Pb.b. GZ 02Z032231 M, Wohnen Plus, Singerstraße 8/10, 1010 Wien

WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN FÜR DIE ZUKUNFT DES WOHNENS

2|2019

Aufbau-Umbau-Zubau

Mit Verdichtung Qualität steigern
Together sind wir smarter
Ein Stück Neues dazu
Gemischte Gefühle in Tirol

STANDPUNKT
Voller Energien in die Zukunft

MEIN WOHNEN PLUS
„Ich brauche die Schönheit um mich herum“

POSITIONEN
Win-Win statt Wehklagen

WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN FÜR DIE
ZUKUNFT DES WOHNENS
2|2019

STANDPUNKT
2 Voller Energien in die Zukunft | Karl Wurm | Übergabe GBV-Führung

PLUSPUNKTE
4 Kurzmeldungen aus der Wohnbaubranche in Österreich

IBA_WIEN
6 Sharing und Caring | Nachhaltige Quartiersentwicklung

WOHNSYMPOSIUM
8 Alte Konflikte und sanfte „Kümmerer" | Plus Beilage „Wohnen"
12 Die Mischung macht´s aus | Rundgang im Seeparkquartier

MEIN WOHNEN PLUS
14 „Ich brauche die Schönheit um mich herum" | Josef Klemen

THEMA
15 Aufbau – Umbau – Zubau
16 Mit Verdichtung Qualität steigern | Konzept für die Zukunft
19 „Wir müssen weg von der grünen Wiese" | Interview mit Gerlind Weber
20 Together sind wir smarter | Sanierung und Aufbau
22 Ein Stück Neues dazu | Alternative Zubauten
24 Gemischte Gefühle in den Südtiroler Siedlungen

POSITIONEN
27 Win-Win statt Wehklagen | Positionen von Thomas Ritt versus Winfried Kallinger

INTERNATIONAL
28 Gute Fassadenräume fördern die Akzeptanz | Angelika Juppien, Richard Zemp, Hochschule Luzern

FORSCHUNG
30 Mehrwert für Bewohner schaffen | Ausstellung und Studie

PROFIL
32 Standard für das ganze Wohnhausleben | Sozialbau AG
34 Wohnbau neu denken | Zentralverband industrieller Bauprodukte-hersteller und WKO-Fachverband Steine-Keramik

WOHNEN PLUS TRENDS
36 Planen | Bauen | Wohnen | Innovationen aus Österreich

RÜCKBLICK
38 Gemeinnützige Kostenbremser | Symposium in Krems

AUSBLICK
39 Kann Kampf gegen AirBnB erfolgreich sein?

AVISO
40 Veranstaltungen: Praxis-Check und 65. Wohnsymposium im Herbst | Medienpartner 2019 | Impressum

Coverfoto: Best-Practice-Beispiel für Nachverdichtung: Am Neubaugürtel in Wien wurde ein Altbaublock saniert und sensibel in die Höhe erweitert. Das innovative Projekt wurde vom wohnfonds_wien begleitet. Visualisierung: Imagina-VisualCollaboration

Voller Energien in die Zukunft

Karl Wurm, langjähriger Verbandsobmann der GBV, blickt mit Stolz auf seine Zeit als „Chef" der Gemeinnützigen zurück – vieles konnte erledigt werden, doch es gibt für seinen Nachfolger noch mehr als genug zu tun. Ein Thema wird die neue GBV-Führungsmannschaft garantiert noch viele Jahre begleiten: Leistbaren Wohnraum auf Jahrzehnte zu schaffen – wie er im Interview erklärt.

GISELA GARY

Foto: privat

Mit rund 15.500 Wohnungübergaben im Jahr 2018 haben die gemeinnützigen Bauvereinigungen die Nase vorn. Wieder erwiesen sich die 185 Unternehmen der GBV als aktiver Motor für leistbares Wohnen. Allein das Neubauvolumen betrug rund 2,8 Milliarden Euro. Spitzenreiter ist Wien mit 3.900 Wohnungen, dicht gefolgt von Niederösterreich mit 3.520 Einheiten – Oberösterreich holte auf, mit 2.240 Fertigstellungen. Die Hochkonjunktur in der Bauwirtschaft führt aber zu Verzögerungen und exorbitanten Preisen. Auch die Komplexität des Bauens zieht die Abwicklung von Bauvorhaben in die Länge, dazu zählen die Vielzahl an „Zusatzaufgaben", die Gemeinnnützige zu leisten haben. Die Palette reicht hier von Options-, Bestands- und Kooperationsverträgen, Verträgen zur Herstellung von Infrastruktur, für das Besiedlungsmanagement oder auch für Mobilität. Die GBV als All-in-Dienstleister? „Das sind alles wichtiges Aspekte rund um das Thema Wohnen, doch wir sind bald am Ende mit unseren Kräften, denn niemand will für diese Zusatzleistungen zahlen, das übernehmen wie selbstverständlich die GBV", meint Karl Wurm.

Nichts desto trotz, die Zahl der in Bau befindlichen Wohnungen erreicht einen Rekordwert: Anfang 2019 waren 33.600 Wohnungen in Bau, diese Zahl wurde zuletzt in den 1990er Jahren erreicht. 2019 und 2020 werden mehr als 16.500 Wohnungen übergeben werden. Auch die Sanierungsleistung, rund 950 Millionen pro Jahr, ist beachtlich, parallel dazu ebenso die Reduktion von Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen. Doch trotz aller Bemühungen: Leistbarer Wohnraum bleibt ein Dauerthema.

Zufrieden mit der WGG-Novelle?
Wurm: „Die Eckpfeiler in der WGG-Novelle sind die Absicherung des gemeinnützigen Vermögens vor Abfluss, die erweiterte Eigentumsbildung, eine adaptierte Regelung zur Wohnungsvergabe

und Maßnahmen gegen AirBnB-Vermietung gemeinnütziger Wohnungen."

Niederösterreich zeigt, dass es auch ohne Wohnbauinvestitionsbank geht, mit den soeben geholten 125 Millionen Euro von der Europäischen Investitionsbank, zu einem tollem Zinssatz von 0,43 Prozent. Ein Beispiel für alle Bundesländer?
Wurm: „Ja, das ist großartig – nur, es war schon ein gewaltiger Aufwand. Aber klar, das von Niederösterreich entwickelte Fördermodell kann als Vorzeigebeispiel bezeichnet werden."

Damit kann Niederösterreich auf Jahre leistbaren Wohnraum garantieren. Wie sehen Sie die Entwicklungen in Deutschland? Es gibt keine Gemeinnützigkeit mehr, die Mieten sind explodiert, jetzt wird an Enteignung aller Unternehmen gedacht, die mehr als 3.000 Wohnungen besitzen.
Wurm: „Das ist für mich eine katastrophale Entwicklung! Man braucht eine soziale Manövriermasse und einen geregelten Wohnungsbestand. Die Theorie, dass der Markt es schon richtet, ist im Fall des Wohnbaus gefährlich. Genau das ist jetzt in Deutschland passiert: sozialer Wohnbau durch Investoren funktioniert nicht."

Was war Ihr größter Erfolg?
Wurm: „Dass wir einen kompletten Imagewandel der GBV geschafft haben! Wie ich in diese Branche eingestiegen bin, hatten die gemeinnützigen Bauträger ein schlechtes Image – heute ist ein GBV-Mieter stolz! Aber auch bei Nicht-GBV-Mietern ist unser Ansehen top, unsere Wohnungen stehen ausstattungsmäßig oft über jenen des freifinanzierten Marktes. Stolz bin ich auch, dass wir beim staatlich verordneten Privatisierungsfall rund um die Buwog alle Länder überzeugen konnten, ihre Gesellschaften in der Gemeinnützigkeit zu belassen."

Und ihre größte Niederlage?
Wurm: „Es uns noch nicht genug gelungen, die Politik zu überzeugen, dass es eine Schiene geben muss, die einfach und günstig ist. Es besteht die Gefahr, dass immer mehr Auflagen kommen und wir die günstigen Mieten nicht mehr schaffen. Außerdem sollten die Besteller z. B. ökologischer Zusatzmaßnahmen aus Umweltförderungen mitzahlen."

Wie gehen Sie mit der Kritik an den gewerblichen Töchtern der GBV um?
Wurm: „Die sind ein sehr wichtiger Teil, damit können wir im Neubau den freifinanzierten Wohnbau abdecken. Ein Teil muss oft freifinanziert mit höheren Grundkostenanteil gebaut werden, damit der andere Teil gefördert, zu niedrigeren Grundkosten, halbwegs leistbar bleibt. Das war ja auch bei der Bauordnungsnovelle in Wien die Intention. Die anderen Geschäftsbereiche, die die Töchter abdecken – also die Dienstleistungen wie Facility Management etc – sind als Service ganz wichtig."

Und was macht Karl Wurm jetzt?
Wurm: „Ich werde weiter interessiert an der Wohnungswirtschaft sein, keine Sorge! Vielleicht mache ich einen Blogg – oder melde mich sonst zu Wort. Aber verbandspolitisch mische ich mich sicher nicht mehr ein, das habe ich lange genug gemacht. Und natürlich werde ich wandern gehen, lesen, nachdenken, meine Sprachkenntnisse weiter vertiefen – italienisch, spanisch und französisch – reisen und ins Theater gehen."

Der neue Verbandsvorstand mit einer Frau (v.l.): Michaela Steinacker, Bernd Rießland, Herwig Pernsteiner, Frank Schneider.

Wechsel in der GBV-Führung

Am Verbandstag der GBV wurde Bernd Rießland, Sozialbau AG, zum neuem Verbandsobmann und Herwig Pernsteiner, ISG, zu seinem Stellvertreter gewählt. Frank Schneider, Lawog, und Michaela Steinacker, Alpenland, sind Mitglieder des Verbandsvorstandes. Ebenso wurde der Verbandsaufsichtsrat mit den Stimmen aller Delegierten gewählt.

Rießlands Anspruch schließt an Karl Wurms Philosophie an: Menschen orientiert bauen ist das Ziel der GBV. Für den bisherigen Verbandsobmann gab es ein Abschiedsgeschenk: Eine Festschrift mit dem Titel „Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft".

Leistbarer Wohnraum bleibt das Dauerthema auch für das neue GBV-Team. Rießland betonte die Rolle der GBV und ihren Einfluss auf den gesamten Wohnungsmarkt: „Durch den großen Wohnungsbestand und die deutlich unter dem Marktniveau liegenden Mieten der Gemeinnützigen wird das Mietniveau am Wohnungsmarkt insgesamt gedämpft. Die Gemeinnützigen schaffen leistbaren Wohnraum für alle Einkommensschichten, was zu einer sozialen Durchmischung der Wohnquartiere beiträgt."

Der diesjährige Verbandstag fand im Beisein von rund 400 Teilnehmern in der Gösserhalle in Wien statt. Einen kleinen Überblick über aktuelle Projekte gab die Rundfahrt zu Highlights in der Hauptstadt.

Den Abschluss des öffentlichen Verbandstages bildete eine lebhafte Diskussion. Für Herwig Pernsteiner zeigten die Debatten, wie komplex und vielfältig die Themen bei der Schaffung von leistbarem Wohnraum heute sind: „Es geht um Fragen der Baulandmobilisierung, genauso wie um Baunormen und Wohnbauförderungsmodelle. Als größter Teilnehmer am Wohnungsmarkt mit etwa 900.000 Wohneinheiten werden wir als Gemeinnützige unsere Expertise immer gerne zur Verfügung stellen, um weiterhin leistbaren Wohnraum in Österreich schaffen zu können."

PLUS PUNKTE

MARIETTA ADENBERGER

Foto: C.Fürthner

Erste europaweit aktive Wohnbaugenossenschaft

Europas Städte wachsen schnell und ziehen immer mehr Menschen an. Den Trend bestätigen auch demografische Prognosen. Am Wohnungsmarkt äußert sich das mit steigendem Bedarf an Wohnraum. Der soll aber auch bezahlbar sein. Vor diesem Hintergrund wurde vergangenes Jahr die erste europäische Wohnbaugenossenschaft gegründet: Living in Metropolises, LIM, mit über 30 Gründungsmitgliedern aus Österreich, Deutschland, Frankreich und den Niederlanden. Das Ziel ist nicht nur leistbare Mieten in Europas Städten, sondern auch unkomplizierte Wohnungswechsel. Der Fokus liegt vor allem auf jungen Menschen, aber auch der Verbindung von Generationen. Das erste LIM-Projekt wird im Berliner Bezirk Treptow-Köpenick realisiert: Bis 2020/21 sollen rund 30 flächen- und ressourcenschonend gebaute Wohnungen mit funktionalen Grundrissen entstehen.

Initiative für Leistbarkeit

Steigende Wohnkosten bringen immer mehr EU-Bürger unter Druck. Die Plattform „Housing for all“ hat nun eine Kampagne mit Unterstützern aus 15 Ländern gestartet. Hauptelement ist eine Europäische Bürgerinitiative, EBI. Initiatorin ist die Österreicherin Karin Zauner-Lohmeyer, Organisatorin der internationalen Tagung „Housing for all“ in Wien. Konkrete Forderungen: Die Bereitstellung günstiger Finanzmittel für leistbares Wohnen, ein unkomplizierter Zugang zum geförderten Wohnbau, keine Beschränkungen öffentlicher Investitionen in bezahlbaren und sozialen Wohnraum sowie keine Steuervorteile für Kurzzeitvermietungen über Online-Plattformen. Der Wohnbedarf und die Wohnkosten in europäischen Städten und Regionen sollen zudem statistisch erfasst werden.

Das Ziel: Die Sammlung einer Million Unterschriften bis März 2020 bzw. die Erreichung einer Mindestanzahl an Unterstützungserklärungen in mindestens sieben Staaten (14.250 in Österreich). Dann müssen die Anliegen von der EU-Kommission und vom Europäischen Parlament behandelt werden. In Österreich ist der gemeinnützige Verein „Europeans for affordable housing – Für bezahlbares Wohnen in Europa“ Träger der Initiative. housingforall.eu

Lebenszyklen von Baustoffen optimieren

Der Fachverband der Stein- und keramischen Industrie zog neben der Veröffentlichung eines Umsatzplus von 4,6 Prozent und steigender Personal-, Transport- und Energiekosten heuer auch Öko-Bilanz. „Es ist bekannt, dass die Stein- und keramische Industrie energieintensiv ist und die Prozessemissionen unserer Produkte nicht völlig verhindert werden können“, so Andreas Pfeiler, Geschäftsführer des Fachverbands Steine-Keramik. Man zähle aber auch zu den effizientesten energieintensiven Branchen in Europa und arbeite weiter an Optimierung. Laut der Institute der Austrian Cooperative Research (ACR) gebe es keine ökologischen Vorteile einer Bauweise, hieß es. Oft werde eine bewusste Besserstellung von biobasierten Produkten wie Holz forciert. Im Rahmen eines Projektes mit dem Wegener Center für Klima und Globalen Wandel an der Karl-Franzens-Universität Graz wird daher erforscht, wie einzelne Schritte im Lebenszyklus eines Baustoffs optimiert und Wechselwirkungen zwischen Produktion, Transport und Verwendung besser aufeinander abgestimmt werden können. Auch die Politik sei gefordert, umfassende Ökobilanz bei Baustoffen zu ziehen.

