

Smarte Bilanz beim Pionier



Fotos: Robert Newald

Praxischeck beim „Wohnregal“, dem ersten Projekt des Smart-Wohnbauprogramms im Sonnwendviertel in Wien – zwei Jahre nach der Besiedlung.

WohnenPlus und die Wohnen Plus Akademie luden zum Praxischeck beim Pionier des Wiener Smart-Wohnbauprogramms im Sonnwendviertel, dem „Wohnregal“. Zwei Jahre ist das Projekt nun bewohnt – ein guter Zeitpunkt, um dem Smart-Konzept auf den Zahn zu fühlen.

MAIK NOVOTNY

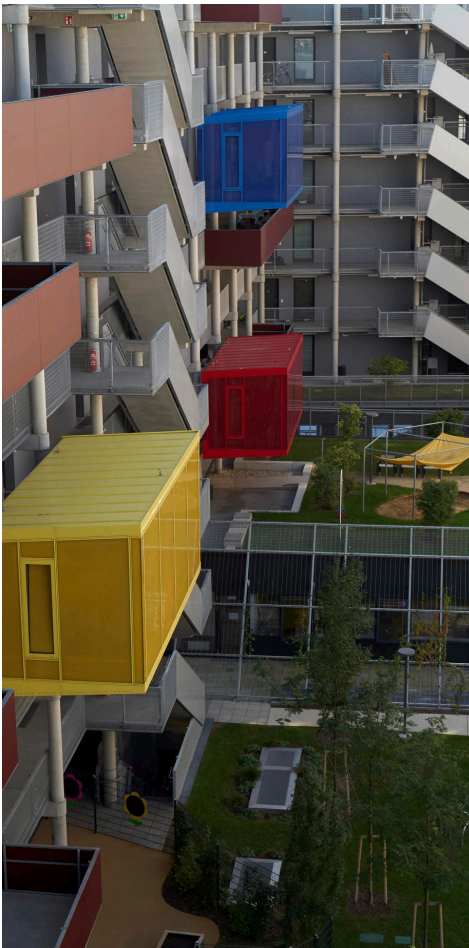
Sechs Jahre ist es her, dass die Stadt Wien ihr Smart-Wohnbauprogramm ins Leben rief. Ziel der Initiative war „geförderter Wohnraum, der sich durch geringe Kosten und neue planerische Ansätze auszeichnet“, und das zu fixen Konditionen: ein niedriger Eigenmittelbeitrag von 60 Euro pro Quadratmeter und eine Miete von 7,50 Euro pro Quadratmeter. Inzwischen sind Smart-Wohnungen ein fixer Bestandteil des geförderten Wiener Wohnbaus geworden. Heute sind knapp 1.500 Wohneinheiten fertiggestellt, rund 3.000 in Bau, über 2.300 in Planung. Zeit also für eine erste Bilanz.

Welcher Ort wäre dafür besser geeignet als das „Wohnregal“ in der Alfred-Adler-Straße im Sonnwendviertel, Ergebnis jenes allerersten Bauträger-Wettbewerbs, bei dem Smart-Wohnungen ein Teil des Programms waren. Errichtet von der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft

Heimbau und geplant vom Büro Geiswinkler Architekten, umfasst das achtgeschossige Wohnregal 148 Wohneinheiten, davon 116 Smart-Typen sowie diverse gemeinschaftliche Flächen. Bei einer ausführlichen Begehung, einer Projektvorstellung durch Heimbau-Geschäftsführer Peter Roitner und die Architekten Markus Geiswinkler und Kinayah Geiswinkler-Aziz sowie der abschließenden Podiumsdiskussion kamen die bisherigen Erkenntnisse aus dem Smart-Programm sehr konkret zur Sprache.

Neuland betreten

Die Teilnahme am ersten Smart-Bauträgerwettbewerb sei damals mit einem hohen Maß an Unsicherheit für den Bauträger verbunden gewesen, erinnerte sich Peter Roitner. „Ich war einer der wenigen, die anfangs sehr skeptisch waren. Es gab finanziell nur wenig Luft für die



Gemeinschaftsräume sind als bunte Boxen an den Laubengängen eingehängt.

Bauträger – und der Anteil von zwei Dritteln Smart-Wohnungen war enorm hoch. Es ist aber dann alles gutgegangen.“ Heute ist ein Smart-Anteil von einem Drittel die Regel. Man habe aber zum Start des Programms bewusst ein substanzielles Volumen in den Markt hineinbringen wollen, erklärte Dieter Groschopf, stellvertretender Geschäftsführer des wohnfonds_wien.

