

## CIUDAD Y TERRITORIO

### ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LII, Nº 203, primavera 2020

Págs. 121-138

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2020.203.10>

CC BY-NC 4.0



# ¡Nos llevamos a nuestros padres con nosotros! Proyecto de viviendas intergeneracional *In der Wiesen*, 1230, Viena

Franziska ULLMANN

Architecta, Profesora Universidad de Stuttgart

**RESUMEN:** El artículo comienza realizando una reflexión general sobre algunas claves del desarrollo demográfico, el envejecimiento de la población, la provisión de cuidados, etc., que posteriormente se aplican en diversos proyectos de planeamiento y diseño urbano, llevados a cabo en la ciudad de Viena. El proyecto *Frauenwerkstadt-Frauenwerkstatt* explora la perspectiva de género en el diseño urbano y en la construcción de vivienda, incidiendo en la perspectiva de las mujeres y la seguridad a través del concepto de “social eyes” de Jane Jacobs. Los proyectos “*In der Wiesen*” (“En el prado”), “*Generationenwohnen*” (Alojamiento Intergeneracional) y “*Wir nehmen unsere eltern mit!*” (¡Nos llevamos a nuestros padres con nosotros!) profundizan a nivel de diseño urbano, de manzana y de diseño arquitectónico las ideas anteriores y exploran nuevos conceptos como el alojamiento inclusivo en un mismo edificio para varias generaciones, la ciudad de distancias cortas, etc.

**PALABRAS CLAVE:** Vivienda social. Alojamiento intergeneracional. Cuidados para mayores. Ciudad distancias cortas. Viena.

## Intergenerational – housing, we take our parents with us!

**ABSTRACT:** The paper starts making a general reflection on the current premises of demographic development, population ageing, care provision, etc., which is subsequently applied in various urban planning and design projects, carried out in the city of Vienna. The *Frauenwerkstadt-Frauenwerkstatt* project explores the gender perspective in urban design and housing construction, exploring the perspective of “caregivers” and security through the concept of “social eyes” first developed by Jane Jacobs.

Recibido: 29/06/2019; Revisado: 18/11/2019  
Correo electrónico: [franziska@ullmannf.at](mailto:franziska@ullmannf.at)

The projects “In der Wiesen” (“In the meadow”), “Generationenwohnen” (“Intergenerational Accommodation”) and “Wir nehmen unsere eltern mit!” (“We take our parents with us!”) delve the previous ideas into the urban planning and architectural design levels, further exploring new concepts such as inclusive accommodation for several generations in the same building, the walkable city of short distances, etc.

**KEYWORDS:** Social housing. Intergenerational housing. Care for the Elder. City of short distances. Vienna.

## 1. Premisas de partida

### 1.1. Desarrollo demográfico

Cada vez somos más mayores. Es una buena noticia. No obstante, a medida que aumenta la esperanza de vida, aumentan también las enfermedades físicas y psíquicas que conducen a limitaciones más o menos leves, parciales o considerables de la movilidad o la capacidad de administrarse de manera autónoma.

Las tendencias apuntan hacia un incremento de las familias nucleares y esto conlleva una mayor segmentación de la población, lo que puede generar problemas de una envergadura que no era frecuente en las generaciones anteriores. En las familias extensas, la presencia de ancianos y jóvenes permitía darse apoyo mutuo y equilibrar las posibles necesidades; esto se ha vuelto hoy difícil en la mayoría de grandes ciudades, debido a los cambios sociológicos y al hecho de residir en distintas viviendas separadas, lo que implica una mayor distancia espacial.

### 1.2. Cuidadores y cuidados

No se debe obviar que la atención y el cuidado de familiares ancianos se lleva a cabo en la mayoría de casos en forma de trabajo no remunerado. Según los datos de Statistik Austria, las mujeres se

hacen cargo del 54 % de trabajo no remunerado, lo cual incluye el cuidado de personas mayores.

### 1.3. Patrones de movimiento - Relaciones de desplazamiento

En el marco de las investigaciones realizadas para el proyecto *Frauenwerkstadt*, licitado por el Ayuntamiento de Viena en 1991, se realizaba un análisis de los patrones de desplazamiento y una distinción entre los espacios que cubren las partes cuidadoras y las partes cuidadas de la población, que se resume en la figura adjunta:

Las personas solteras independientes se mueven entre el trabajo, los cuidados y las actividades de ocio y disfrutan de su vivienda sobre todo para su descanso personal. Sin embargo, para otras muchas personas forma parte de su rutina diaria la combinación de numerosas actividades como hacer la compra, trabajar o transportar y atender a niños y ancianos. Tal como muestran los datos estadísticos, las tareas de los cuidados afectan sobre todo a las mujeres. Cuanto mayor es la distancia entre las localizaciones de las distintas actividades en el espacio, mayor será el tiempo que es necesario para llevarlas a cabo. Esto provoca una sobrecarga de esfuerzo a nivel individual y también una sobrecarga para el medio ambiente, debido a la mayor necesidad de transporte. Cuando esta sobrecarga para el

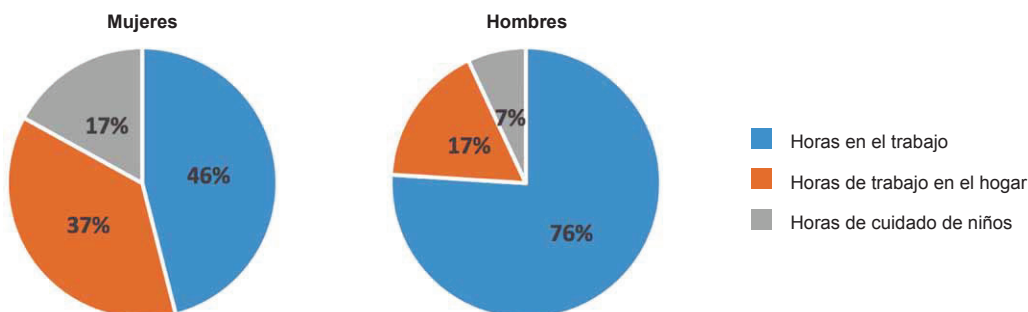


FIG. 1/ Proporción de la media de trabajo semanal remunerado y no remunerado de mujeres (izq.) y hombres (der.) en porcentajes.