Nachbarschaftliches Wohnen

Ab 2021 ist in Floridsdorf ein neuer Stadtteil mit leistbaren Wohnungen geplant. Das Areal „An der Schanze“ soll auf zehn Bauplätzen Wohnraum für rund 3.300 Menschen bieten, inklusive moderner Infrastruktur-Konzepte und einem angrenzenden Bildungscampus. Geplant ist ein Schwerpunkt für Alleinerziehende: Zur Förderung der sozialen Teilhabe werden konkrete Vorschläge entwickelt, die zu einem Aufbau sozialer Netze und zur Förderung nachbarschaftlicher Kontakte beitragen. Eine funktionierende Erdgeschoßzone soll dabei helfen. Im Rahmen der IBA_Wien (Internationale Bauausstellung) sollen für die rund 1.500 Wohnungen unter dem Titel „Neues soziales Wohnen“ neue Modelle des Wohnens erprobt werden. Der dafür kürzlich gestartete Bauträgerwettbewerb ist Teil der Wiener Wohnbau-Offensive 2018 bis 2020.

„Wiener Modell“ in Dublin

Das „Wiener Modell“ im Wohnbau wurde im Rahmen einer Ausstellung in Dublin präsentiert. In Dublin wendet jeder zehnte Haushalt mehr als 60 Prozent des Einkommens für die Miete auf, zudem gibt es 10.000 Obdachlose. Allerdings habe die Stadt nur wenig Geld und vor allem auch wenige Grundstücke. Der irische Wohnbauforscher David Silke ortet drei große Unterschiede zwischen Wien und Dublin: Die Langfristigkeit des „Wiener Modells” mit sehr präsenter öffentlicher Hand; den hohen Mietwohnungsanteil im Gesamtbestand, von denen die Mehrheit der Stadt oder gemeinnützigen Bauträgern gehört wie auch die Finanzierungsformen. Bei der Eröffnung der Ausstellung zeigte sich der Vizechef des Stadtrats, Brendan Kenny, sehr beeindruckt und kündigte an, zumindest einige zentrale Punkte des „Wiener Modells” übernehmen zu wollen.

Architektur für den Planeten

Starkregen, Hitzeperioden und Schneemassen: Klimaextreme sind weltweit Thema. Parallel nehmen ökonomische und soziale Ungleichheiten zu. Dem positiven Beitrag von Architektur in diesem Zusammenhang widmet sich seit April die Ausstellung „Critical Care. Architektur für einen Planeten in der Krise“ im Architekturzentrum Wien. Die Ausstellung versammelt Projekte wie die Weiterentwicklung lokaler Bauweisen in Pakistan und China, den Umbau modernistischer Megastrukturen in Europa, neue Konzepte für öffentliche Räume in Brasilien und Kenia, aber auch Beispiele aus Wien. Im Sommer 2017 untersuchten die Kuratoren etwa am Wiener Nordbahnhofgelände wie Architektur und Urbanismus bei der Wiederbelebung des Planeten helfen können. Entwickelt wurden lokale Prototypen für die Zukunft, die nun um internationale Beispiele des urbanen Sorgetragens erweitert werden. Ihr Anspruch: Zu beweisen, dass Architektur und Stadtentwicklung sich nicht dem Diktat des Kapitals und der Ausbeutung von Ressourcen und Arbeit unterwerfen müssen. Die Ausstellung ist bis 9. September im Az W zu sehen.

Foto: Sergio Gómez/Az W

St. Pölten wirbt um Wiener

Die niederösterreichische Landeshauptstadt hat auf der Wiener Immobilienmesse (WIM) um zukünftige Bewohner aus Wien geworben. Die sogenannte St. Pöltner Wohnstraße brachte dem Zielpublikum das Angebot und die Wohnqualität in der Stadt näher. Urban, gleichzeitig aber landverbunden wohnen, lautete einer der Slogans. Die gute Lebensqualität, das Bildungs- und Jobangebot, optimale Verkehrsverbindungen, sowie Natur und Kultur sollen künftig noch mehr Bewohner anlocken. Eine Podiumsdiskussion zum Thema Wohnstandort St. Pölten und Informationen über aktuelle Bauprojekte rundeten das Programm ab.

Foto: Anna Rauchenberger

Michael Gehbauer, WBV-GPA, Karl Dürtscher, WBV-GPA / GPA-djp, Bezirksvorsteher Georg Papai, Stadtrat Peter Hacker, Anita Bauer, FSW und Franz Sedlak, Arge Wien.

Haus für Obdachlose

Obdachlose oder in Not geratene Menschen haben seit März ein mögliches Dach mehr über dem Kopf. Die WBV-GPA hat für das gemeinnützige Unternehmen ARGE Wien ein Wohnheim mit 50 Wohneinheiten fertig gestellt. Die leistbaren Einheiten verteilen sich auf fünf Geschosse. Im Erdgeschoss befinden sich Allgemeinräume wie etwa ein Büro für Sozialarbeiter, eine Waschküche oder ein Gemeinschaftsraum mit Hofzugang. Peter Hacker, Stadtrat für Soziales, Gesundheit und Sport, und der Floridsdorfer Bezirksvorsteher Georg Papai eröffneten das Projekt in der Brünner Straße 116 feierlich. Auch für Menschen in Not entstehen in Kooperation mit dem Verein neunerhaus Wohnangebote.

Foto: Martin Koutny

Bürgermeister Matthias Stadler, Alfred Janecek von der Alpenland, Karin Zipperer, BWSG, Michael Pisecky von der s REAL Immobilienvermittlung GmbH und Helge Haslinger, Vorstandsdirektor der Sparkasse Niederösterreich präsentierten die St.Pöltner Wohnstraße auf der Wiener Immobilienmesse.

Niederösterreich Darlehen

Das Land Niederösterreich hat eine Möglichkeit geschaffen, sich Darlehen der Europäischen Investitionsbank (EIB) zu holen. So habe man 125 Millionen Euro für die günstige Refinanzierung laufender Wohnbaudarlehen erhalten, teilte Wohnbaulandesrat Martin Eichtinger kürzlich mit. In dem Bundesland seien derzeit fast 900 geförderte Wohnungen verfügbar. Im vergangenen Jahr hat das Land NÖ insgesamt 397 Millionen an Förderungen im Wohnbau ausgeschüttet und Haftungen über 380 Millionen Euro übernommen.
www.noe-wohnbau.at

Sharing und Caring

Visualisierung: ZoomVP

Im Entwicklungsgebiet Berresgasse im 22.Bezirk entstehen bis zum Jahr 2022 rund 3.000 geförderte Wohnungen. Das Projekt ist geprägt von aktiver Beteiligung, Mitgestaltung und eigenverantwortlicher Quartiersentwicklung.

Die IBA_Wien 2022 richtet bei der Quartiersentwicklung den Blick aufs Große Ganze. Innovative Projekte entwickeln dabei neuen Formen des Teilens und der Nutzungsmischung.

MAIK NOVOTNY

Internationale Bauausstellungen waren schon immer weit mehr als eine Ansammlung von Häusern. Bei einer Bauausstellung wie der IBA_Wien 2022, die unter dem Motto „Neues Soziales Wohnen“ steht, ist das mehr denn je der Fall. Denn wenn es um zukunftsfähige Wohnformen und Wohntypologien geht, gilt es, das Umfeld im Blick zu haben: Die Stadt und das Quartier. „Die IBA_Wien hat ´Neue soziale Quartiere´ als eines ihrer drei Leitthemen definiert“, erklärt IBA-Koordinator Kurt Hofstetter. „Damit gehen natürlich untrennbar auch die Fragestellungen der Nutzungsmischung einher. Wenn wir in einer Zeit zunehmender Ungleichverteilung von Arbeit, Einkommen und Vermögen feststellen müssen, dass die wirtschaftliche Bewältigbarkeit des Alltags einen immer größer werdenden Belastungsfaktor für viele Menschen unserer Gesellschaft darstellt, dann gilt es dafür auf verschiedenen Handlungsebenen Gegenmodelle und Lösungen zu entwickeln.“

Das bedeutet: Lösungen für das Zusammenleben können sich nicht nur auf das rein Bauliche beschränken. Einige der IBA-Kandidaten, die zurzeit entwickelt werden, fokussieren daher auf ganzheitliche Ansätze, die die Wohnraumversorgung nicht nur als Bereitstellung von Raum, sondern als Rahmen der Existenz sehen. Einer der innovativen Ansätze trägt den Titel „Pocket Mannerhatten“, passend zu seinem Standort nahe der Manner-Fabrik im 16. Wiener Gemeindebezirk. Es basiert auf einer Idee, die Architekt Florian Niedworok an der Universität Innsbruck entwickelte. Im Wesentlichen wendet Pocket Mannerhatten das Prinzip der „Sharing Economy“ auf die Gebäude an. Die einzelnen Bauteile mutieren so zu einem Teil- und Tauschgeschäft, ein kontinuierliches Geben und Nehmen, bei dem das Geben durch besondere Anreize belohnt wird.

Tauschen und teilen

Was wird hier geteilt? Ziemlich viel. Zwei oder mehr Parzellen bilden einen „Cluster“, der als Akteur im Spiel fungiert. Die Regeln dieses Spiels werden in einem Baukasten-System festgelegt. Über die Parzellen- und Clustergrenzen hinweg können Grünflächen, Stellplätze oder der Zugang zu Gemeinschaftsräumen getauscht werden, Energie und Haustechnik vernetzt werden. Zugänge zu Gebäuden können gebündelt werden, etwa um die barrierefreie Erschließung zu vereinfachen. Dachterrassen werden für alle nutzbar. Eventuell können sogar Baumassen umgeschichtet werden, etwa, wenn dies für die Belichtung von Vorteil ist. Abhängig von den räumlichen Gegebenheiten und den Wünschen der handelnden Personen kann sich jedes Cluster auf unterschiedliche Weise organisieren.

Die Eigentümer benachbarter Grundstücke schließen dafür rechtlich bindende Vereinbarungen, in denen die Nutzung und Erhaltung der Flächen sowie Haftungsfragen klar geregelt werden.

Ein Bonus-System belohnt jene, die ihre Gebäudeteile tauschen und teilen. Je mehr Beteiligte und je mehr gewählte Tauschoptionen, desto mehr Bonus erhält das jeweilige Cluster. Man kann es eine Art Staat im Kleinen als gesellschaftliche Versuchsanordnung nennen, oder eine konsequente Erweiterung der erprobten Modelle sozialer Nachhaltigkeit auf das ganze Quartier, mit Anreizen zur Eigeninitiative. In jedem Fall ist Pocket Mannerhatten ein sehr interessanter und experimenteller Ansätze unter den IBA-Kandidaten, die mit dem Baubestand arbeiten. Das bisher erarbeitete Instrumentarium wird jetzt am Pilot-Stadtblock „Block 61“ in Wien-Ottakring erprobt.

Für Kurt Hofstetter ist dieser Fokus aufs Soziale kein Randphänomen, sondern essenzieller Bestandteil des Zusammenlebens: „Eine nachhaltige und umfassende Quartiersentwicklung stellt auf der Handlungsebene der Stadtentwicklung einen wirksamen Lösungsansatz dar. Durch ein reichhaltiges, in Ergänzung zu den üblichen und erforderlichen Handelseinrichtungen auch kleinteiliges zusätzliches Angebot an Gewerbe- und Dienstleistungen, wird ein Umfeld geschaffen, in dem tägliche Wege verkürzt werden können. Dazu werden lokale Synergien durch Netzwerke ermöglicht, die sich wiederum auf persönliche Kontakte und Nachbarschaften stützen können, und natürlich gute öffentliche Verkehrsanbindungen, die die Familien finanziell entlasten können.“

Neue Wege der Nutzung

Nicht nur im Um- und Zubau bestehender Stadtquartiere können solche Programme realisiert und ausprobiert werden, sondern auch auf der „grünen Wiese“, sprich, in den Stadtentwicklungsgebieten. Im Entwicklungsgebiet Berresgasse im 22.Bezirk, wo auf 19 Hektar bis zum Jahr 2022 rund 3.000 geförderte Wohnungen entstehen, soll eine in Gründung befindliche „Grätzelgenossenschaft“ neue Wege der aktiven Beteiligung, Mitgestaltung und eigenverantwortlichen Quartiersentwicklung aufzeigen, etwa im Bereich konkret angewandter Sharing-Konzepte, die über Mobilität weit hinausgehen.

„In der Berresgasse wird versucht, konkrete Erfahrungen zum Thema bauplatzübergreifende Gemeinschaftsangebote aus den Gebieten In der Wiesen Süd und Neu Leopoldau aufzugreifen und weiterzuentwickeln. In der Kooperationsphase, die dem eigentlichen Bauträgerwettbewerb nachgeschaltet ist, werden sowohl die Angebote im Bereich der Nicht-Wohnnutzungen als auch die Gemeinschaftsräume und -flächen aufeinander abgestimmt“, erklärt Kurt Hofstetter.

Radikal dem Thema Nutzungsmischung verschrieben hat sich ein weiterer IBA-Kandidat, das Projekt „OPENhauswirtschaft“ am Nordbahnhof. Genossenschaftlich organisiert, werden auf diesem Baufeld unter einem Dach Wohnen und Arbeiten in gleichem Anteil entstehen. Hier wird es Platz für Kleinunternehmen

> „Eine nachhaltige und umfassende Quartiersentwicklung stellt auf der Handlungsebene der Stadtentwicklung einen wirksamen Lösungsansatz dar.“
>
> Kurt Hofstetter

und temporäres Co-Working geben, das Ziel der Leistbarkeit erstreckt sich nicht nur auf den Wohnraum, sondern auch auf den Arbeits-Raum. Ein Pionierprojekt, das im Rahmen dieser experimentellen Entwicklung auch der Frage nachgeht, in welcher Form eine intensivere Nutzungsmischung mit den Regelungen der Wohnbauförderung vereinbar ist. Das Projekt wird unter anderem durch das Programm „Smart Cities Demo – Living Urban Innovation 2019“ gefördert.

