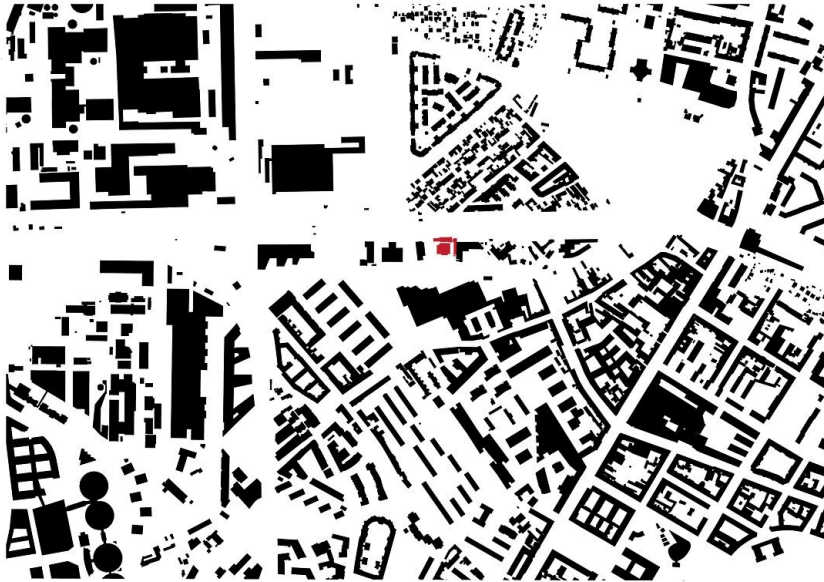
© GABU Heindl Architektur



© Bruno Klomfar



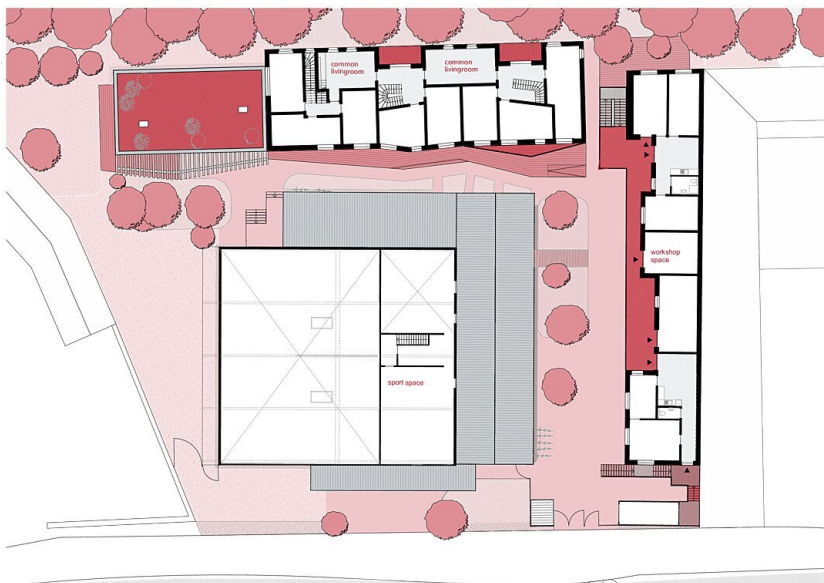
SchloR – Schöner Leben



Lageplan



Grundriss EG



Grundriss OG