Fuente: Frauenabteilung der Stadt Wien (Departamento de la mujer del Ayuntamiento de Viena), 2005, pág. 88, elaboración propia.

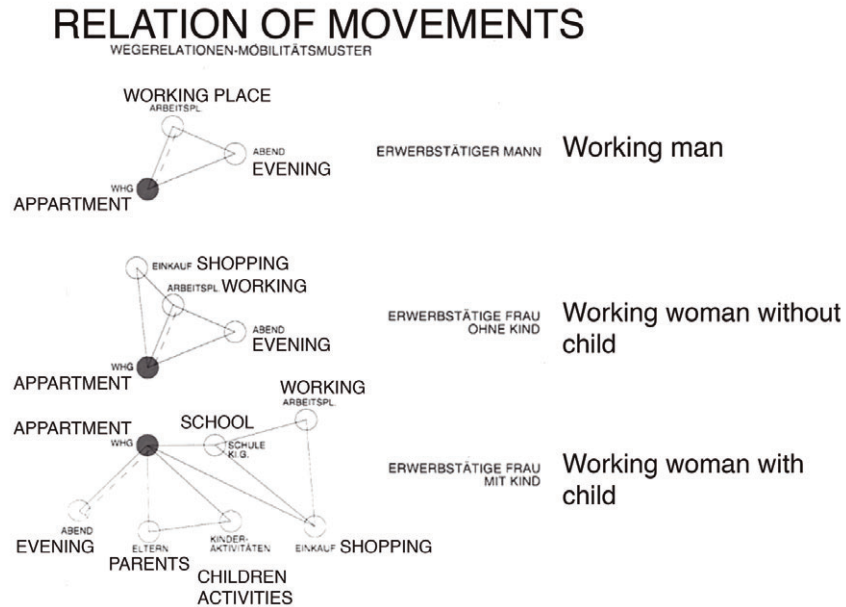


FIG. 2/ **Patrones de movimiento. Relaciones de desplazamiento.**

Fuente: *Frauenabteilung der Stadt Wien* (Departamento de la mujer del Ayuntamiento de Viena), 2005, pág. 88, elaboración propia.

cuidador (*care giver*) se vuelve demasiado grande o la tarea se vuelve inasumible debido a la distancia espacial o a la falta de tiempo, a los ancianos no les queda frecuentemente más alternativa que recurrir al cuidado externo o ingresar en una residencia.

#### 1.4. El entorno residencial - La dimensión urbanística

El diagrama de las relaciones de desplazamiento demuestra la gran importancia - incluso en la fase de planificación urbanística- de pensar en una «ciudad de distancias cortas». Esto es especialmente necesario en el desarrollo de los barrios de nueva construcción.

En los años 60 y 70, el modelo imperante -que en cierta medida también sobrevive actualmente- era la ciudad monofuncional rodeada de verde. En estas décadas, la cuestión fundamental era, sobre todo, la creación de vivienda asequible. La concepción de residencia y trabajo se sometía al prisma de estricta funcionalidad y por tanto se separaban físicamente.

Las circunstancias vitales y las estructuras familiares han cambiado: cada vez hay más mujeres en el mercado laboral, y estas -además- quieren conciliar familia y profesión. El entorno residencial de las llamadas «ciudades dormitorio» desarrolla-

das durante los años 60 y 70 no lograba satisfacer suficientemente las necesidades vitales y en las décadas posteriores se han realizado esfuerzos por cambiar el modelo y fomentar los usos mixtos. Sin embargo, la arraigada tradición vienesa en la construcción de viviendas sociales ha centrado estrictamente en la construcción de viviendas, limitándose las instalaciones comunitarias a excepciones como -por ejemplo- los lavaderos.

#### 2. *Frauenwerkstadt. Frauenwerkstatt*

El descontento generalizado con el entorno residencial, en especial desde el punto de vista femenino, condujo a finales de los 80 a una búsqueda de nuevos modelos urbanísticos. La Oficina de la Mujer del Ayuntamiento de Viena, bajo la dirección de Eva Kail, puso en marcha el proyecto urbanístico *Frauenwerkstadt* (Fábrica Femenina) partiendo de distintas investigaciones. La homofonía de los dos conceptos *Frauenwerkstadt* y *Frauenwerkstatt* en alemán determina dos perspectivas: la de una ciudad como posible fábrica femenina y la de un taller en el cual se pueda desarrollar una planificación justa para la mujer o con perspectiva de género. Este proyecto piloto incluye 364 viviendas en 3,6 hectáreas y hace especial hincapié en las necesidades de las «cuidadoras» y en el tema de la seguridad.

El diseño de Franziska Ullmann para el plan de conjunto del ámbito contempla una estructura de bloques lineales que forman patios en los que se crean espacios públicos diferenciados. Esto tiene como resultado distintas categorías de residencia para usuarios de distintas edades. Los diferentes tramos de los edificios tienen una anchura de 12 a 14 metros para permitir la orientación de las viviendas en sentido perpendicular, con vistas a ambos lados del bloque. Los edificios que conforman el conjunto se asignaron a cuatro arquitectas y se realizaron aplicando un plan de conjunto. (Figs 3 y 4).

El tramo de la calle y de acceso prestan atención a ambos aspectos: el espacio público y el control social positivo mediante los denominados «social eyes» en la concepción de Jane Jacobs. Para evitar la existencia de zonas de día y zonas de noche, las cocinas y los salones se orientan hacia la calle y hacia el patio de manera intercalada.

Ya en el ala del patio, se prevé la existencia de dos plantas para residencias asistidas. Sin embargo, el sistema equitativo de concesión de viviendas por orden cronológico de solicitud propio de la ciudad de Viena, no permitía una asignación específica de residentes en el momento del proyecto.

Las necesidades y la experiencia que se recabaron de este proyecto se han incorporado al siguiente concurso urbanístico In der Wiesen (En el prado).