Auszeichnung:
Der IBA-Stempel kennzeichnet den Kandidatenstatus auf dem Weg zum IBA-Projekt.

Fazit: Nicht nur im Spannungsfeld zwischen Haus und Quartier wirft die IBA den Blick auf die größeren Zusammenhänge, sondern auch dort, wo es um das städtische Leben an sich geht. „Häufig wird von der ´Leistbarkeit des Wohnens´ gesprochen“, resümiert Kurt Hofstetter. „Meist ist damit die allgemeine Leistbarkeit des Lebens gemeint – vor allem in Wien, wo mehr als 60 Prozent der Bevölkerung in Wohnverhältnissen leben, in denen sie langfristig und dauerhaft vor Spekulation und unangemessenen Preissteigerungen geschützt sind, sind es sehr häufig nicht die alleinigen Wohnkosten, die die Hauptbelastung darstellen, sondern die Summe aller Faktoren.“

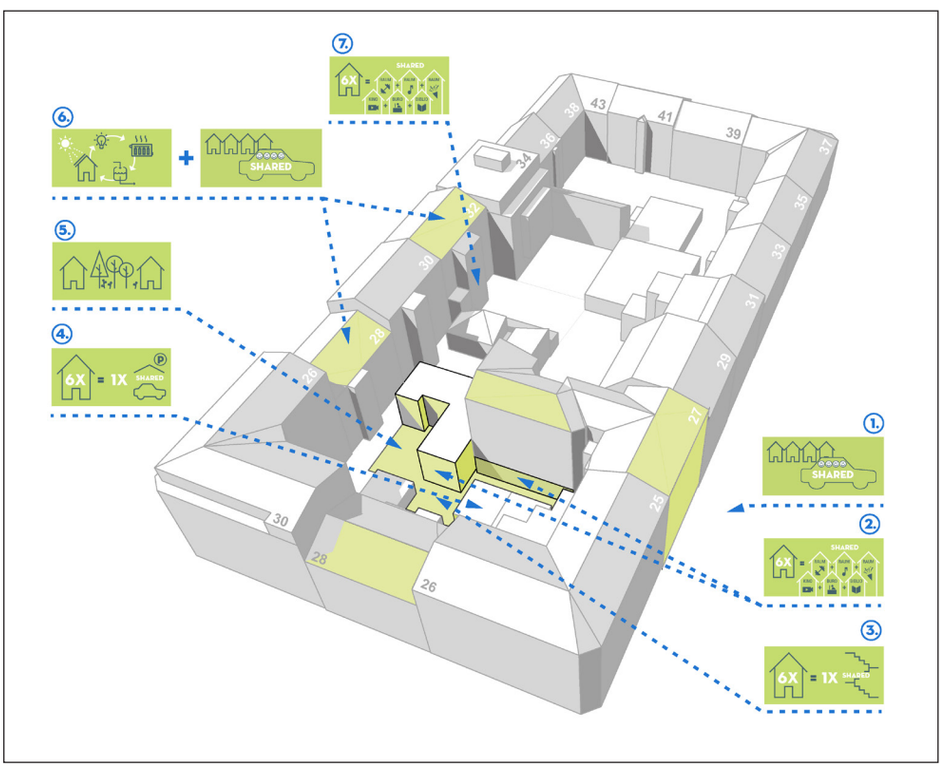


Foto: Florian Niedworok-Studio Mannerhatten

Die Entwicklung des „Block 61“ in Wien 16 läuft zurzeit unter dem Titel „Pocket Mannerhatten“ – Teilen steht dabei im Zentrum.

Alte Konflikte und sanfte „Kümmerer“

Fotos Robert Newald

Ob die traditionsreiche soziale Durchmischung in Wohnanlagen und Quartieren tatsächlich Chancen für friedliches Miteinander oder auch die Gefahr neuer Konflikte fördere, stand beim 64. Symposium zur Zukunft das Wohnens in Debatte. Definitive Antworten scheiterten an der Vielzahl von Strukturen, neuen Entwicklungen, Vorgangsweisen. Es einte der Apell an mehr Ressourcen für Sozialpolitik. Details dazu auch in unserer Beilage „Wohnen“ aus “Der Standard”.

ERNST KOCH

Gänzlich neu entwickelte Großquartiere wie die Seestadt Aspern verfügen heute über den Vorteil früher und umsichtig geplanter Aufgabenteilung und Begegnungsbereiche, wie ein Rundgang sichtbar machte (siehe den anschließenden Bericht): Stadtteil-Management, Nachbarschaftszentrum, Kindergarten, Treffzonen innen und im Freien. Vor allen aber einen gezielten Mix aus Wohnen, Büros und Gewerbe, Wohnen plus arbeiten, Studentenhäuser, Gemeinschaftsprojekte uvm.

Vor der Realisierung steht eine weitere multifunktionale Ausbauetappe für ca. 7.000 Einwohner, verkündete Gastgeber Gerhard Schuster, Vorstandsvorsitzender der Wien 3420 Development AG, im Tagungsort Technologiezentrum. Ziel sei es, so Schuster in Anspielung auf den Symposiumstitel, Konflikte „möglichst als letzten Ausweg“ zu sehen.

In den seit Beginn des „Roten Wien“ vor 100 Jahren entstandenen Wohnhausanlagen und Grätzln sind inzwischen ganz andere Entwicklungen erkennbar. Zur „sozialen Durchmischung“ gesellte sich eine zunehmende ethnische, in sich wieder divergierende Komponente (Stichwort Migration). „Viele Aspekte von Konflikten und Spannungen“ würden erst bei detaillierter Analyse des jetzt Gegebenen sichtbar, meint der Soziologe Kenan Güngör. Geht es um Differenzen zwischen Unter- und Oberschicht im selben Haus? Zwischen „Eingesessenen“ und Neuankömmlingen? Zwischen den „Etablierten“ und den „anderen“? Oder doch um einen Grundkonflikt der Generationen „Jung und Alt“? Verschwimmt der Begriff „sozial“ angesichts stark beweglicher Bewohnergruppen und Seinsgrenzen? Güngör empfiehlt jedenfalls bei Lösungsansätzen: „Es muss sich immer um verhandelbare Konflikte drehen“.

Bollwerk des Systems

Auf ähnliche Resultate kam Sozialforscher Daniel Karasz (Uni Wien) nach zwei im Abstand etlicher Jahre durchgeführten Tiefenbefragungen bei weitgehend den gleichen Bewohnergruppen. Danach habe sich die Stimmung des Miteinander einigermaßen verändert, man sehe in der massiv wachsenden Stadt ordentliche Grenzverschiebungen. Eine Hauptrolle spiele dabei, welche Personen in welcher Position die thematische Kommunikation

Gerhard Schuster, Wien 3420 Aspern Development: Konflikt nur der letzte Ausweg

Soziologe Kenan Güngör: Viele Aspekte von neu entstandenen Spannungen in Grätzeln

Andrea Reven-Holzmann/ Mitglied im Grundstücksbeirat: Gleichwertige Aufteilung von Smart-Wohnungen

tragen. Wenn, wie es ab 2011 deutlich zunimmt, agressiv-negative Zeitungs- und Medienberichte die Runde machen, drehen sich Einstellungsmuster in raschem Tempo – ein stark applaudiertes und auch mehrfach bestätigtes Statement.

Als Bollwerk des Systems soziale Durchmischung hat die Stadt Wien längst mehrschichtige Konsequenzen gezogen. Aus stadtplanerischer Sicht erläuterte Andrea Reven-Holzmann als Mitglied des Grundstückbeirats aktuelle Leitinien des Versehens neuer Wohnbau-Bereiche (Wettbewerbsprojekte) mit thematischen Aufgabenstellungen – etwa junges Wohnen, gemeinschaftliches Zusammenleben, interkulturelle Schwerpunkte und ähnliches – die auch für die Zuerkennung von Wohnbauförderungsmitteln maßgebend sind. Bereits traditionell wird beim Wohnanlagen-internen Mix auf einen strukturierten Ausgleich von Miete, Eigentum, Vorgarten, Maisonetten, variierenden Größen und Lagen innerhalb der Gebäude bestanden. Als Novität bereichert die Einbindung von „Smart-Wohnungen" – also kleinen, kostengünstigen Einheiten – die bestehende Angebotsvielfalt. Das noch junge Konzept, versichert Reven-Holzmann, würde nicht in Hausteilen zusammengepfercht, sondern „gleichwertig in der Wohnanlage verteilt".

Software fürs Zusammenleben

Auf der Ebene direkt-persönlicher Bewohnerkontakte hat das Wohnservice Wien seit einigen Jahren das Konzept „Wohnpartner" etabliert, für Teammanagerin Claudia Huemer eine Art „Software fürs Zusammenleben". Die Institution kann mittlerweile auf 150 KollegInnen zurückgreifen und versteht sich auch als „die weiche Vermittlungsagentur". Die besten Erfolgschancen sieht Huemer in der raschen Präsenz der Betreuungsteams direkt vor Ort im persönlichen Gespräch und mit Querverbindung zu allfälligen Konfliktkontrahenten. Regeln – und dies verkompliziere viele Lösungsstrategien – bestünden natürlich (Stichwort Hausordnung), doch gäbe es eben „geschriebene und ungeschriebene". Inhaltlich bewegen sich hausinterne Differenzen in höchst traditionellen Mustern: An oberster Stelle steht mit über 40 Prozent das Thema von ▶

Verena Mörkl, Architektin Superblock: Herausforderung Identität mit dem Haus

Probleme sind die selben, doch andere Dimension

Der politische Dialog zum Symposiumsende verlief sachlich differenziert. Peter Kraus, Gemeinderat in Wien und neuer Stadtplanungssprecher der Grünen, traf auf Werner Krammer (ÖVP), Bürgermeister in Waidhofen a.d. Ybbs. Die NÖ-Stadt liegt in einer Abwanderungsregion und hat dennoch beachtliche Integrationsleistungen verwirklicht: Rasche Unterkünfte für Asylwerber, Strategien für Arbeit und Wohnen, Forcierung von Qualifizierungsmaßnahmen für (fehlende) Facharbeiter. „Man erkennt die Probleme und wir lernen, damit umzugehen", erläutert Krammer das Waidhofener Klima. Die angesprochenen Probleme seien im Prinzip die selben wie in der Großstadt, mit dem großen Unterschied in ihrer Dimension. „Wir packen die Dinge etwas hemdsärmeliger an, eher von unten nach oben, weniger zentral organisiert wie in einer Stadt mit bald zwei Millionen Einwohnern." Peter Kraus erwies sich als klarer Verfechter des sozialen Wiener Wohnbaus und dessen Absicherung gegenüber allen Tendenzen in Richtung Privatisierung: „Man muss nicht alles über Besitz und Eigentum definieren." (Bild S. 10)

Nadja Shah, WBV-GPA: Rechtliche Grenzen für Hausverwaltungen

Claudia Huemer, Wohnpartner Wien: Beste Erfolge durch Teams vor Ort

Peter Berchthold, BUWOG: Infrastruktur im Wohnumfeld von Beginn an in der Bauplanung

subjektiv empfundener Lärmbelästigung, etwa durch Kinder, laute Musik, jugendliche Fußballspieler. Nadja Shah, von der Mietervertretung in die Geschäftsführung der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte umgesiedelt, äußert ähnliche Erfahrungen: Als Hausverwaltung seien die rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten beschränkt und Interventionen konzentrieren sich auf bekannte „Klassiker" – Lärm, Ruhestörung, Geruchsbelästigung. Shah registriert auch eine deutliche Präsenz von Generationskonflikten zwischen Jung und Alt.

In der Fachwelt werden solche Persönlichkeiten der Direktbetreuung inzwischen „Kümmerer" genannt – ein Ausdruck, der sich unter anderem in Forderungen nach mehr Ressourcen wiederfindet. Selbst der Bürgermeister von Waidhofen an der Ybbs, Werner Krammer, deponierte im politischen Schlussgespräch: „Wir brauchen Kümmerer – Leute, die sich auskennen und Verantwortung übernehmen".

Infrastruktur und Identität

Aus anderer Sicht betrachten Wohnbau-Realisatoren die Forcierung von sozialem Zusammleben. Für das Immobilienmanagement der BUWOG betonte Peter Berchthold, dass bei sämtlichen Neuprojekten infrastrukturelle Rundum-Versorgung im voraus mitgeplant würden, etwa auch Kindergärten, Schulen, gut angelegte Außenflächen, in der Seestadt zudem Werkstätten für Textilreinigung und Digital Media (gemeinsam mit Wien Work).

An das Merkmal „Identität" mit dem bezogenen Wohnhaus erinnerte Verena Mörkl, Architektin bei Superblock ZT. Positives Wohngefühl sei auch mit dem optischen Zugang zur architektonischen Ästhetik verknüpft, was nicht immer konfliktfrei verlaufe. Vielpubliziertes Beispiel: Der in Kombination mit einem Wohngruppen-Projekt gestaltete Neubau auf dem Nordbahnhof-Areal, der durch ein rosa gefärbtes Stiegenhaus hohe Erkennbarkeit sichern sollte. Die Exklusivät erntete hingegen öffentlichen Widerstand, der sich auf einige Bewohner niederschlagen sollte. Ausführliche Kommunikation und schließlich die positive Stellungnahme eines renommierten Architektenkollegen planierten die Sache letztlich. Nachbarschaftliches Kennenlernen ist auch in auffälligen, statt anonym grauen Stiegenhäusern erlebbar …

Die politische Debatte zwischen Peter Kraus und Werner Krammer moderierte Eric Frey (links) „Der Standard".

Politik budgetär gefordert

Die Empfehlungen aller Teilnehmer-Tischrunden zu politisch wirksamen Maßnahmen lassen sich dieses Mal zu grundlegender Gleichgesinnung resümieren: Ob im Grätzl, in neuen Quartieren oder in Umlandgemeinden benötigen Kommunikationspartner und „Kümmerer“ zusätzliche Motivation, Unterstützung und Ressourcen. Auch die Sozialpolitik insgesamt soll auf offensichtliche Problemfelder abgestimmt werden.