Das Wohnregal bewertete Groschopf durchwegs positiv: „Abgesehen von den Smart-Qualitäten ist es insgesamt ein erfreulicher Beitrag, auch was die Qualität der Ausführung betrifft.“ Die Erwartungen der Jury seien voll und ganz umgesetzt worden. Robert Korab, Geschäftsführer von raum&kommunikation, war Mitglied der Jury im Bauträgerwettbewerb und erinnerte sich an „heftige fachliche Diskussionen“, was die Definition von „smart Wohnen“ betraf: „Das Thema war damals definitiv Neuland.“

Erfolge und Risiken

Nicht wenige befürchteten zu Beginn des Smart-Programms, die kompakteren Grundrisse gingen auf Kosten der Qualität. Seitdem sind in den Bauträgerwettbewerben eine Vielzahl von Lösungsmöglichkeiten entwickelt worden.



Peter Roitner, Dieter Groschopf und Joachim Brech bei der Podiumsdiskussion.

Mit unterschiedlichem Erfolg, laut dem Wohnbauexperten Joachim Brech. „Hier beim Wohnregal ist es mit großer Empathie gelungen. Man sieht keinen Qualitätsunterschied zu den anderen Wohnungen, vor allem, weil die Grundrisse beidseitig orientiert sind. Bei einer Mittelgang-Erschließung ist das schwieriger. Ich habe schon Grundrisse gesehen, bei denen die Grenzen der Qualität unterschritten wurden.“ Hier sehe man, dass an vielem eben nicht gespart wurde.

Qualität sichern

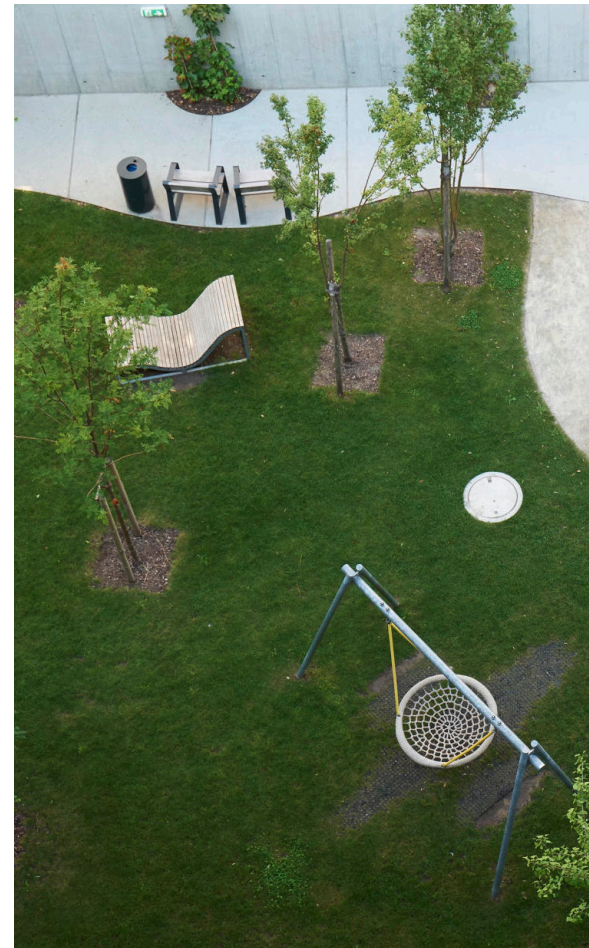
Allerdings bestätigte auch Peter Roitner die Vermutung, dass dieses Nicht-Sparen heute kaum noch finanzierbar sei. Robert Korab stellte die Frage in den Raum, ob Smart-Wohnungen heute außer über lange Finanzierungszeiträume noch leistbar seien, oder ob es andere Förderschienen und andere Konditionen brauche. Die

„Die Tendenz zur Vereinfachung des Bauens ist zweifellos stark, nicht nur bei Smart-Wohnungen.“

Robert Korab

Zielgruppe der Bedürftigen müsse genau angesprochen werden, ohne dass man in den Billigwohnbau ver falle. Dies werde sicher ein Thema der nächsten Jahre sein, bestätigte Dieter Groschopf – spätestens, wenn der erste smarte Zehn-Jahres-Zyklus zu Ende sei. Politisch sei es zwar schwierig, die Konditionen für Smart-Wohnungen zu verschärfen, ebenso schwierig sei es aber, sie über zehn Jahre „einzufrieren“.