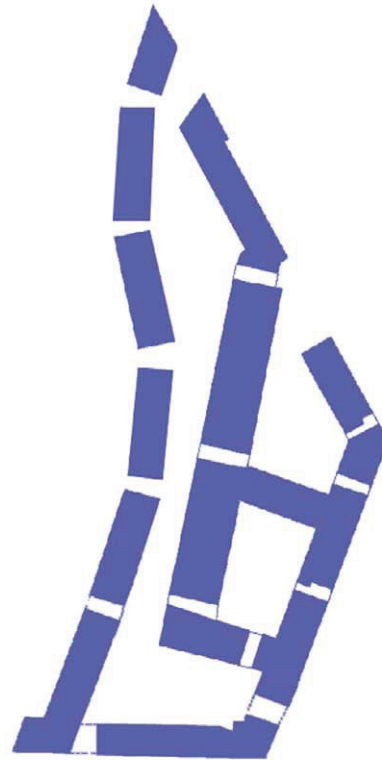


FIG. 3/ **Frauenwerkstadt, estructura urbanística.**

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.

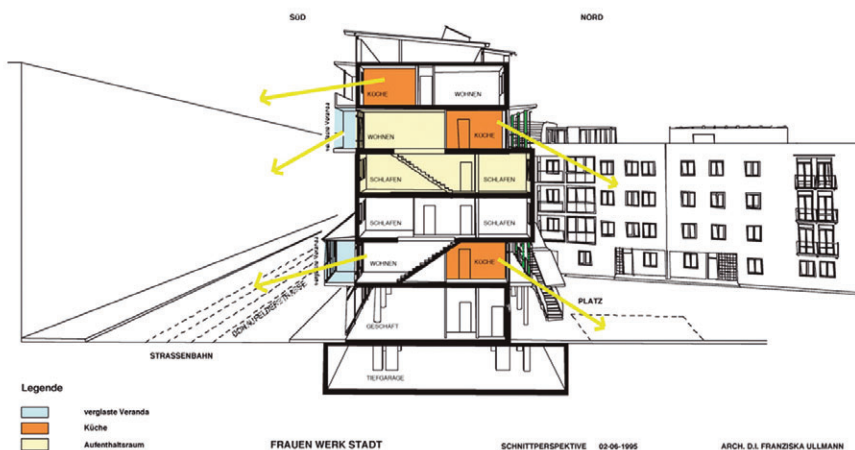


FIG. 4/ **Frauenwerkstadt, sección transversal tramo calle: «Social eyes».**

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.

<sup>1</sup> Datos del proyecto:  
 Frauenwerkstadt 1- Margarete-Schütte-Lihotzky-Hof: 1210 Viena, Donaufelder Straße 93-95 A.  
 Concurso por invitación: Plan de conjunto arquitecta Franziska Ullman. Licitación de la Oficina de la Mujer del Ayuntamiento de Viena, dirigida por Eva Kail.

Programa y autoría: 177 viviendas municipales, local médico, cuarto de servicio para policía. 600 m<sup>2</sup> de superficie comercial, de Franziska Ullmann y Lotte Peretti; 180 viviendas de la empresa Wohnbauvereinigung der Privatangestellten de Elsa Prohazka; jardín de infancia con 4 aulas, de Gisela Podreka.

### 3. Nos llevamos a nuestros padres con nosotros. Proyecto alojamiento intergeneracional *in der wiesen* (“en el prado”).

#### 3.1. El sistema de atención a personas mayores en Viena

Mientras que, en las generaciones pasadas, en las que quizás no existía tanto individualismo, había cierto acuerdo a favor de transcurrir la última etapa de la vida en residencias de ancianos, a los «nuevos mayores» les resulta cada vez más difícil aceptar la idea de estar entre tantas «personas mayores». Según Statistik Austria, en el año 2000, el 15,4 % de la población austriaca tenía más de 65 años; en el año 2030 se prevé que este porcentaje aumente hasta el 23,1 %, lo que representa casi una cuarta parte de la población. Sin duda, la atención médica ha realizado grandes avances para garantizar la movilidad de las personas durante el mayor tiempo posible. No obstante, al mismo tiempo aumentan la soledad y las limitaciones psíquicas. El cambio de las estructuras sociales durante las décadas pasadas ha conducido a la disolución de la familia extensa y al aumento de las familias nucleares y las personas solteras, lo cual plantea desde hace tiempo la pregunta de cómo vamos a lidiar con la vejez en soledad. Los modelos habituales más extendidos de residencias y geriátricos no resultan especialmente atractivos para los mayores actuales.

¿Qué ofertas para mayores hay en Viena? Por ejemplo, existe un servicio de atención móvil que puede ayudar por horas a los familiares de las parejas mayores o familias. Asimismo, se puede hacer la compra en «*Essen auf Rädern*» (comida sobre ruedas). Hay centros de día para mayores con servicio de lanzadera que permiten al cónyuge trabajar durante el día. Por último, es posible organizar una atención las 24 horas del día a la cual el Estado destina ayudas económicas en función de un baremo asistencial.

Los barrios de nueva construcción suelen atraer especialmente a gente joven, a menudo familias con niños, familias monoparentales y personas solteras de cualquier edad. Como muestra el gráfico anterior de las relaciones de desplazamiento, corroborado por Statistik Austria, las mujeres se hacen cargo de la mayor parte de las tareas domésticas y de atención no remuneradas. Esto incluye el cuidado de las personas mayores. Para facilitar este trabajo, una planificación proactiva bajo la perspectiva de la «ciudad de las distancias cortas» puede contribuir a superar los obstáculos cotidianos. La pionera Grete Schütte Lihotzky optimizó los desplazamientos y las superficies con su «cocina Frankfurt»; del mismo modo, en la pla-

nificación urbanística cabe la posibilidad de prevenir la existencia de trayectos cortos y que sean mayoritariamente transitables a pie. Esto no solo afecta positivamente a la cotidianidad de los niños, sino también a la de las personas mayores y a la atención a ambos colectivos. Igual que tantas otras veces, la experiencia personal desempeña un papel fundamental en el desarrollo de las ideas, ya que en ese momento mi madre pasó a necesitar asistencia.

El Ayuntamiento de Viena contaba en los años 90 con una excelente oferta de residencias y geriátricos. Pero independientemente de cualquier asistencia social organizada, todos deseamos también mantener los contactos familiares y personales. Con el fin de conservar todo lo posible estos vínculos, el proyecto *In der Wiesen* apostó por el concepto de alojamiento intergeneracional. Para las familias que se mudan al nuevo barrio *In der Wiesen*, hay pequeñas viviendas en las inmediaciones destinadas a que los abuelos de los niños también puedan mudarse. El objetivo era permitir que ambas generaciones pudieran llevar vidas autónomas y a favorecer un contacto frecuente y el apoyo mutuo mediante los trayectos cortos.