Tisch 4 | 17 Punkte
Platz 1
Siegerslogan:
Mehr Ressourcen für Sozialpolitik

Präsentation:
Claudia Huemer,
Wohnservice Wien

Tisch 2 | 10 Punkte
Platz 2
Slogan:
Gutes Miteinander braucht entspanntes Nebeneinander

Präsentation:
Michaela Mischek-Lainer,
6B47 Real Estate Investors

Tisch 8 | 6 Punkte
Platz 3
Slogan:
Motivation für mehr Verantwortung

Präsentation:
Katrin Kraus, Servicebüro
Zusammen wohnen, Graz

Tisch 3 | 3 Punkte
Slogan:
Frühes Change-Management in Grätzln und Quartieren

Präsentation:
Raimund Gutmann,
wohnbund:consult

Tisch 6 | 4 Punkte
Slogan:
Ausschließliches Wahlrecht für Frauen

Präsentation:
Bernhard Jarolim,
Stadtbaudirektion,
mit Verena Mörkl, Arch.

Tisch 7 | 3 Punkte
Slogan:
Räume und Kümmerer

Präsentation:
Fritz Oettl,
Architekt/Cofabrik

Tisch 1 | 1 Punkt
Slogan:
Ressourcen für qualifizierte Wohnbegleiter

Präsentation:
Margarete Czerny,
Wohnexpertin

Tisch 5 | 5 Punkte
Slogan:
Paylife

Präsentation:
Christoph Mörkl,
Architekt

Tisch 9 | 5 Punkte
Slogan:
Wohnpartner für Alle

Präsentation:
Nadja Shah,
WBV-GPA

Die Mischung macht´s aus

Bei einem Besichtigungsrundgang im Seeparkquartier, als exklusives Vorprogramm zum 64. Wohnsymposium, erkundeten die Teilnehmer ausgewählte Projekte, bei denen die soziale Mischung im Vordergrund steht.

GISELA GARY

Fotos: Robert Newald

Der vom Stadtteilmanagement initiierte „Raum für Nachbarschaft" forciert die soziale Seestadt-Mischung.

Während beim Wohnsymposium am Nachmittag die Frage „Soziale Mischung – Problem oder Chance" intensiv diskutiert wurde, war beim Vorprogramm bei einem mittäglichen Besichtigungsrundgang die Antwort rasch gefunden: Die soziale Durchmischung ist nicht nur in neuen Stadtquartieren, sondern ebenso in Wohnbauten eine Chance für alle Bewohner. Gerhard Schuster, Vorstand der Wien 3420 Aspern Development, betonte in seiner Begrüßung, dass der soziale Aspekt bei der Entwicklung der Seestadt Aspern selbstverständlich im Vordergrund steht – immerhin wohnen bis zum Jahr 2030 mehr als 20.000 Menschen hier und diese sollen in einem kreativen und aktiven Miteinander wohnen, leben und arbeiten. Bernhard Siquans vom Stadtteilmanagement begleitete die Exkursion. Er liefert seit Anbeginn der Besiedlung mit seinem Team eine Vielzahl von Anreizen für soziale Aktivitäten – bzw. greift diese von Bewohnern auf und unterstützt diese, bis sie von allein funktionieren. „Es ist eine spannende Aufgabe und beachtlich, wie viele Ideen von den Bewohnern selbst kommen", so Siquans. Der Rundgang führte über die Sonnenallee zum Wohnhaus Mischa von der EGW Heimstätte. Hier standen das gemeinschaftliche Wohnen und Arbeiten im Zentrum, auch ein Pflegeheim sollte im Erdgeschoß errichtet werden. Doch der Bauherr musste kurzfristig umdisponieren, aufgrund der flexiblen Grundrisse der von Koka nonconform geplanten Flä-

Michael Gehbauer, WBV-GPA, hat allen Grund stolz zu sein – die Pop Up dorms erhielten soeben die Auszeichnung der FIABCI für innovatives Bauen.

Schlicht, in Modulbau- und Niedrigstenergiebauweise: Das Atrium mit der Gemeinschaftsküche der Pop up dorms in einem alten Container.

chen kein Problem: „Dennoch waren wir ein wenig überrascht, dass das Zuhause arbeiten doch noch nicht so gefragt ist. Dadurch dass wir keine Förderzusage für das Pflegeheim erhielten, ließen wir auch diesen Plan fallen“, erläuterte Karin Kieslinger, Projektleiterin der EGW. Nun gibt es 47 Wohnungen, Geschäftsflächen und Büros. Realitylab verantwortet die Bewohnerbetreuung.

Begeisterung gab es für die Nutzung des Erdgeschoßbereichs eines Parkdecks im Seeparkquartier. Der „Raum für Nachbarschaft“ steht allen Seestädtern kostenlos zur Verfügung, für Geburtstagsfeiern, Aktivitäten wie jene der Werkgruppe oder andere Treffen. Das Angebot des Stadtteilmanagements wird sehr gut angenommen.

Innovativ und temporär

Michael Gehbauer, WBV-GPA, führte zu den Pop Up dorms, die soeben mit dem international renommierten FIABCI-Preis für vorbildliche und innovative Wohnbauten ausgezeichnet wurden. Das Studentenheim besteht aus Holzcontainern, vier Studenten teilen sich einen Container um 360 Euro monatlich, jeder verfügt über ein eigenes Zimmer. Es gibt pro Einheit eine kleine Küche und zwei Badezimmer. Das temporäre Wohnprojekt wird gemeinsam mit dem OeAD die nächsten fünf Jahre geführt. Dann werden die Pop Up dorms an einen neuen Standort übersiedeln. Das Grundstück darf frühestens in fünf Jahren bebaut werden, deshalb ergab sich die Gelegenheit für das innovative Studentenheim.

Die Buwog errichtete in unmittelbarer Nähe die Wohnanlage SeeSee mit 286 Wohneinheiten, die aus drei Gebäuden mit einem Kindergarten besteht. Die soziale Durchmischung ergibt sich bereits durch den Mix an geförderten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Roman Grandits von der Projektentwicklung der Buwog erläuterte das Gesamtkonzept, das sich gut in das Seeparkquartier einfügt.

Andrea Angermann von Wien Work zeigte das breite Betätigungsfeld der Initiative für beeinträchtigte Menschen. Erst vor kurzem eröffnet wurde das Restaurant „Speiseamt“, das von Lehrlingen geführt wird. Rund 20 Jugendliche kochen hier und sorgen für einen weiteren Meilenstein in der Kulinarik der Seestadt Aspern. Fazit des Rundgangs: Die soziale Mischung macht´s aus – und führt zu einer Win-win-Situation für alle Beteiligten, wenn diese ein wenig gesteuert wird.

Bernhard Siquans vom Stadtteilmanagement (Bildmitte, mit Plan) begleitete die Besichtigungstour fachkundig.

Die Buwog errichtete im Seeparkquartier „SeeSee“, eine aus drei Gebäuden bestehende Wohnhausanlage mit geförderten und freifinanzierten Wohnungen, plus Kindergarten. Noch im Bau ist der Seepark-Platz.

Andrea Angermann (Bildmitte) präsentierte die vielfältigen Angebote und Aktivitäten von Wien Work, die einen wesentlichen Beitrag zur Integration und Beschäftigung von am Arbeitsmarkt benachteiligten Menschen leisten.

„Ich brauche die Schönheit um mich herum“

Josef Klemen war einst Obmann des gemeinnützigen Bauträgers Neues Leben. Sein heutiges Leben fokussiert sich auf den Genuss der Kunst und der proportional klein gewordenen, aber gemütlichen Zukunft.

WOJCIECH CZAJA

Foto: Czaja

Die Südstadt galt einst als eines der innovativsten Stadterweiterungsgebiete Österreichs. Hier hat die Gemeinde Maria Enzersdorf in Zusammenarbeit mit dem Bauträger Austria AG in den Sechziger- und Siebzigerjahren mehr als 2.000 Wohnungen errichtet. Im Gewerbedickicht zwischen Mödling, Vösendorf und Brunn am Gebirge finden sich Flachbauten, Bungalows, Reihenhäuser, Stelzenhäuser und dreistöckige Mehrfamilienwohnblöcke. Dazwischen immer wieder Dschungel aus Grün.

Josef Klemen wohnt bereits seit 1966 in der Südstadt. Der 85-Jährige, ein spannender Gesprächspartner, der in der Gemütlichkeit des Lebens angekommen ist, wie er selbst meint, war einst Obmann der Arge Eigenheim, Obmann des gemeinnützigen Bauträgers Neues Leben sowie Aufsichtsratsvorsitzender im GBV-Verband. Doch die vielleicht wichtigste Funktion seiner beruflichen Laufbahn, so Klemen, waren die 18 Jahre im Unterausschuss des Bauausschusses: „Ich war Expertenberater für die Abgeordneten. Damals haben wir jene Gesetze mitgestaltet, die bis heute die Grundlage des sozialen Wohnbaus bilden. Darauf bin ich sehr stolz.“

Die 87 Quadratmeter große Eigentumswohnung ist ein Sammelsurium aus Kunst und in die Jahre gekommenen Lackmöbeln. Ein zentraler Esstisch und lange Kommoden an den Wänden prägen das Wohnzimmer. Der steinerne Zimmerbrunnen sorgt für ein angenehmes Plätschern. „Mir waren die Bilder und Gemälde immer schon wichtiger als die Einrichtung“, sagt Klemen. „Manche davon sind Originale, aber bei Pablo Picasso, Marc Chagall und Brueghel dem Jüngeren handelt es sich, wie man sich unschwer vorstellen kann, um Kopien, die eine Freundin von mir nachgemalt hat. Ich brauche die Schönheit um mich herum, denn wir leben in einem zauberhaft schönen Land in ziemlich guten Verhältnissen, aber die Nachrichten und Zeitungen schaffen es immer wieder, die Minderheit des Negativen in den Vordergrund zu rücken. Die Kunst hilft mir dabei, den Schwerpunkt wieder zurechtzurücken.“

Visuelle Tagebucheinträge

Zudem seien die Motive, so Klemen, als visuelle Tagesbucheinträge zu verstehen. Viele davon bilden private und berufliche Reisen ab, stammen aus der Provence, aus der Türkei, aus dem tiefsten Sibirien. „Jedes Kunstwerk hat seine Geschichte, und indem ich es betrachte, lese ich diese, oft Jahrzehnte lang zurückliegende Anekdote. Aber das ist vorbei. Mein Lebensradius ist kleiner geworden, konzentriert sich heute auf die Familie und auf mein Stammcafé in der Südstadt, wo ich meine Freunde treffe. Man könnte sagen, dass die Perspektive nach vorne proportional deutlich kleiner geworden ist als der Blick zurück. Und ich merke, dass das, wofür man sich nie Zeit genommen hat, heute immer mehr davon in Anspruch nimmt.“ In seinem Lächeln ist viel Lebensweisheit zu lesen.

> „Die Kunst hilft mir dabei, den Schwerpunkt wieder zurechtzurücken.“

Gibt es noch Wünsche für die Zukunft? „Nein. Ich hatte ein schönes Leben und koste nun die letzten Jahre davon aus. Für meine Kinder, Enkelkinder und Urenkel jedoch wünsche ich mir, dass sie sich den Blick auf das Schöne und Positive bewahren. Angesichts der Politik, des Klimas und der globalwirtschaftlichen Entwicklung wird diese eigentlich einfache Sache immer schwieriger.“

Visualisierung: Imagina-VisualCollaboration

Nachverdichtung ist eine unverzichtbare Strategie für die wachsende Stadt von heute. Einige Architekten, Bauträger und öffentliche Verbände gehen mit hochqualitativen Beispielen voran – und zeigen auf wie wir mit Hirn und Kommunikation etwas näher und dichter zusammenrücken können. Gerade bei Blockrandsanierungen gibt es

Aufbau – Umbau – Zubau

noch viel Potential. In der Forschung beschäftigen sich Experten mit zukunftsweisenden Ideen, nicht selten orientiert an internationalen Großstädten, die ebenso mit Bauland kämpfen und sich stärker auf das Thema Verdichtung, Aufbau und Umbau konzentrieren oder auch für mutige Zubauten entscheiden. Es gibt eine Vielzahl an Erweiterungsmöglichkeiten, die dennoch kostenmäßig im leistbaren Rahmen bleiben können. Dass dabei die technischen Herausforderungen ein besonderes Augenmerk verlangen, erweist sich bei dem Griff in alte Bausubstanz als selbstverständlich.

Mit Verdichtung Qualität steigern

Vor allem in Großstädten ist das Potential für Auf-, Um- und Zubauten groß. Die Bauordnungen erlauben neun verschiedene Zugänge – dennoch, Planer sind gefordert, gute Ideen einzubringen, die weder Budgets überstrapazieren noch massiv ins Stadtbild eingreifen. Konzepte für die Zukunft sind gefragt.

WOJCIECH CZAJA, GISELA GARY

Foto: San_Imagina

Wohnbebauung Neubaugürtel vor der Sanierung: Die Visualisierung zeigt das Potential am Dach.

Der Großraum Wien gehört mittlerweile zu den am stärksten wachsenden Städte Europas. Bei dem von der Österreichischen Raumordnungskonferenz prognostizierten Bevölkerungswachstum um 35 Prozent auf 2,4 Millionen Einwohner im Jahr 2050, entsteht ein riesiger Bedarf an Neubauten und Flächenentwicklung. Rund 2.000 Wohnungen pro Jahr können laut wohnbund:consult allein in Wien auf bestehenden Gemeindewohnbauten und GBV-Projekten errichtet werden. Herausragende Einzelbeispiele zeigen, wie der Wohnraumbedarf aus dem Bestand heraus gedeckt werden kann.

Ganz schön dicht: Der erste Hof ist noch luftig und hell, doch wenn man sich plötzlich im zweiten Innenhof wiederfindet, dann sind die Fassadenmauern, so scheint es, ungewöhnlich nah zueinander gerückt. Mit sieben Metern Breite ist der Freiraum inmitten des 15. Wiener Gemeindebezirks knapp. „Ja, der kleine, bestehende Innenhof ist wirklich sehr kompakt“, sagt Architektin Azita Goodarzi, von p.good architects. „Da merkt man wie dicht die Stadt früher bebaut wurde. Aus der Geschichte Wiens können wir noch viel lernen.“ Goodarzi blättert in den Plänen hin und her, auf der Suche nach einem der vielen Schnitte und Grundrisspläne: „Und dann erst die Raumhöhe! Hier, sehen Sie das? Nachdem der Zubau im Innenhof eine Art Rucksack, eine Art Erweiterung des gründerzeitlichen Hauses ist, in dem sich die Wohnungen zur Hälfte im Altbau und zur anderen Hälfte im Neubau befinden, mussten wir uns in den Geschoßhöhen an den Bestand anpassen. Aus diesem Grund haben wir hier eine Raumhöhe von 3,20 Metern. Das ist ein absolutes Alleinstellungsmerkmal. Wo findet man heute so etwas noch im zeitgenössischen Wohnbau?“

Das ungewöhnliche Projekt im Straßenblock zwischen Neubaugürtel, Goldschlagstraße und Löhrgasse wurde nicht nur einer klassischen Blockrandsanierung unterzogen, sondern im Zuge der Sanierungsarbeiten auch aufgestockt und verdichtet. Insgesamt wurden rund 80 Bestandswohnungen saniert, umgebaut, zusammenlegt und auf Kategorie A angehoben, während in den Annexbauten und in den beiden Dachgeschoß-Etagen weitere 60 geförderte Mietwohnungen geschaffen wurden. Der Großteil der Wohneinheiten liegt zwischen 40 und 65 Quadratmetern Nutzfläche, einige wenige Ausreißer nach oben (bis zu 98 Quadratmeter) und unten (bis zu 40 Quadratmeter) runden das Angebot ab.