Dennoch seien die Smart-Wohnungen enorm populär, berichtete Groschopf. Während normale Wohnungen im Durchschnitt nach 180 Tagen vergeben werden,



Grüner Wohnhof zur Entlastung der hohen Bebauungsdichte ladet zum Spielen, Verweilen oder Kontakte knüpfen ein.

seien es bei Smart-Typen nur 44 Tage. Die Nachfrage bestätige, dass es das richtige Programm zur richtigen Zeit sei. „Die Smart-Wohnungen gehen weg wie warme Semmeln,“ stimmte Peter Roitner zu, er wünsche sich aber Korrekturen beim Wohnungsschlüssel. Besonders stark nachgefragt seien B-Typen, die kleinen A-„Lofts“ beim Wohnregal hätten dagegen praktisch gar keine Interessenten gefunden, „stattdessen hätten wir gerne mehr C-Typen.“

Als wesentlicher Hebel, um das Weniger im Wohnraum auszugleichen, haben sich beim Smart-Programm Kompensationsflächen außerhalb der Wohnung etabliert. Beim Wohnregal in Gestalt bunt verglaster Boxen an den hofseitigen Laubengängen, in denen Waschräume, Kinderspielräume und auch Abstellflächen für Fahrräder vorgesehen sind. Nicht alle Angebote wurden anfangs gleichermaßen angenommen, wie selbst Bauträger und Architekten freimütig zugaben. „Man darf diese Räume nicht in die Alleinverwaltung von Mietern und Hausbetreuern geben“, so Roitner. „Man braucht eine Nachbetreuung – hier im Wohnregal waren es zwei Jahre.“

In welchem Maße Gemeinschaftsräume überhaupt noch finanzierbar sind, ist



Architektin Lisa Zentner öffnete ihr Büro im Erdgeschoss, hier im Gespräch mit Robert Korab.

eine Diskussion, die nicht nur Smart-Wohnungen betrifft, war man sich einig. „Es gab eine Phase, in der man hier viel

„Wohnregal“

Wien 10, Alfred-Adler-Straße 12
 Bauträger: Heimbau Wohnungsgen.
 Architektur:
 Geiswinkler & Geiswinkler
 Eigenmittelbeitrag: 60 Euro pro m²
 Nutzerkosten: 6,67 Euro pro m²/Monat.
 Wohneinheiten: 148, davon
 116 Smart-Wohnungen

experimentiert und das Angebot extrem ausgereizt hat“, so Korab. „Diese Zeiten sind sicher vorbei. Aber vieles lässt sich auch im Außenbereich kompensieren. Besser eine kleine Fläche, die von allen genutzt wird, als 500 Quadratmeter, die keiner nutzt.“ Joachim Brech warnte davor, beim Verhältnis Nutzfläche zu Bruttogeschossfläche in einen „Wettbewerb“ zu verfallen, denn dies bedeute das Ende der Qualität.

Soziale Nachhaltigkeit

Zurück zum Praxis-Check und der Bilanz der Besichtigung des Wohnregals:

Einigkeit herrschte auf dem Podium, dass zwischen Smart-Wohnungen und Standard-Wohnungen kein sichtbarer Qualitätsunterschied bestünde. Auch die Bewohnerstruktur unterscheide sich nur geringfügig, so Roitner, der zur Einführung des Tages detaillierte Statistiken dazu präsentierte. „Ich habe bei unserer Hausverwaltung nachgefragt, ob sich die Mieter unterscheiden oder ob es etwaige Konflikte gibt. Das haben wir aber weder hier noch in irgendeiner anderen Anlage mit Smart-Wohnungen.“

Die soziale Nachhaltigkeit ist also gewährleistet. Dass dies auch in Zukunft so bleiben muss, trotz verschärfter Bedingungen der Leistbarkeit, war eines der wesentlichen Ergebnisse des Praxis-Checks. „Die Tendenz zur Vereinfachung des Bauens ist zweifellos stark, nicht nur bei Smart-Wohnungen,“ resümierte Robert Korab. „Wenn es beim Smart-Programm nur noch darum geht, so klein wie möglich zu werden und das Wohnumfeld wegfällt, wird es problematisch. Denn schließlich geht es beim Smart-Programm um Inklusion.“ Die zahlreichen Wortmeldungen aus dem Publikum untermauerten diesen Aspekt, neben eigenen Erfahrungsberichten und Vorschlägen zu Förderung und Finanzierung. Ein Praxis-Check als solide Grundlage für weitere smarte Jahre.