#### 3.2. El contexto urbanístico del proyecto *In der Wiesen*

El concurso por invitación para el proyecto *In der Wiesen* de 1993 requería un plan general urbanístico para 10.000 personas y 2.000 puestos de trabajo, además de los equipamientos necesarios como escuelas y jardines de infancia. La superficie de actuación de 64 hectáreas debía incluir también los correspondientes espacios libres, usos comerciales y productivos necesarios. Entre los requerimientos de partida, no se establecían directrices particulares para el cuidado y la atención a las personas mayores.

La zona se encuentra en la periferia sur de Viena y está bien comunicada por medio de la línea de metro U6. En el norte del ámbito de actuación ya existe el complejo de edificios conocido como Alt Erlaa, compuesto por seis bloques con terrazas en forma escalonada. El rasgo más característico de estos bloques son los maceteros prefabricados de las terrazas y las piscinas en las azoteas. Estos edificios de los años 70 parecen 6 torres de hormigón recubiertas de verde con un amplio espacio ajardinado alrededor. Albergan a unas 8.000 personas y un centro comercial.

La crítica que realizamos a este proyecto tiene que ver con el ensimismamiento. Uno de los puntos de partida más importante en la génesis de este proyecto en su momento era que las viviendas tuvieran buenas vistas. Los habitantes utilizan en

su mayoría los ascensores que van directamente desde el aparcamiento subterráneo hasta los pasillos interiores desde los cuales se accede a las viviendas orientadas hacia un solo lado del edificio. Las terrazas prefabricadas comportaron seguramente en su día ventajas económicas y ecológicas y su escalonamiento proporciona sin duda privacidad, pero de este modo los espacios exteriores no son visibles, por lo que no están sometidos al control positivo de los «social eyes». Además, aunque el conjunto tiene el tamaño de una pequeña ciudad, los espacios exteriores entre los edificios no proporcionan una habitabilidad de calidad de forma que más allá de la vivienda no se dispone de un entorno residencial adecuado y las zonas de encuentro se limitan al centro comercial situado en la planta baja. De manera parecida, los caminos situados al norte, a lo largo de la calle Anton Baumgartner, se encuentran aislados por colinas con vegetación.

### 3.3. El Plan de conjunto *In der Wiesen*<sup>2</sup>

Con el nuevo diseño para el proyecto *In der Wiesen* se ha querido contrarrestar el excesivo desarrollo vertical de *Alt Erlaa* por medio de un desarrollo más horizontal que posibilite una mayor calidad urbana. El entorno residencial está pensado para

que personas de todas las edades consideren agradable pasar tiempo en sus espacios libres. Se parte de la idea que los barrios de nueva creación requieren un tiempo para que las personas construyan su vecindario y este se consolide de manera colectiva. Por otro lado, aunque los contactos entre personas a menudo no pasen de interacciones superficiales, estos contactos son que favorecen en cualquier barrio de una ciudad la creación de un ambiente característico que permite a sus habitantes identificarse con su barrio.

El planteamiento urbanístico general del plan de *In der Wiesen* obedece a cinco premisas<sup>3</sup>:

- Combinación de funciones.
- Combinación de estructuras sociales.
- Combinación de distintas edades y generaciones.
- Combinación de distintas modalidades de tráfico y velocidades.
- Combinación de distintos tipos de inversores.

Todas estas medidas tienen la finalidad de crear una ciudad justa para las personas y con una mayor «sostenibilidad social», basándose asimismo en las reivindicaciones del anterior proyecto piloto FRAUENWERKSTADT (1991).



Fig. 5/ Edificios de viviendas *Alt Erlaa*. *Alt Erlaaimage1*.

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.



Fig. 6/ Espacio de calle *Alt Erlaa*.

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.

<sup>2</sup> Datos del proyecto *In der Wiesen*. Concurso por invitación: Plan general Franziska Ullmann, 1994-1995.

1130 Viena, Anton Baumgartnerstrasse 125.

<sup>3</sup> *In der Wiesen* © Franziska Ullmann 1992.



FIG. 7/ **Plan del conjunto In der Wiesen 1994.**

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.

El plan del conjunto *In der Wiesen* prevé una zona verde con orientación norte-sur alrededor de la cual se acomodan las manzanas residenciales. Se ha elegido la estructura por manzanas (*perimeter block*) para garantizar una correcta distinción entre las zonas públicas, semipúblicas y privadas. Esta morfología urbana cuenta con una larga tradición en la ciudad de Viena y los patios interiores protegidos proporcionan un ambiente tranquilo al abrigo del viento y el ruido de la calle. Los patios, que en el centro de la ciudad aparecen cerrado para una mayor calidad residencial y seguridad, en la periferia pueden ser más abiertos y permeables. Sin duda, este tipo de construcción más transparente ofrece una mayor facilidad para la orientación de jóvenes y ancianos.

A lo largo de las calles que rodean el complejo, las construcciones son más alta, de 6 plantas, dejando patente la jerarquía de los espacios de la calle con respecto a las calles secundarias, con alturas de 4 a 5 plantas. Con el fin de favorecer la adaptación y flexibilidad ante posibles cambios de necesidades, el zócalo a lo largo de las calles principales cuenta con una altura correspondiente a una planta donde se ubican locales destinados a usos para actividades económicas. La concesión de estos espacios se realiza por medio de un com-

plejo sistema denominado "*Erdgeschoßmanagement*" de gestión de los usos de las plantas bajas: por ejemplo, en ningún caso se permite la creación en estos espacios de cuartos ciegos para la basura u otros usos secundarios; se obliga a que los puestos de trabajo y los usos industriales se concentran a lo largo de las calles principales y la calle del metro, etc.

Las escuelas y guarderías necesarias se distribuyen de conformidad con los estándares requeridos por del Ayuntamiento de Viena, a distancias preferiblemente recorribles a pie y en condiciones de seguridad para lo niños. De este modo se pretende evitar que los padres deban llevar a los niños al colegio en coche. Los aspectos concretos relacionados con la atención a las personas mayores se abordarán en una segunda fase de planificación, puesto que estos espacios no estarán tan centralizados sino más bien integrados y distribuidos entre los edificios residenciales.