„Wir haben hier einen halben Straßenblock umgebaut, und das ist eine exotische Seltenheit“, erläutert Martin Pober, Geschäftsführer der auf Blocksanierung spezialisierten Premium Bauträger GmbH,

Foto: San_Imagina

So sah der Wohnbau am Neubaugürtel vor der Sanierung aus.

Foto: Klomfar

Klare Aufwertung und Qualitätsgewinn – durch den Auf- und Zubau.

die die ursprünglich sechs Grundstücke zu einer Liegenschaft zusammengelegt hat. „Wir haben die Objekte einem Immobilienentwickler abgekauft, der 20 Jahre lang vergeblich versucht hat, hier ein Shoppingcenter zu entwickeln. Die meisten Mieter waren im Laufe der Zeit schon

> „Wir haben einen halben Straßenblock umgebaut, das ist eine exotische Seltenheit."
>
> Martin Pober,
> Premium Bauträger GmbH

ausgezogen, bis auf 25 Familien stand der halbe Straßenblock bereits leer." Daher war so eine umfassende Sanierungsmaßnahme überhaupt erst möglich. Während fünf Bestandsobjekte in einem mittelmäßig guten Zustand waren, musste ein Altbau, in dessen Erdgeschoß sich einst ein Bordell befand und dessen Obergeschoße leer standen und über viele Jahrzehnte mit Taubenkot verunreinigt wurden, aus hygienischen Gründen abgerissen werden. An seiner Stelle errichteten die p. good architects einen siebengeschossigen Neubau. Um die Wohnungen gegen den Verkehrslärm des Gürtels abzuschotten, wurde eine straßenseitige Laubengangerschließung gewählt.

„Im Gegensatz zu den gründerzeitlichen Häusern, die ihre eigenständige Charakteristik behalten haben, strahlt die Formen- und Materialsprache des Neubaus jedoch über das gesamte Projekt aus", sagt Architektin Goodarzi. „Die bewusst moderne, reduzierte Architektur in silbergrauem Blech erstreckt sich über die gesamte Dachlandschaft und fasst das heterogene Ensemble aus sechs Objekten zu einer ruhigen Einheit zusammen."

Begleitet und betreut wurde das Projekt vom wohnfonds_wien. „Der Bauträger ist hier sehr behutsam vorgegangen und hat auf die bestehenden Mieter große Rücksicht genommen", erklärt Werner Auer, Bereichsleiter Sanierung im wohnfonds_wien, „unterm Strich ist hier ein schönes Best-Practice-Beispiel für Nachverdichtung gelungen." Finanziert wurde das Projekt (Gesamtbaukosten 16,8 Millionen Euro) über Fördermittel aus dem Topf der Sockelsanierung, über ein niedrigverzinstes Landesdarlehen sowie über Annuitätenzuschüsse über einen Zeitraum von 15 Jahren. Während die Altbauwohnungen bei rund sechs Euro Nettomiete liegen, belaufen sich die Mietkosten im Neubau auf rund acht Euro netto.

Geld und Fläche sparen

Ein Projekt, das sich auf Forschungsebene damit befasst wie Nachverdichtung in der bestehenden Stadt aussehen kann, hört auf den Namen „Pocket Mannerhatten". Anstatt jedes Haus mit dem üblichen, von Bauordnung und Förderrichtlinien verlangten Ausstattungskonvolut doppelt und dreifach zu bestücken, untersucht das Projekt, das im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Wien, IBA 2022, realisiert werden soll, wie man geschickte, auch finanziell interessante Reduktionen vornehmen könnte. Siehe dazu auch den Artikel über die Aktivitäten der IBA auf Seite 6.

„Warum muss jedes Haus eine Tiefgarage, ein Stiegenhaus, einen Lift und einen ohnehin fast nie genutzten Gemeinschaftsraum haben", fragt Architekt Florian Niedworok vom Pocket-Mannerhatten-Team und schlägt vor, gemeinsam mehr nach Synergieeffekten zu suchen. Über Servitutsrechte, die im Grundbuch festgehalten werden, könnte man sich darauf einigen, gewisse Räume und Freiräume eines Hauses im Kollektiv zu nutzen. Das spart Geld und Fläche und macht auf diese Weise neue Ressourcen frei – für Wohnungen oder etwa für eine gemeinsame, straßenblockübergreifende Gartenlandschaft über den Dächern der Stadt. Dichtmachen auf intelligentestem Niveau eben. Dass wir im Alltag davon weit entfernt sind, beweist ein Nachverdichtungsprojekt am Johann-Orth-Platz in Wien-Stammersdorf, wo gerner gerner plus für die Donau-City-Wohnbau AG einen kompakten Wohnbau mit 42 Wohnungen geplant hat.

„Das war ein komplexes Grundstück mit einer eigenwilligen Form und zwei unterschiedlichen Bauklassen, die hier auf engstem Raum aufeinanderknallen", erklärt Architekt Andreas Gerner, „Eigentlich eine spannende Bauaufgabe, eine für einen Architekten schöne Herausforderung. Doch so gut wir auch gearbeitet haben, so gut der Dialog mit dem Bauträger auch war, so schlecht war die Kommunikation mit der Umgebung. Parallel zu uns haben auch andere Architekten und Bauträger an der Verdichtung dieses Areals gearbeitet. Allerdings war es kaum möglich, zu den Akteuren auf den benachbarten Grundstücken eine funktionierende Kommunikation aufzubauen." Wenn seitens der Stadt keine Synergien und Kommunikationsplattformen geschaffen würden, so Gerner, dann bleibe das Thema Nachverdichtung eine reine Glückssache: „Das ist nicht wirklich konstruktiv, oder?"

Genau deshalb setzen vor allem gemeinnützige Bauträger auf Dialog. Die Schwarzatal stieß beispielsweise bei ei-

Visualisierung: Birdview

Vorbildlich entwickelt: In Amstetten entsteht auf den ÖBB-Gründen ein neuer Stadtteil nach allen Regeln der Kunst in puncto Nachverdichtung.

nem Sanierungsvorhaben in der Wiener Meißauergasse auf Skepsis der Bewohner – trotz thermischer und sicherheitstechnischer Sanierung sowie barrierefreier Erschließung. Dank einer partizipativen Entwicklung eines multidimensionalen (und altersgerechten) Modernisierungskonzepts für die geplante Nachverdichtung konnte aber viel Verstimmung aus dem Weg geräumt werden.

Dialog förden

Unter dem Stichwort „Gemeindewohnungen neu“ wird in Wien an der Verdichtung gearbeitet. Ein aktuelles Projekt ist der Bestandswohnbau Handelskai 214. Dort entstehen ab Herbst 2019 nun 330 neue Wohnungen nach Plänen von Querkraft. Eine begrünte Verbindungsplattform schafft kommunikative Aufenthaltszonen und Freibereiche. Die Anbindung an das Umfeld wird verbessert, besonderen Mehrwert für die Bestandsbewohner bietet das Gartendeck auf dem Dach des Sockels. Dieser durchlaufende Freiraum, auch unterhalb der Wohngebäude, bietet Möglichkeiten des nachbarschaftlichen Austausches und des Miteinanders.

Auch in Amstetten, einer Kleinstadt an der Westbahnstrecke, wird derzeit unter dem Projektnamen „Quartier A“ eine ÖBB-Brachfläche entwickelt, wo schon im Vorfeld – lange, bevor überhaupt die Bauträger und Grundstückskäufer feststehen – die Gemeinde den Dialog fördert und ermöglicht. Rund um die ehemalige Amstettner Remise, die im Zuge der Bebauung revitalisiert und umgenutzt werden soll, entwickelt das katalonische Büro BLAU Bernabe Labanc Architecture Urbanism ein neues Wohn- und Gewerbeviertel mit rund 300 Wohnungen und 90.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche. „Es gibt einen Masterplan und mehrere Expertengruppen, die diesen Plan aus unterschiedlichen Blickwinkeln untersuchen und konkretisieren“, sagt Katharina Bayer, Partnerin bei 1:1 Architektur und Leiterin der Expertengruppe Wohnbau. „Im Auftrag der ÖBB und der Gemeinde Amstetten arbeiten wir qualitative und quantitative Ziele für die hier zu entwickelnden Wohnbauten heraus. Und dass, obwohl der Verkauf der Grundstücke erst Ende des Jahres starten wird. Die Ergebnisse dieser Studie werden Grundlage für die Arbeit der Bauträger und Immobilienentwickler sein.“ 2022, so der Plan, soll die Nachverdichtung Amstettens in Angriff genommen werden.

> „Warum muss jedes Haus eine Tiefgarage, ein Stiegenhaus, einen Lift und einen ohnehin fast nie genutzten Gemeinschaftsraum haben?“
>
> Architekt Florian Niedworok

Doch so viel ist jetzt schon klar: Von den mutigen und weit vorausschauenden Denk- und Kommunikationspionieren können viele Kommunen, gemeinnützige Bauträger und gewerbliche Immobilienentwickler noch was lernen.

Luft nach oben nützen

Unter Nachverdichtung versteht man das Nutzen freier Flächen in bereits bestehende Bebauungen. Der städtebauliche Begriff gewinnt europaweit an Bedeutung – da Bauland knapp und teuer ist und es vor allem bei gründerzeitlichen Wohnbauten ein großes Potential für Zu- und Erweiterungsbauten gibt. Nachverdichtung ist eine der nachhaltigsten Methoden, Wohnraum zu generieren: In der Regel kann die vorhandene Infrastruktur genützt werden, die Kosten für den Grundstückserwerb fallen weg oder sind gering, und es besteht in den meisten Fällen eine soziale Infrastruktur wie Schulen, Nahversorgung etc. Experten bezeichnen die Nachverdichtung als Kernelement einer ressourcenorientierten Stadtentwicklung. Neubauten mit hohem Nachverdichtungsfaktor zeichnen sich durch eine kompakte Bauweise aus, oder eben durch die Anbindung an einen Bestandsbau.

„Wir müssen weg von der grünen Wiese“

Gerlind Weber über die Potenziale und Grenzen der Nachverdichtung und die zukünftige Bedeutung von Grund und Boden im exklusiven Interview – eine schonungslose Abrechnung mit aktuellen Trends in der Stadtentwicklung und positiven Beispielen, die vorzeigen wie es besser gehen kann.

MAIK NOVOTNY

Was assoziieren Sie mit dem Begriff „Nachverdichtung“?
Gerlind Weber: „Ich benutze lieber den Begriff Entwicklung. Das Wort Nachverdichtung ist sehr negativ konnotiert. Problematisch ist, dass man in Gebieten verdichtet, die sowieso stark nachgefragt werden, anstatt an der Peripherie, wo das Potenzial höher wäre. Alle stürzen sich auf die Gründerzeitviertel und versuchen, sie auszunützen wie es nur geht. Stichwort Luxussanierung.“

Wien wächst stetig auf die Zwei-Millionen-Grenze zu. Mittels Nachverdichtung und Stadtentwicklung versucht man, damit Schritt zu halten. Wie sehen Sie diese Entwicklung?
Weber: „Zwei Millionen sind eine kindische Zielsetzung. Es ist nur eine Ziffer. Man muss hier den Blick über die Stadtgrenze ausweiten. Wien ist eine Enklave in einem Bundesland mit anderer politischer Grundfärbung. Daher treten erstens Koordinationsmängel auf, zweitens heizen die Finanzierungssysteme den Wettbewerb an: Wenn mehr Einwohner mehr Ertragsanteile bedeuten, versuche ich, so viele Leute wir möglich an mich zu binden. Dieser Wettbewerb der Gemeinden schaukelt sich auf, und der Stärkere gewinnt. Das ist in der Regel die zentrale

Foto: Pfalzkeller

Stadt. Dieser Wettbewerb ist für alle Beteiligten nicht von Vorteil: überbeanspruchte Infrastruktur und hoher Wohnbedarf auf der einen Seite, Verödung auf der anderen. Nicht nur in Randgebieten, sondern auch im Zentrum, etwa wenn Erdgeschosse zu Garagenzonen werden.“

Wie sieht es in anderen Städten und Bundesländern aus? In punkto Stadtentwicklung wird Innsbruck immer wieder als Vorbild genannt.
Weber: „Innsbruck ist experimentierfreudig, was Strategien zur Nutzung des beengten Raums angeht. Zum Beispiel wurde dort ein Supermarkt mit einer Schule überbaut. In manchen Quartieren ist absehbar, dass bestehende Gewerbehallen durch stabilere Bauten ersetzt werden, die für Wohnbau und andere Widmungen genutzt werden können, denn unternutzten Raum kann sich die Stadt gar nicht leisten. Da werden ganze Stadtquartiere umgekrempelt.“

Auf der anderen Seite geht die Zersiedelung am Land oft munter weiter, Österreich ist Europameister der Versiegelung.
Weber: „Dabei ist zu beachten, dass unverbauter Boden in Zukunft viel stärker nachgefragt werden wird. Die Konkurrenz wird sich enorm verschärfen. Weil die Energieversorgung umgestellt und dezentralisiert wird und Flächen beansprucht: Oberflächengeothermie, Windparks, Solarfarmen, Biomasse. Die Arzneimittel- oder Autoproduktion setzt zunehmend auf nachwachsende Rohstoffe und konkurriert um dieselben Flächen. Zudem liegt die Lebensmittelversorgung stark im Argen. Wir brauchen derzeit pro Person 0,36 Hektar, um uns auf dem jetzigen Niveau zu verpflegen. Diese Flächen gibt es aber gar nicht mehr! Österreich verfügt nur über 0,16 Hektar pro Person. Der Rest ist Import. Diese Abhängigkeit in der Ernährungssicherheit ist eine riesige Gefahr. Und natürlich müssen wir den Boden schützen, weil er der zweitgrößte CO_2-Speicher nach den Weltmeeren ist.“

Wie lässt sich diese Dynamik steuern?
Weber: „Die Gesetzgeber in Salzburg und Vorarlberg haben hier gute Schritte in Richtung einer besseren Bewirtschaftung gesetzt. Dort werden Siedlungsschwerpunkte ausgewiesen, und man hat mehr Zugriff auf Liegenschaften. Das erzeugt den gewünschten Bebauungsdruck im Inneren, damit Grundeigentümer den Boden auch nutzen. Wenn ich in Vorarlberg Bauland erwerbe und zehn Jahre nichts mache, tritt die Folgewidmung ein – Grünland oder Verkehrsfläche – oder ich biete das Grundstück der Gemeinde an, die es aber nicht kaufen muss. Oder es kommt zur Zwangsversteigerung. Das sind schon harte Bandagen.“

Was bedeutet dies auf baulicher Ebene? Gilt es, mehr mit dem Bestand zu arbeiten, oder Wohnfläche pro Person zu reduzieren?
Weber: „Die Wohnfläche regelt der Markt. Was den Bestand betrifft: Unbedingt. Wir müssen weg von der grünen Wiese. Allerdings ist es ein Fehler, zu verdichten, ohne den Freiraum qualitativ aufzuwerten. Er muss gar nicht unbedingt mehr werden, aber besser vernetzt. Es gibt viele städtebauliche Restflächen, die man aufwerten kann, und man kann naturnahe Inseln schaffen.“

Gerlind Weber studierte Soziologie, Raumplanung und Rechtswissenschaften in Wien. 1991 wurde sie Universitätsprofessorin für Raumforschung und Raumplanung an der Universität für Bodenkultur Wien und leitete bis zu ihrer Pensionierung 2012 das Institut für Raumplanung und Ländliche Neuordnung. Sie lehrte an zahlreichen Universitäten und ist Mitglied in diversen Beiräten, Think Tanks, Fachjurien und Berufsverbänden.