### 3.4. El Plan de *In der Wiesen Nord*<sup>4</sup>

En la segunda fase de planificación, detallada a nivel de manzanas, se desarrolla la parte norte del ámbito (*In der Wiesen Nord*), propiedad del WBSF (Wiener Stadterneuerungsfond: Fondo Municipal

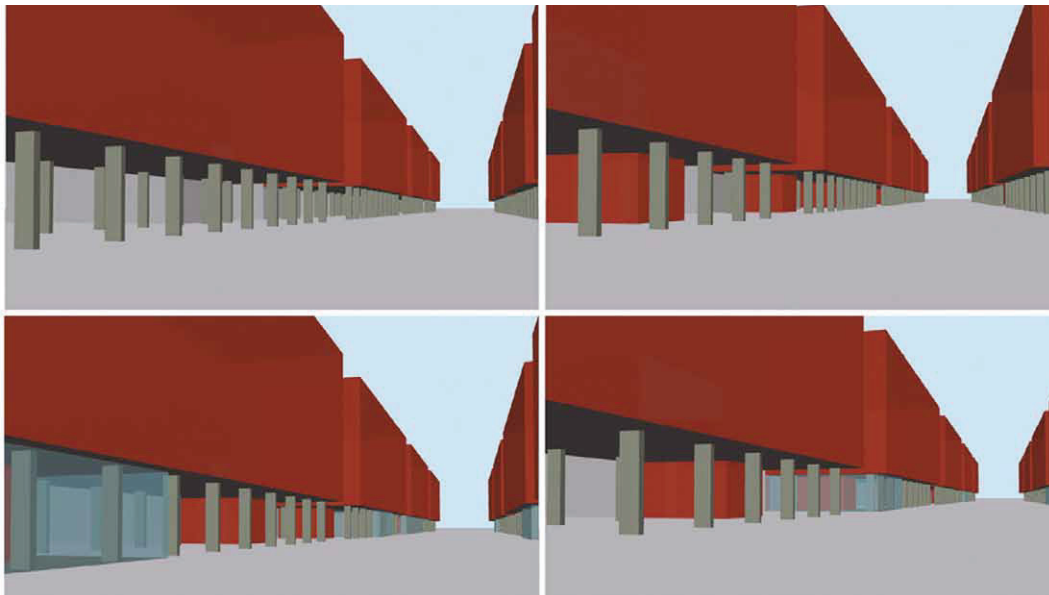


FIG. 8/ Gestión de la planta baja.

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.

<sup>4</sup> Datos del Proyecto *In der Wiesen Nord*: Plan general 1996-98, 2001 planificación y ejecución por Franziska ULLMANN y Peter EBNER. Promotor: Kallco Project y Kallco Construct. Programa: Edificio de oficinas y estructura

en manzanas con alojamiento intergeneracional: dos edificios de oficinas como torres de acceso al barrio: aprox. 4000 m<sup>2</sup> de oficinas y tiendas. Interior de manzana: aprox. 5000 m<sup>2</sup>, locales en planta baja, centro médico en la planta.





FIG. 9A/ *In der Wiesen Nord*, 1995: Plano de conjunto.

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.

Fig. 9B/ *In der Wiesen Nord*, 1995: Plano de Zonas Verdes.

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.

de Provisión de Suelo y Renovación Urbana, fundado en 1984), como base para los posteriores concursos de promoción a nivel de manzana<sup>5</sup>. La estructura por manzanas se remata por una edificación lineal al norte, a lo largo de la calle Anton Baumgartner —de varios carriles de tráfico intenso—, que sirve de protección contra el ruido y el viento. El zócalo está planificado con una altura de los locales

suficiente para permitir usos mixtos en un 1 o 2 niveles. La pasarela peatonal sobre la calle Anton Baumgartner, al norte, constituye la unión y conexión con el barrio de *Alt Erlaa*. Para que el camino hacia la estación de metro y la conexión al transporte público sean lo más atractivos y seguro posible, se han dispuesto las entradas y salidas de los aparcamientos subterráneos en

<sup>5</sup> Con el fin de garantizar una construcción de viviendas sociales y subvencionadas que sean asequibles y de calidad, el Ayuntamiento de Viena ha desarrollado un procedimiento sistematizado de concursos de promoción. El WBSF, y la entidad benéfica «Wohnfond Wien» (Fondo para la Vivienda de Viena, operativo desde 1995), tienen la misión de proveer suelo en zonas de desarrollo de la ciudad que pueden ser adquiridos por promotores o inversores en el marco de un concurso público para la construcción de viviendas de tipo social. La participación en el concurso por parte de los promotores implica la presentación de un diseño realizado en

colaboración con arquitectos, además de un presupuesto, una memoria descriptiva de las calidades y los materiales y un borrador para los contratos de arrendamiento. Un jurado especializado multidisciplinario evalúa estos elementos y selecciona la propuesta ganadora. Solamente es posible acceder al suelo correspondiente con la obligación de construir el proyecto propuesto cuando todas las aportaciones se corresponden con los criterios de financiación del Wohnfond Wien (Wien.at). El diseño arquitectónico puede incluir puntos fundamentales referentes al contenido.

carriles laterales paralelos impidiendo el acceso de los vehículos directamente a la acera.

La distribución de espacios interiores permite conectar las distintas manzanas y hacer que sean transitables a pie, ya que desde la mayoría de los patios interiores se puede acceder a la escuela pública, a la guardería y a la zona verde central sin tener que cruzar ninguna calle.

### 3.5. *In der Wiesen Nord* – Alojamiento intergeneracional ("Generationenwohnen") en el corazón del barrio

A partir del plan de conjunto *In der Wiesen Nord* el estudio de Franziska Ullmann desarrolló una propuesta para el concurso de promoción de la manzana central, tematizada bajo el lema "*Generationenwohnen*", o "alojamiento intergeneracional". En el terreno colindante hacia el oeste se desarrolló otra bajo el lema "*Interethnische Wohnen*" o "alojamiento interétnico" del arquitecto Peter Scheifinger.

La preocupación fundamental de la propuesta "*Generationenwohnen*" es alcanzar la mayor integración posible de las personas mayores en la cotidianidad, garantizar la mezcla de edades y visibilizar a las personas mayores en el nuevo

barrio. Por este motivo, en el concurso de promoción se propuso precisamente el alojamiento intergeneracional en el interior de la manzana central. El lado este de la manzana alberga *mini-lofts* para personas solteras o estudiantes y apartamentos asistidos para personas mayores. Así se hace posible vivir en un entorno urbano y disfrutar a la vez de un espacio verde de descanso situado justo al lado.

En la zona delantera central se encuentra el acceso a la pasarela peatonal que une el barrio existente de *Alt Erlaa* con el nuevo barrio *In der Wiesen Nord*. A este lado, un ascensor y rampas de descenso facilitan el paso. En este punto empieza una variada sucesión de espacios y estancias entre los dos edificios en forma de torre que albergan oficinas y locales comerciales. El eje peatonal principal conduce desde la zona delantera exterior del nuevo barrio hasta el centro del distrito, ubicado al sur, a poca distancia. Aquí, el gran patio de manzana se convierte en un espacio público a modo de Piazza y lugar natural de encuentro entre juventud y ancianidad. Por esta «piazza» que es el patio interior abierto de la manzana central se llega a la zona verde colindante. En la manzana se prevén también dos elementos arquitectónicos especiales, uno como si fuera una recepción en el lado oeste y otro como punto de encuentro de mayores con azotea en el lado este. Además, un restaurante de dos plantas flanquea el paso.



FIG. 10/ Calle Anton Baumgartner, edificio de oficinas.

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.



FIG. 11/ Zona delantera con zócalo de dos plantas.

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.



FIG. 12/ Accesos al aparcamiento subterráneo en el carril lateral.

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.

### 3.6. *Wir nehmen unsere Eltern mit !* (¡Nos llevamos a nuestros padres con nosotros!)

*Wir nehmen unsere Eltern mit !* ("Nos llevamos a nuestros padres con nosotros") es el lema que quiere animar a los padres a mudarse a una pequeña vivienda adaptada para personas mayores situada cerca de la nueva vivienda de sus hijos. Las ventajas son palpables. Este ha sido el planteamiento presentado por el estudio Franziska Ullmann junto al promotor Kallco y que nos ha permitido ganar el correspondiente concurso de promoción y hacer realidad el proyecto. Las instalaciones mixtas de la planta baja incluyen tiendas y también la posibilidad de establecer estancias comunitarias (altura de planta 4 metros). En la segunda planta hay despachos, salas de atención infantil y una consulta médica (altura de planta 3,5 metros). Mientras que tres de los lados de la manzana están equipados en las plantas 3 a 5 con viviendas dúplex y viviendas de un nivel, el lado este está reservado al alojamiento intergeneracional.



FIG. 13/ Zona delantera con zócalo de dos plantas.

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.

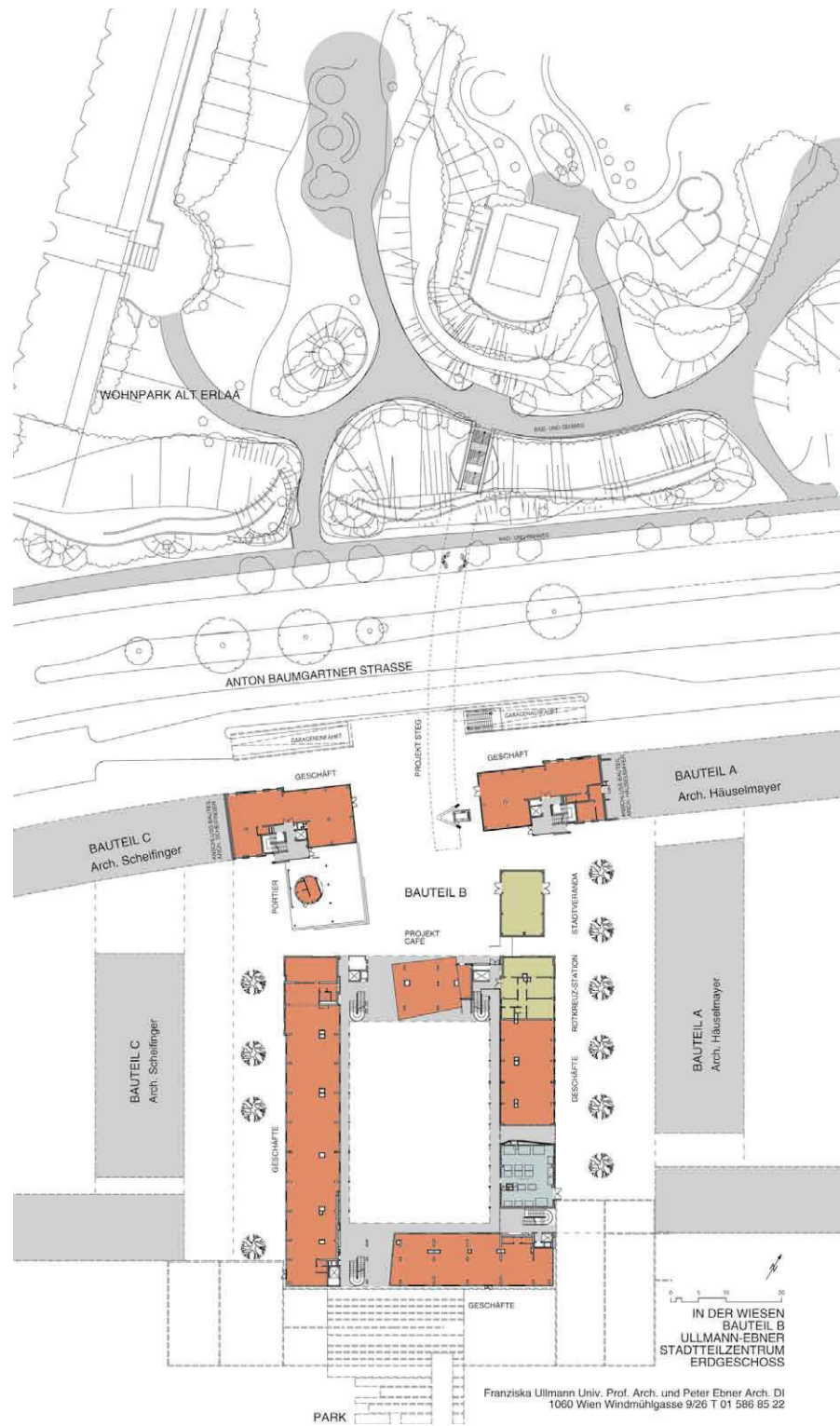


FIG. 14/ Plano planta baja, interior de manzana central.