Together sind wir smarter

Blockrandsanierung und Aufstockung – das ist ein wichtiges Thema für die Ertüchtigung der bestehenden Stadt. Doch nicht immer geht das Programm so reibungslos über die Bühne wie etwa vor einigen Jahren im atmosphärischen Heller-Park in Favoriten. Zwei Forschungsprojekte in Wien wollen Ergebnisse und Handlungsanweisungen für die Zukunft liefern.

WOJCIECH CZAJA

Foto: Buwog

Auf dem Areal der ehemaligen Hellerfabrik entstand ein neues Wohnviertel – alt, neu und Aufbauten wurden hier perfekt ergänzt.

Der süße Duft des Karamells, so will es zumindest die Nase wissen, liegt noch vage in der Favoritner Luft. Da, wo früher Tag und Nacht Bonbons hergestellt wurden, befindet sich ein neues Wohnviertel mit einer Gesamtfläche von rund 44.000 Quadratmetern. Die alten charakteristischen Backsteinbauten der Heller-Fabrik, die hier einst zuckersüße Wiener Geschichte schrieb, wurden behutsam saniert und sind nun ein integraler Bestandteil des neuen Ensembles, das aus mehreren Bauteilen von Albert Wimmer, Querkraft Architekten, Lautner & Kirisits sowie Hermann & Valentiny besteht. Das Angebot umfasst 74 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption, 16 geförderte Mietwohnungen mit Superförderung, 112 geförderte Eigentumswohnungen sowie einige freifinanzierte Eigentumswohnungen im Dachgeschoß. Auf so manchen Fassaden wie beispielsweise auf jener in den Bauteilen D und E, dienten die alten, cremefarben eingefassten Klinkerziegel als chromatische Inspirationsquelle. Architekt Albert Wimmer mischte die erdigen Farben mit einigen knallgelben Impulsen zu einem großen Fassadenspiel aus verschachtelt ineinandergreifenden Faserzement-Platten zusammen. Ergänzt wird die Anlage von einer Lichtinstallation des Wiener Künstlers Friedrich Biedermann.

Komplexe Sanierung

Ortswechsel. Nicht nur im gründerzeitlichen Wien wird die Stadt nachverdichtet, blockrandsaniert und aufgestockt, sondern auch an der Peripherie. In der Hauffgasse in Wien-Simmering wird seit 2017 eine Wohnhausanlage mit insgesamt 486 Wohnungen in Schuss gebracht. Die Sanierung ist komplex: „Einerseits wurde die bestehende Wohnhausanlage thermisch saniert, barrierefrei gemacht und auf den privaten Außenräumen wie etwa Loggien und Balkonen um durchschnittlich 20 Zentimeter Tiefe auf ein komfortables, multifunktionales Maß erweitert“, erklärt Werner Rebernig, Architekt und Geschäftsführer der mit dem Projekt betrauten Gesellschaft für Stadt- und Dorferneuerung. „Zu diesem Zweck haben wir die bestehenden Stahlbetonbrüstungen entfernt und durch eine Stahlkonstruktion mit mattiertem Glasgeländer ersetzt.“

Andererseits werden die Häuser derzeit um zweigeschoßige Dachbauten in Leichtbauweise aufgestockt. Auf diese Weise entstanden rund 5.600 Quadratmeter Nutzfläche mit insgesamt 79 neuen Wohnungen. „Damit dies bau- und feuerpolizeilich möglich ist“, so Rebernig, der zuletzt auch eine Wohnhausanlage der BWS an der Spittelauer Lände sowie den Goethehof der Gemeinde Wien aufstockte, „mussten die bestehenden Aufzüge verlängert und die Stiegenhäuser brandschutztechnisch ertüchtigt werden.“ Ergänzt wird das Projekt von einer PV-Anlage auf dem Dach (280 Quadratmeter, 56 kW Peak) sowie einem Mobilitätskonzept mit insgesamt fünf Elektroautos, das von wohnbund:consult begleitet wird. Das Angebot wird gut angenommen und ist oft ausgebucht. Schon jetzt, erklärt Werner Auer, Bereichsleiter Sanierung beim Wohnfonds Wien, lege jedes einzelne Fahrzeug 2.000 bis 3.000 Kilometer pro Monat zurück.

Foto: wohnfonds_wien

Der Wohnbau in der Hauffgasse wurde saniert und aufgestockt, nun gibt es 79 neue Wohnungen.

Zehn Wochen lang war der Aufzug außer Betrieb, erinnert sich ein Bewohner. Seine Mietwohnung befindet sich oben im 10. Stock. „Aber dafür", erklärt Michael Castellitz, Abteilungsleiter Sanierung und Revitalisierung beim gemeinnützigen Wohnbauträger BWS, „haben wir den Bewohnern in dieser Zeit einige Hilfestellungen angeboten." Zu den Kompensationsleistungen in den zweieinhalb liftlosen Monaten zählten ein Gratis-Lieferservice eines Supermarktes, ein kostenloser Personentransport eines Hilfsdienstes sowie Ersatzwohnungen, kollektive Wohnzimmer und temporäre Wohngemeinschaften auf einer der unteren Etagen. Das Schlimmste ist nun überstanden. Der Lift geht wieder. Die Bauarbeiten werden allerdings noch mehrere Monate anhalten. Geplante Fertigstellung ist, aufgeteilt auf mehrere Phasen, im Laufe des nächsten Jahres.

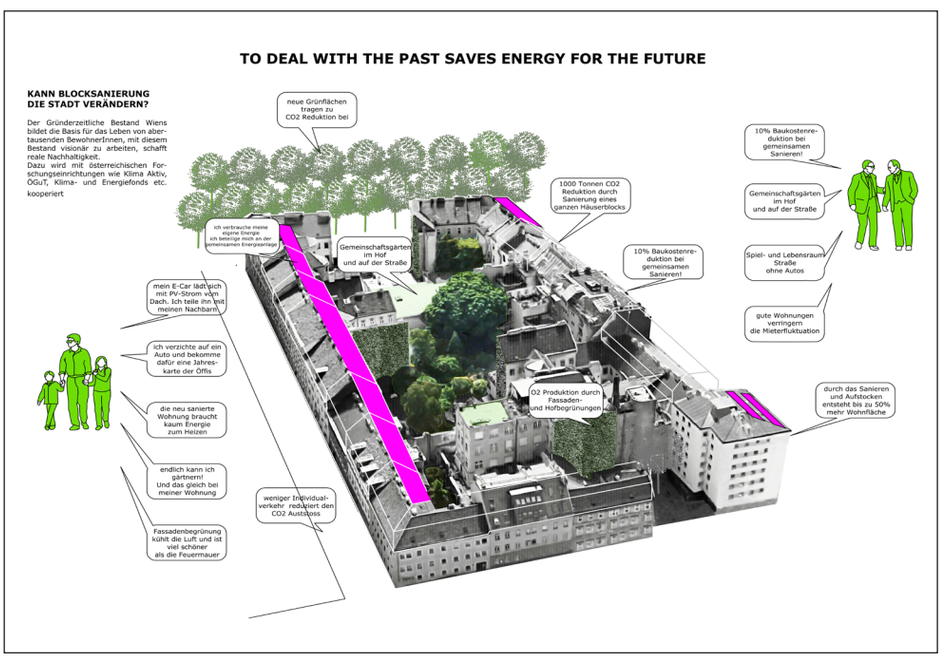
> „Unsere Erfahrung zeigt, dass man mit dem Thema Sanierung einen privaten Hauseigentümer nicht wirklich begeistern kann."
>
> Architektin Jutta Wörtl-Gössler

Forschung hilft

Die thermische Sanierung und Aufstockung der Wohnhausanlage Hauffgasse in Wien-Simmering ist Resultat eines aus EU-Geldern finanzierten Forschungsprojekts unter dem Titel „Smarter Together". Die 2016 begonnene Studie befasste sich mit der Frage, wie die bestehende Stadt thermisch, energetisch und verkehrstechnisch optimiert werden kann. Der Aspekt des Togethers bezieht sich auf die Tatsache, dass das Projekt in Wien, München und Lyon zugleich abgewickelt wird. Durch das Forschungskonsortium will man voneinander lernen. Nach Fertigstellung soll das Wiener Projekt (Gesamtbaukosten 37 Millionen Euro) für die Dauer von zwei Jahren vom Austrian Institute of Technology (AIT) evaluiert werden. Die Ergebnisse werden auch den beiden Partnerstädten zur Verfügung gestellt werden.

Wie Blockrandsanierung, Aufstockung und energetische Sanierung in der Stadt – im Idealfall zumindest – aussehen kann, ist Bestandteil des Wiener Forschungsprojekts „Smart Block". Die beiden Architektinnen Jutta Wörtl-Gössler und Uli Machold, die gemeinsam die Arge „Räume für Menschen" leiten, haben einen gründerzeitlichen Straßenblock am Hernalser Gürtel, jenes Anwesen hinter dem visuell berühmten Sportgeschäft Nora, bis ins letzte Detail analysiert und sich überlegt wie energetische und mobilitätstechnische Ertüchtigungen (Car-Sharing) in die bestehende Stadt implementiert werden können. Zwei Liegenschaften werden derzeit rigoros saniert und aufgestockt. Am neuen Energiekonzept mittels Geothermie (80 Tiefenbohrungen mit bis zu 70 Metern Tiefe) sowie Hybrid-Kollektoren am Dach wollen sich bereits sechs unterschiedliche Grundstückseigentümer beteiligen.

„Unsere Erfahrung zeigt, dass man mit dem Thema Sanierung einen privaten Hauseigentümer nicht wirklich begeistern kann", sagt Jutta Wörtl-Gössler. „Über die energetische Sanierung und die langfristige Einsparung von Heiz- und Betriebskosten geht das viel leichter." Der gesamte Straßenblock, in dem Wörtl-Gössler tätig ist, umfasst 18 Liegenschaften mit knapp 300 Wohnungen im Gesamtbestand. Gerade mal ein Drittel der hier investierten Eigentümer hat sich am „Smart Block" beteiligt. Es gibt noch viel Luft nach oben. Und entsprechend viel Hoffnung für die Zukunft. Die Ergebnisse der Forschung sowie ein Handbuch für Hauseigentümer sind auf der Website veröffentlicht: www.rfm-architektur.at



Grafik: Arge Räume für Menschen

Ein Stück Neues dazu

Foto: WAG/Claus Bachl Bindermichl

Nachverdichtung als Lösung bei einem Wohnbau aus den 1940er Jahren in Linz Bindermichl, der neu gestaltete, großzügige Innenhof schafft zudem einen Mehrwert für die Bewohner.

Alternative Zubauten und Modernisierungen von Bestandsgebäuden bringen technische und rechtliche Herausforderungen mit sich. Drei Projekte zeigen, dass sich der Aufwand lohnen kann.

MARIETTA ADENBERGER

Hier ein Wehwehchen, dort ein Zwicken – Wohnhäuser aus den Kriegsjahren oder noch ältere Bauten kommen langsam in die Jahre. Meist ist eine klassische thermische Sanierung die Lösung. Doch manche Bauträger wagen mehr und erproben behutsam alternative Zubauten und Modernisierungen. Eines dieser Modellprojekte gibt es derzeit in Linz Bindermichl, wo per Nachverdichtung rund 50 neue Wohnungen, Loggien und Lifte entstehen. Die WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft modernisiert bis 2020 Bestandsobjekte aus den 1940er Jahren mit einem Dachgeschossausbau sowie einem hofseitigen Vorbau zur Gewinnung von privaten Freiflächen. Bisher konzentrierten sich Revitalisierungen der WAG, die rund 7.000 Wohnungen aus den Kriegsjahren besitzt, auf die thermische Sanierung der Gebäudehülle. Nun will man Neues ausprobieren. Das Besondere: Dies geschieht über den Zubau mit einer Wandscheibe. Der Lift ist für jede Wohnung direkt über die zugebaute Loggia begehbar. Damit hat man das Hauptproblem vieler alter Häuser umgangen, dass nachträgliche Lifteinbauten oft im Halbstock enden (müssen). „Nur so war ein behindertengerechter Zugang möglich, ohne auf Kosten des Wohnraums“, so Geschäftsführer Horst Irsiegler. Die Mieter waren bereit, den Grundriss ihrer Wohnungen ein wenig zu adaptieren, ohne größere Umbauten. Auch der zuständige Architekt, Franz Riepl, betont, dass es entscheidend war,

> „Die Freiflächen sind ein großes Bedürfnis der Bewohner.“
> Architekt Franz Riepl

„die Freiflächen, die ein großes Bedürfnis der Bewohner sind, auch als Zugänge zum Lift zu nutzen.“ So konnte man die problematischen Zwischenpodeste austricksen. „Städtebaulich sind die Häuser vernünftig angelegt“, so Riepl, dessen Anliegen ein qualifiziertes Weiterzubauen ist, das auf die Art des bestehenden Gebäudes eingeht. „Ich wollte unbedingt, dass die Flächen verputzt sind, denn der Mauerwerkscharakter verträgt sich am besten mit dem Bestand.“

Die OÖ Bauordnung stellte die Projektverantwortlichen vor zwei Herausforderungen beim Brandschutz und bei der Belichtung. Aufgrund der Aufstockung

mussten zusätzliche kostenintensive Feuermauern errichtet werden. Um trotz des Vorbaus der Loggien und Aufzüge genügend Tageslicht zu garantieren, wurden sämtliche Fenster vergrößert. Eine Loggia-Brüstung aus Glas sorgt zusätzlich für optimalen Lichteinfall.