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.



Fig. 15/ **Patio interior abierto de manzana en el tramo derecho, alojamiento intergeneracional.**

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.

En las plantas 3 a 5 se encuentran las pequeñas viviendas asistidas (*assisted housing*). En estas viviendas adaptadas para necesidades especiales se prevé que vivan personas mayores. En caso de necesidad, se pueden contratar unidades de atención externas o servicios de cuidados por horas. Los trayectos cortos garantizan la atención necesaria. Las estancias auxiliares para las organizaciones asistenciales —como p. ej. Caritas— o de atención domiciliaria están previstas en la planta baja y sirven de punto de contacto para todo el barrio. También hay un punto de encuentro y estancias comunitarias para hacer gimnasia, baile, etc.

Las viviendas se componen de dos módulos en L entrecruzados. Como peculiaridad destacan las cocinas en forma de mirador que se asoman al pasillo de acceso a modo de corredor abierto. Con esto se pretende que las personas y los trayectos sean visibles, facilitando el contacto entre ellas.

Los miradores de madera sobresalen de la fachada y tienen una cavidad en la parte frontal en la cual también es posible tomar el sol del atardecer.

Los miradores mismos disponen de las típicas ventanas laterales que proporcionan visibilidad a lo largo del pasillo porticado, dando incluso dan la vuelta a la esquina de modo que, si pasa un vecino o vecina simpáticos, uno puede elegir si asomarse e interactuar o bien retirarse para evitar el contacto.

Los módulos en L de las viviendas forman distintas características fundamentales. Una vivienda ofrece, con su gran «ventana de flores» con un cristal fijo en la parte inferior, un contacto intenso con el corredor porticado y favorece de este modo el establecimiento de conversaciones. En el otro extremo de la planta, la existencia de puertas correderas entre el dormitorio y el salón, posibilita igualmente una participación intensa en la cotidianidad, incluso en caso de enfermedad. Los balcones de la fachada este quedan protegidos del viento dentro del perfil del edificio. Al bajar las ventanas es posible mirar a lo largo del edificio por el balcón directamente desde la cama.

En la planta 3 se prevé asimismo una pequeña vivienda de emergencia para la asistencia tem-

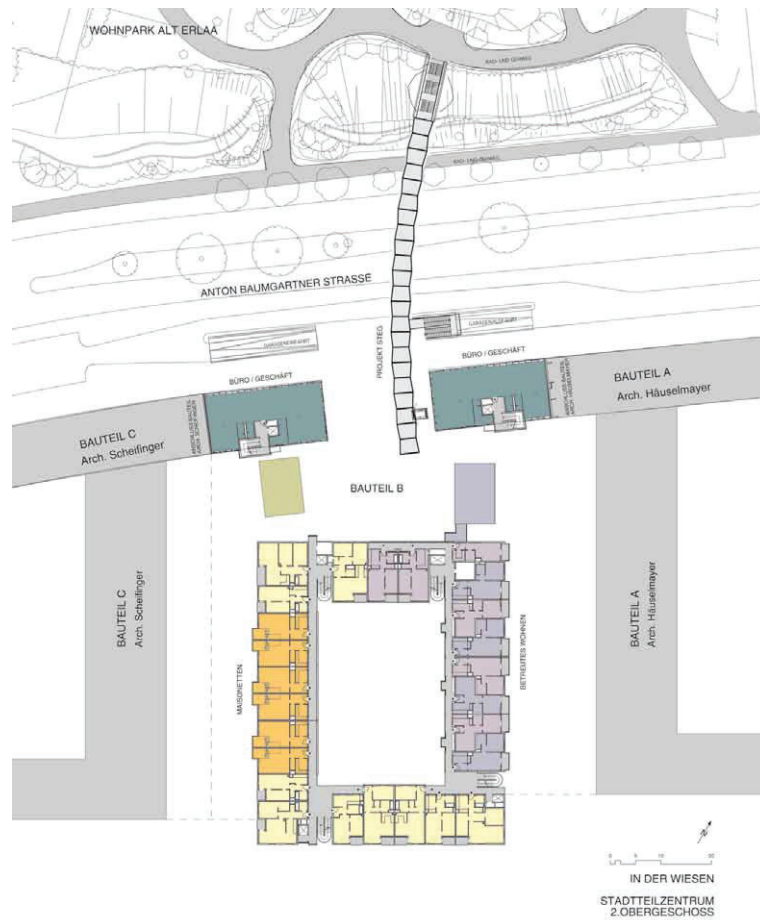


Fig. 16/ Plano plantas 3-5, viviendas para ancianos en violeta.

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.



Fig. 17/ Sección transversal, planta 3 a 4 viviendas dúplex familiares en amarillo a la izquierda, planta 2 Minilofts en naranja a la derecha, planta 3 a 5 a la derecha viviendas para mayores, en violeta.

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.



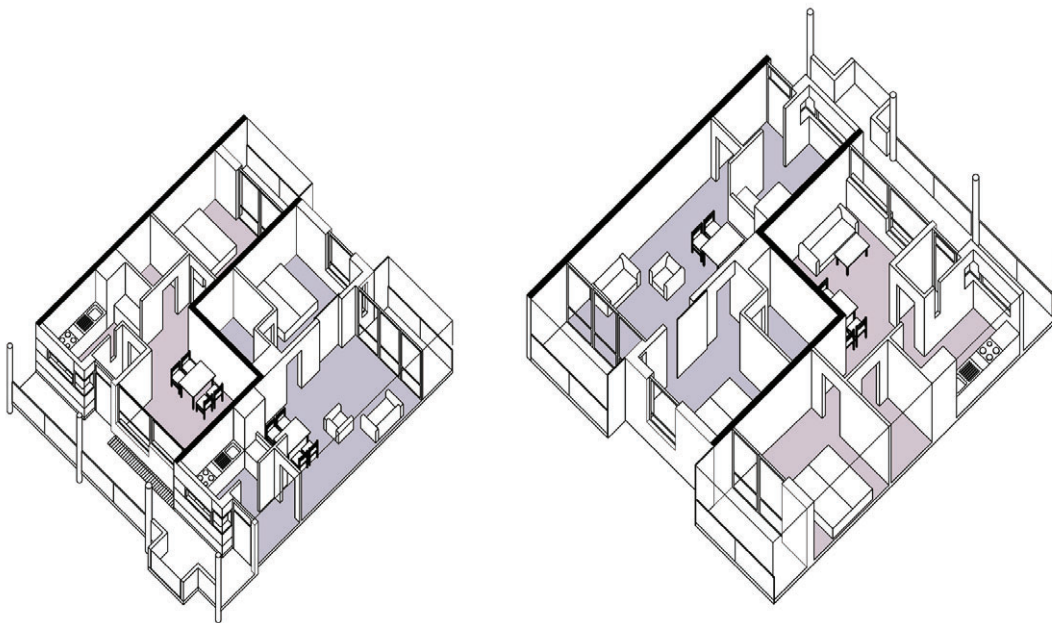
Fig. 18/ Plano plantas 3-5, viviendas para ancianos en violeta.