Alte Substanz als Herzstück

Ein ländlicheres Projekt im Raum Graz hielt ebenfalls eine Fülle an Herausforderungen bereit. Im August werden die neuen Bewohner des Baugruppen-Projekts KooWo im steirischen Eggersdorf einziehen. Auf dem 3,6 Hektar großen Grundstück wurde ein Dreikanthof saniert, umgebaut und Wohnungen für 28 Parteien in drei neuen Häusern errichtet. Geplant sind auch Co-Working-Flächen. Auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche wollen die Bewohner Obst und Gemüse für den Eigenbedarf anbauen und gemeinschaftliches Wohnen leben. Bei der Realisierung unterstützte Die WoGen, Österreichs einzige Baugenossenschaft, die ausschließlich gemeinschaftliche Wohnbauprojekte verwirklicht, die Baugruppe. Von Anfang an habe es ein gutes Einvernehmen mit dem Bürgermeister und dem beratenden Bausachverständigen gegeben – laut Die WoGen-Vorstand Heinz Feldmann sind etwa 85 bis 88 Prozent der Vorstellungen der Gruppe realisiert worden. Die größte Herausforderung war die alte Substanz: Es war eine schwere Enttäuschung, dass der Großteil des alten Dreikanters doch abgerissen werden musste, sollte er doch als Herzstück und Gemeinschaftsraum in der Siedlung dienen.

Die Gruppe entschied sich, einen Teil für untergeordnete Nutzung, wie die Unterbringung von Maschinen, stehen zu lassen. So konnte man auf die Isolierung verzichten. Der Rest wurde neu zugebaut. „Mit diesem Hybrid aus intelligentem Bauen kam man mit dem eingeplanten Geld doch recht weit“, so Heinz Feldmann. Wohnbauförderung gab es für KooWo nicht, weil es ein Gemeinschaftsprojekt ist und nicht in die klassische soziale Wohnbauschiene hineinpasst. Zudem ist Die WoGen kein steirischer Bauträger, sondern eine Wiener Genossenschaft.

Auch technisch gab es laut Projektentwickler Christian Falkner-Merl einige Hürden zu überwinden: Die geplante Beheizung über Tiefenbohrung war aus geologischen Gegebenheiten nicht möglich. Stattdessen gibt es jetzt eine Holzschnitzelanlage. Auch das Heizhaus wurde umgeplant (unter- statt oberirdisch), weil der Transport der Hackschnitzel sonst nicht funktioniert hätte. Der Boden war allerdings weniger tragfähig als erwartet, daher wurden mehr Bohrpfähle für die Tiefenfundierung gebraucht.

Foto: Die WoGen/Christian Falkner-Merl

KooWo ist ein gemeinschaftliches Wohnprojekt auf einem ehemaligen Bauernhof. Die Baugruppe baut Wohneinheiten für etwa 43 Erwachsene und 20 Kinder und Jugendliche.

Foto: Gerner Gerner Plus/Matthias Raiger Wolfshof

Während sich in umgestalteten Bestandsgebäuden im Wolfshof loft-artige Wohneinheiten mit industriellem Charme befinden, bieten dazwischengesetzte Neubauten unterschiedlichste Wohnungstypen von 45 bis 77 Quadratmetern.

Fünf Bauteile unter einen Hut

Ökologie und Nutzbarkeit standen auch bei einem Projekt in Wien im Fokus. Das Architekturbüro Gerner Gerner Plus hat mit dem Wolfshof ein Bestandsgebäude im zwölften Bezirk umgestaltet. Die spezielle Bauaufgabe war hier, bis zu fünf Bauteile aus verschiedenen Zeiten zu einem Projekt zu konzipieren: Zwei Neubauten, die komplette Entfernung eines historisch zweigeteilten Skelettbaus aus den Jahren 1913 und 1962, sowie die Sanierung eines teilweise bewohnten Zinshauses inklusive eines Dachbodenausbaus.

Die 67 freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen sowie Büros profitieren von Allgemeinflächen wie Urban Gardening im Innenhof und auf den Dachgärten, einer Tiefgarage mit E-Parkplätzen und Fahrradabstellräumen. „Wir haben uns bei der Ausführung, speziell bei den Fassaden, die Latte sehr hochgelegt – mit einem hohen Anspruch an Ökologie, Nutzbarkeit und Gestaltung”, so Matthias Raigner, Partner und CEO bei Gerner Gerner Plus. Manche Bauteile haben eine vorgesetzte Holzfassade in Form eines Holzvorhangs, die als neu geschaffene Freifläche mit Privatsphäre dient. Die Konstruktion funktioniert auch als Rankgerüst für Pflanzen. Der großzügige grüne Innenhof konnte verwirklicht werden, weil ein Teil des Hoftraktes abgerissen worden war. An der mittlerweile üppig grünen Lunge erfreut sich nun der gesamte Häuserblock. So kann von einer gut durchdachten Modernisierungslösung auch gleich die Nachbarschaft mitprofitieren.

Gemischte Gefühle

Für Südtiroler Umsiedler wurden in den 40er Jahren 4.522 Wohnungen in Tirol gebaut. Die Mehrzahl der Siedlungen errichtete die Neue Heimat Tirol, NHT. Das 2005 begonnene Restrukturierungsprogramm ist inzwischen weit fortgeschritten – bis 2035 soll es abgeschlossen sein.

HANNES SCHLOSSER

Fotos: Hannes Schlosser!

Wohnbau Innsbruck Pradl – Zwei neue Solitärbauten im Innenhof des Altbestandes.

Bis heute sind die auf 17 Tiroler Gemeinden verteilten Siedlungen das Herzstück im Wohnungsbestand der NHT. Vor allem in den kleineren Gemeinden war der typische Bautyp bei den Südtiroler Siedlungen einstöckig, prägnant war auch der äußerst großzügiger Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen. Baudichten unter 0,4 und ein Wärmebedarf von 170 bis 220 kWh/m²/Jahr sind zwei Kennzahlen, die in der Regel Abriss und Neubau naheliegender machten, als eine Sanierung. NHT-Geschäftsführer Hannes Gschwentner gesteht den alten Siedlungen neben einer oft idyllischen Atmosphäre bemerkenswerte Grundrisse zu – auf 60 Quadratmeter passable Wohnungen für vier Personen zu bauen, ist eine Leistung. Aber anstatt diese Siedlungen zu sanieren, baut Gschwentner an deren Stelle lieber neue Passivhäuser, „denn diesen Siedlungen fehlen 70 Jahre Weiterentwicklung im Wohnbau und in der Technik."

Dazu gehört auch, dass in alten Siedlungen das Leben für ältere Menschen beschwerlich bis unmöglich wird. „Was wir heute bauen, ist fast immer barrierefrei, bzw. ermöglicht betreutes Wohnen." Es ist daher davon auszugehen, dass viele Menschen in einer neuen Wohnung länger selbstständig leben können, ehe sie eine Alteneinrichtung in Anspruch nehmen.

Das gesamte, bis 2035 geplante Restrukturierungsprogramm sieht vor, dass von den ursprünglich 3.807 Südtiroler NHT-Wohnungen 1.714 abgebrochen werden bzw. bereits wurden. Diese 1.714 Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von 105.000 Quadratmeter, sollen im Endausbau durch rund 3.000 Wohnungen mit rund 193.000 Quadratmeter ersetzt werden. Annähernd zur Halbzeit des Programms wurden in die Neubauten rund 140 Millionen Euro netto investiert und 45 Millionen in Sanierungen.

Eine Sonderstellung nimmt Kematen ein, zwölf Kilometer westlich von Innsbruck. Die dortige Siedlung mit 127 Wohnungen steht unter Denkmalschutz, wobei in der Entscheidung der Behörde u. a. darauf verwiesen wird, dass es sich um eines der wenigen gut erhaltenen Beispiele für diese Sonderform des Wohnbaus handle, die stark von der nationalsozialistischen Blut-und-Boden-Ideologie geprägt sei und die Züge eines idealtypischen „Angerdorfes" trage. Kematens Bürgermeister hat mit dem Denkmalschutz keine Freude, Gschwentner spricht von „gemischten Gefühlen".

Auf der einen Seite stehe Sentimentalität, weil „das ist unsere Geschichte als Neue Heimat", auf der anderen Seite erwartet er schwierige Gespräche mit den Mietern. Denn die derzeitigen Mieten von vier bis fünf Euro werden um rund drei Euro steigen, womit diese Neubauniveau erreichen werden – obwohl es auch in Zukunft nur Einzelheizungen geben wird. Immerhin soll sich der Wärmebedarf dank der thermischen Sanierung und neuer Fenster auf 70 kWh reduzieren.

Im Innsbrucker Stadtteil Pradl haben die Nazis am damaligen östlichen Stadtrand ein zusammenhängendes Neubauviertel errichtet, das auch architektoni-

sche Kontroversen widerspiegelt. Auf der einen Seite die städtische Architektur von Peter Koller (mit besten Kontakten zum NS-Chefarchitekten Albert Speer) mit einer Blockrand- und Innenhofverbauung, vier- bis fünfgeschossigen Häuserzeilen und Erkern, die für das typisch „Innsbruckerische“ standen. Demgegenüber der von Gauleiter Franz Hofer geförderte Helmut Erdle, mit an Südtiroler Bauernhäuser erinnernde niedrige Gebäude und ländlicher Ästhetik mit Holzbalkonen und Lauben.

Nachverdichtung im Innenhof

Die „städtischen“ Ensembles in Pradl wie der Linden- und Eichhof wurden bereits hochwertig saniert, die „bäuerlichen“ Siedlungen wurden bzw. werden zum Großteil abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Für die Neugestaltung des weitläufigen Innenhofs, in dem sich auch das Büro der NHT befindet, hatte die NHT einen geladenen Wettbewerb ausgeschrieben. Ziel war es, die Garagen, Lagerräume und Werkstätten durch ein Wohngebäude zu ersetzen. Die Jury (Bauträger, Architektenkammer, Stadtplanung, Stadtplanung und Mieter) entschied sich für ein Projekt des Innsbrucker Architekten Manfred Gsottbauer. Der Clou des Projekts ist es, den Hofraum nicht mit einem, sondern zwei kleineren Solitärbauten zu bestücken. Die beiden Ende 2018 bezogenen Gebäude verfügen über 32 Wohnungen, eine Kinderkrippe und eine betreute Wohngemeinschaft für acht bis zehn Jugendliche. Unterirdisch befinden sich 150 Autoabstellplätze.

Obwohl von einer Nachverdichtung zu sprechen ist, hat sich durch den Abriss der ebenerdigen Garagen etc. die Grünfläche verdoppelt. In ihrer äußeren Gestaltung sind die annähernd würfelförmigen Gebäude „unprätentiös zeitgemäß“ (Gsottbauer) und korrespondieren gleichzeitig mit den Fassaden des knapp 80 Jahre alten Bestands. Das weitläufige Geflecht aneinandergrenzender Innenhöfe ist mit Wegen besser erschlossen und damit durchlässiger geworden. Dadurch wird eine spezielle Qualität vieler Südtiroler Siedlungen unterstrichen, Räume zu bieten, die halböffentlich/halbprivat sind. Eine Besonderheit hebt Architekt Gsottbauer hervor: Die Sorge von Bewohnern des Altbestandes, durch den Neubau in ihren Wohnungen Belichtung zu verlieren, war völlig unbegründet. Im Gegenteil, der helle Putz der beiden neuen Häuser führt durch Reflexion des Sonnenlichts zu einer besseren Belichtung der gegenüberliegenden nordseitigen Wohnungen.

Neues Stadtviertel

Weniger als einen Kilometer nordöstlich entsteht ein neues Stadtviertel zwischen der Reichenauer Straße und dem Naherholungsgebiet der Sill. Die Südtiroler Siedlung „Pradler Saggen“, die überwiegend aus langgestreckten, zweistöckigen Baukörpern besteht, wird in mehreren Stufen komplett abgerissen und neu gebaut. Hier war die Innsbrucker Architektin Silvia Boday als Wettbewerbssiegerin hervorgegangen. Ihr Projekt setzt mit einem zehnstöckigen Wohnturm an der wichtigen Verkehrsachse Reichenauer Straße ein markantes Zeichen. Die weitere Bebauung erfolgt mit langgestreckten dreistöckigen Häusern, auf den Dächern sollen Gärten entstehen. Bodays Entwürfe sehen durch die Gestaltung von Wegen und Straßen eine Neuinterpretation der Durchlässigkeit der alten Siedlung für Fußgänger und Radfahrer vor. Nachdem Pkw unter der Erde verschwinden

werden, wird es trotz einer erheblichen Erhöhung der Verbauungsdichte zu keiner Reduktion des Grünflächenangebots kommen.

Die beiden ersten Baustufen mit 90 Wohnungen wurden im ersten Halbjahr 2019 an die Mieter übergeben. Bis Ende 2026 werden im Pradler Saggen insgesamt 500 neue Wohnungen entstehen.

Zentrumsnahe Erneuerung

In Wörgl, einer Kleinstadt 60 Kilometer östlich von Innsbruck mit 14.000 Einwohnern, ist die komplette Erneuerung einer großen, mitten im Zentrum gelegenen Südtiroler Siedlung im Gange. Dabei haben sich Wörgls Stadtpolitik und die NHT zu einem bewusst langsamen Ablauf entschieden. Baubeginn für den ersten Abschnitt war 2016, dieser soll Ende 2019 bezugsfertig sein. Der Abschluss des Gesamtprojekts ist für 2028 vorgesehen. Auf dem 32.000 Quadratmeter großen Areal mit Straßenzügen voll klingender Musikernamen, sind statt der bisherigen 236 Wohnungen 350 vorgesehen, mehr als die Hälfte in Form von Zwei-Zimmer-Wohnungen. Das gesamte Areal soll (fast) autofrei werden. Wettbewerbssieger Hanno Vogl-Fernheim greift die Struktur der alten Siedlung auf, indem er „offen statt abgegrenzt“ geplant hat. Überdachte Balkone, Barrierefreiheit, Passivhausbauweise mit Fernwärmeanschluss sind für alle Wohnungen vorgesehen. Auf den Dächern soll „Urban Gardening“ Platz finden. Die Gesamtinvestitionen belaufen sich aus heutiger Sicht auf 60 Millionen Euro.