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.



Fig. 19/ Cocina-mirador sobre el pasillo porticado.

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.



IN DER WIESEN  
BAUTEIL B ULLMANN-EBNER  
BETREUTES WOHNEN FÜR ÄLTERE  
AXONOMETRIE

Franziska Ullmann Univ. Prof. Arch. und Peter Ebner Arch. DI  
1100 Wien Windmühlgasse 9/26 T 01 586 85 22

Fig. 20/ Perspectiva axonométrica de la vivienda para mayores.

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.





FIG. 21/ **Ventana del balcón de la vivienda para mayores.**

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.



FIG. 21/ **Miniloft planta 2.**

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.

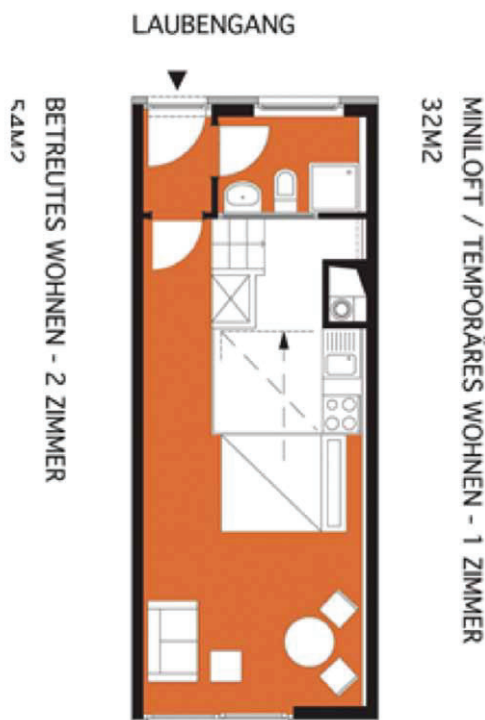


FIG. 22/ **Plano de los Miniloft.**

Fuente: © Estudio Franziska ULLMANN.

poral. Por medio de su integración en un edificio de viviendas se espera poder conservar el máximo de tiempo posible la percepción subjetiva de una cotidianidad relativamente autónoma.

Con el fin de que los accesos estén libres de barreras arquitectónicas, todos los pasillos porticados se construyen al mismo nivel. La mayor altura existente en la planta 2, necesaria para las oficinas de lado oeste, se aprovecha aquí para construir *minilofts*. Estas viviendas de una sola estancia cuentan con una estructura de cocina elevada bajo la cual se puede ocultar la cama. Así son óptimas para personas solteras o como primera vivienda.

#### 4. Conclusiones a modo de resumen

En los últimos 15 años, la presión sobre el mercado inmobiliario en Viena ha seguido aumentando, de forma que se vienen relegando los conceptos urbanísticos innovadores y sustituyéndolos por la intensificación de los usos y la búsqueda del máximo aprovechamiento del suelo. Esto provoca que se apilen altos edificios, unos junto otros, y que cada uno busque su propia expresión arquitectónica individual, marginando las posibilidades arquitectónicas y estéticas de conjunto y primando las exigencias individuales. Además, la normativa exige que cada vivienda debe tener un balcón, independientemente de que dé a una calle principal o secundaria. Aunque todo esto

puede dar pie a edificios individuales interesantes, los espacios intermedios suelen quedar como espacios residuales con meras funciones conectivas, en lugar de aprovecharse para constituir una sucesión articulada de caminos y plazas que formen nuevos lugares de centralidad.

El planteamiento de la planificación con perspectiva de género en el proyecto *Frauenwerkstadt* y la combinación de distintas edades bajo el título “*Generationenwohnen*” o “Alojamiento Intergeneracional”, además del proyecto “Alojamiento Interétnico” en el terreno colindante (del arquitecto Peter Scheifinger) han proporcionado en los últimos años nuevas ideas para una planificación urbanística que incorpora la «sostenibilidad social» y que se alinea perfectamente con los objetivos del Ayuntamiento de Viena, de acuerdo con su modelo de desarrollo basado en 4 pilares: economía, sostenibilidad social, arquitectura y ecología (STEP 2025, Gender mainstreaming. Werkstattberichte130; (130A en inglés): <https://www.wien.gv.at/>

## Bibliografía

- JACOBS, Jane (1976): *Tod und Leben amerikanischer Städte*, Bauwelt Fundamente 4, Vieweg + Sohn, Braunschweig
- FRANK, Josef (1981): *Architektur als Symbol (1931)*, Löcker Verlag Wien
- MITSCHERLICH, Alexander (1999): *Die Unwirtlichkeit unserer Städte, Anstiftung zum Unfrieden*, Edition Suhrkamp Bd. 123
- RUDOLFSKY, Bernhard (1969): *Streets for People*, Doubleday & Company, Inc. Garden city, NY
- OLSEN, Donald. J. (1986): *The City as a Work of Art*, Yale University
- PEVSNER, Nikolaus (1976): *A History of Building Types*, Thames and Hudson, London
- SITTE, Camillo (1889): *Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen*, Tu Wien, Springer
- ULLMANN, Franziska (2011): *Basics, Architecture and Dynamics*, Springer.
- (2013): “Choreography of Life. Two Social Housing Pilot Projects in Vienna”, en SÁNCHEZ DE MADARIAGA, Inés & ROBERTS, Marion (ed.), *Fair Share Cities. The Impact of Gender Planning in Europe*. Aldershot-Nueva York: Ashgate.