Änderung im Mietrechtsgesetz

Beim einem 2011 begonnenen vorgezogenen Bauabschnitt der Erneuerung der Wörgler Südtiroler Siedlung stieß die NHT an die Grenzen des Mietrechtsgesetz. Drei langgestreckte Häuser mit je zwölf Wohnungen sollten damals abgerissen und erneuert werden. Ausgestattet mit einem unbefristeten Mietvertrag lehnte eine alte Mieterin alle Angebote auf eine zeitgemäße Ersatzwohnung ab und blieb im ansonsten leerstehenden 12-Parteienhaus bis zu ihrem Tod im Vorjahr. Während die beiden anderen Gebäude in der Steinbacherstraße längst ersetzt sind, wurde jenes der standhaften Mieterin erst jüngst abgerissen.

Im Zuge der Restrukturierung ihrer Südtiroler Siedlungen hat die NHT all ihren Mietern, deren Bleibe abgerissen werden soll, eine pauschale Entschädigung von 15.000 Euro, eine Übersiedlungshilfe und in der neuen Wohnung erneut einen unbefristeten Mietvertrag zugesagt. Die überwiegende Mehrzahl willigte bisher in das Angebot ein. Einige wenige, wie die alte Dame in Wörgl, widerstanden (widerstehen) allen Angeboten, wenige andere sehen ihre Chance darin, um eine deutlich höhere Ablöse zu pokern, sich Sonderausstattung in der neuen Wohnung zu erstreiten etc. Hannes Gschwentners Schlussfolgerung: „Einen unbefristetes Mietvertrag über die technische Lebensdauer eines Gebäudes hinaus zu geben, das ist eigentlich ein Wahnsinn.“ Der NHT-Geschäftsführer regt daher eine Änderung des Mietrechtsgesetzes in diesem Sinne an. Am Grundsatz, den eigenen Mietern Sicherheit durch unbefristete Mietverträge zu geben, will er nichts ändern – eben ausgenommen, ein Gebäude erreicht nachweislich das Ende seiner technischen Lebensdauer. Der Mietvertrag in einer neuen Wohnung darf dann gerne wieder unbefristet sein, betont Gschwentner. Ob Sanierung, Zubau oder Neustrukturierung von alter Bausubstanz – eine Herausforderung auf mehreren Ebenen, die häufig weit über technische Fakten hinausgeht.

Die ehemalige Südtiroler Siedlung „Pradler Saggen“ erhielt einen markanten Wohnturm.

Die Südtiroler Spaltung in Optanten und Dableiber

Die deutsch- und ladinischsprachige Bevölkerung des 1918 von Österreich abgetrennten Südtirol sollte entweder ins Deutsche Reich auswandern oder sich einem italienischen Assimilationsdiktat unterwerfen. Auf diese Variante einer „ethnischen Säuberung“ einigten sich im Juni 1939 Adolf Hitler und Benito Mussolini.

Über 80 Prozent der rund 250.000 Betroffenen (rund 80 Prozent der damaligen Südtiroler Wohnbevölkerung) „optierten“ für das Deutsche Reich. Tatsächlich ausgewandert sind bis 1943 nur rund 75.000 Menschen. Mitten im 2. Weltkrieg stellte sich die Aufgabe, für die Auswanderer Wohnraum zu beschaffen. Besonders betroffen war Nordtirol, in dem sich rund 38.000 Südtiroler niederließen. Tatsächlich wurden im Gau Tirol-Vorarlberg bis Kriegsende rund 6.000 Wohnungen fertiggestellt. Gebaut wurde vor allem an Orten, die einen Bedarf an Arbeitskräften in Rüstungsbetrieben hatten.

Nach 1945 kehrte knapp ein Drittel der ausgewanderten Südtiroler – zum Teil illegal – in ihre Heimat zurück. Die Spaltung in „Optanten“ und „Dableiber“ ist bis heute in Südtirol ein gesellschaftlich belastetes Thema. Zugespitzt im wechselseitigen Vorwurf, die Heimat verraten zu haben – die einen, weil sie das Land verlassen haben (bzw. dazu bereit waren), die anderen, weil sie bereit waren, die deutsche Kultur aufzugeben, bis hin zur Italienisierung ihrer Namen.

Win-Win statt Wehklagen

Seit März 2019 kann in Wien die Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ bei Neuwidmungen angewendet werden. Für die Stadtregierung eine Errungenschaft für Leistbarkeit und gegen Bodenspekulation. Für manche aus der freien Wirtschaft ein Zuviel des staatlichen Eingreifens. Zwei Positionen.

MAIK NOVOTNY

Foto: AK Wien

Thomas Ritt

„Der private Wohnungsbau ist nicht Teil der Lösung, sondern Teil des Problems geworden. Beides zusammen führt zum Teil zu schlechten und kleinen Wohnungen mit höheren Mieten im privaten Wohnungsmarkt und zu längeren Wartezeiten bei den leistbaren und auch qualitativ überlegenen, geförderten Wohnungen“.

Foto: Franz Pflügl

Winfried Kallinger

„Die ganze Branche war blöd genug, sich dank niedriger Zinsen zu überbieten. Wenn die Selbstregulierung nicht mehr funktioniert, muss jemand eingreifen. Das gilt in allen Bereichen der Wirtschaft, und das hat die Stadt Wien hier getan.“

Die, die sich jetzt erstmals am Wohnungsmarkt umschauen, haben es besonders schwer. Sie kommen in eine Situation, die durch ein starkes Bevölkerungswachstum geprägt ist. Zusätzlich spürt man noch immer die Auswirkungen der Krise von 2008 – jede Menge Kapital sucht wegen niedriger Zinsen attraktive Anlagemöglichkeiten. Von Betongold ist in Anlageprospekten zu lesen – die Vergoldung des Betons erfolgt dann über die Miete. Da Grund und Boden nicht beliebig vermehrbar sind, treibt diese Goldsuche die Bodenpreise in absurde Höhen und verdrängt so den geförderten Wohnbau. Jede als Finanzanlage gebaute, oft qualitativ minderwertige Wohnung verhindert, dass eine leistbare Wohnung gebaut wird. In dieser Situation gibt es tatsächlich Menschen, die nach mehr Markt schreien. Die Ergebnisse so einer Politik kann man sich in München, Paris und London anschauen. Eine Wohnung in der Stadt zu finden, ist dort für Normalverdienende unmöglich geworden. Die Menschen, die die Stadt eigentlich am Leben halten, werden verdrängt und müssen extrem weite Arbeitswege auf sich nehmen. So eine Stadt ist wie eine Monokultur und das rächt sich. Gegen den Hangover des Betongoldrausches wird dringend eine große Dosis „geförderter Wohnbau“ empfohlen. Wien versucht mit einer neuen Widmungskategorie der Bodenspekulation einen Riegel vorzuschieben. Zwei Drittel des neu gewidmeten Bodens sollen für den geförderten Wohnbau gesichert werden. Diese Regelung setzt genau und bestimmt beim zentralen Problem, bei Grund und Boden, an und hat so beste Aussichten erfolgreich zu sein. Eine Garantie gibt’s im Leben selten – „Wenn du eine Garantie haben willst, kauf dir einen Toaster“ – aber eine konsequente Umsetzung der neuen Regeln mit der Schließung eventueller Schlupflöcher sollte dieser schon sehr nahekommen.

Thomas Ritt ist Ökonom mit Studium der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften an der Universität Wien. Er leitet seit 2011 die Abteilung Kommunalpolitik der Arbeiterkammer Wien, die sich mit Strategien für eine nachhaltige Stadtentwicklung auseinandersetzt. Thomas Ritt ist Chefredakteur der Zeitschrift AK Stadt.

Ich habe mich von Beginn an für diese Bauordnungsnovelle engagiert. Warum? Die Entwicklung der vergangenen Jahre war bedenklich, der Wohnmarkt ist dem Realeinkommen davongelaufen. Das Gesamtpaket im Neubau war für viele unleistbar. Daran waren alle schuld, die gewerblichen genauso wie die gemeinnützigen Bauträger. Alle haben geglaubt, dass alles geht. Die Schrumpfung der Wohnungsgrößen ist am Limit angelangt – das nächste wären Mikrowohnungen oder Schrankwohnungen, das kann es ja nicht sein. Das alles war mit dem Selbstverständnis der Wiener Wohnbautradition nicht vereinbar.

Der Mindestanteil an geförderten Wohnungen ist mit zwei Dritteln sicher hoch angesetzt, aber es geht ohnehin nur um künftig umzuwidmende Flächen, die heute Grünland oder ungewidmet sind. Wichtig ist, innerhalb einer Wohnanlage eine gesunde Mischung hinzubekommen.

Heute, ein halbes Jahr nach der Bauordnungsnovelle, herrscht in der Branche die Ruhe nach dem Sturm. Man kann es auch Schockstarre nennen. Man weiß noch nicht wie man damit umgehen soll und wartet ab, ob das Ganze doch nicht so heiß gegessen wird. Aber ich glaube, die meisten haben erkannt, dass man damit leben muss. Die Gemeinnützigen freuen sich, die Töchter der Gemeinnützigen freuen sich etwas weniger, die Spekulationsgetriebenen freuen sich gar nicht.

Anfangs gab es Ängste, dass jetzt niemand mehr sein Grundstück verkaufen wird, aber das ist Unsinn. Vielleicht machen die Grundbesitzer etwas weniger Gewinn als vorher, aber es bleibt immer noch genug übrig. Die Alternativen sind klar: Man sitzt auf dem Brachland und gärtnert mit Salat herum, man lässt es stehen, oder man verkauft es zu einem fairen Preis. Verarmen wird niemand. Ich glaube, es wird eine Win-Win-Situation für die Bauträger.

Winfried Kallinger ist geschäftsführender Gesellschafter der „Kallinger Projekte“ und realisierte zahlreiche Wohnprojekte, z. B. das Haus am Park im Sonnwendviertel oder das Home 21 für temporäres Wohnen im Sofortprogramm 2016.

Gute Fassadenräume fördern die Akzeptanz

Unter welchen Bedingungen akzeptieren Bewohner bauliche Dichte? Eine Studie der Hochschule Luzern hat dies anhand von neun Praxisbeispielen untersucht, darunter mehrere Baugenossenschaften. Das Augenmerk galt der Frage, wie das Wohnumfeld so gestaltet werden kann, dass sich die Bewohnenden nach ihren Bedürfnissen zurückziehen oder austauschen können.

Fotos: HSLU CCTP

Die poröse Bebauungsstruktur mit niedrigen Hofbauten, unterschiedlichen Baulücken, Vor- und Rücksprüngen erzeugt auf kleinem Raum eine abwechslungsreiche Abfolge introvertierter und extrovertierter Außenräume.

ANGELIKA JUPPIEN, RICHARD ZEMP
Prof. Angelika Juppien und Richard Zemp, Projektleiter am Kompetenzzentrum für Typologie & Planung in Architektur (CCTP) des Instituts für Architektur an der Hochschule Luzern

Es scheint ein Konsens darin zu bestehen, dass wir mit der Ressource Boden sparsamer umgehen sollten und mehr Verdichtung im Wohnbau notwendig ist. In der Umsetzung sieht die Sache allerdings anders aus. Die meisten jedenfalls sind nur dann einverstanden zusammenzurücken, wenn sie sich in ihrer Privatsphäre nicht eingeengt fühlen. Die Architekturpsychologie bestätigt, dass das Wohlbefinden im eigenen Wohnumfeld ganz grundlegend davon abhängt, ob wir über unser Territorium „Herr" sind. Hier liegt der Schlüssel: Möchte man die Akzeptanz der Dichte positiv beeinflussen, gilt es, das Gefühl für verfügbaren Raum zu unterstützen. Da setzt das Projekt „Interface Fassadenraum: Gestaltung von Öffentlichkeit und Privatheit" an. Das Gefühl für verfügbaren Raum hängt keineswegs vornehmlich von der Größe der eigenen Wohnung ab, sondern vielmehr von der Möglichkeit, den eigenen Rückzug oder Austausch mit dem Umfeld individuell steuern zu können. Gerade im Bereich der Fassade und des Zwischenraums, wo private und öffentliche Sphären aufeinandertreffen, liegt diesbezüglich ein großes Potenzial.

Hierfür befasste sich ein interdisziplinäres Team der Hochschule Luzern unter der Leitung des Kompetenzzentrums Typologie & Planung in Architektur, in Zusammenarbeit mit dem Institut für Soziokulturelle Entwicklung, mit dem sogenannten erweiterten Fassadenraum. Dieser umfasst die Gebäudehülle und den Zwischenraum bis zur gegenüberliegenden Fassade sowie die dahinterliegenden Innenräume. Entscheidend ist dabei, wie sorgfältig und differenziert die Übergänge zwischen privaten, halbprivaten und öffentlichen Wohnbereichen gestaltet sind. Oft zeigen sich Konflikte im Zusammenhang mit fehlenden Rückzugsmöglichkeiten erst während des Betriebs. Diese Grenzziehungen sollten daher nicht starr und unveränderlich sein.

Rückzug und Austausch

Voraussetzung dafür sind sowohl die Architektur als auch eine Hausordnung, die solche Anpassungen ermöglicht. In welchem Masse gibt die Architektur den Bewohnenden Möglichkeiten an die Hand, Rückzug und Austausch individuell steuern zu können? Wie nehmen die Bewohnenden ihr Umfeld, ihre Wohnsituation und ihre Spielräume zur Regulierung von Austausch und Rückzug konkret wahr? Mit diesen Fragen machte sich das Forschungsteam auf den Weg zu neun ausgewählten Wohnsiedlungen, um diese verteilt auf mehrere Jahreszeiten zu untersuchen. Der Betrachtungsperimeter umfasste dabei das ganze Quartier bis zur einzelnen Wohnung.

Zunächst ging es darum, zu beobachten und zu dokumentieren, wie die Bewohnenden mit Grenzziehungen und Übergängen zwischen öffentlich und privat umgehen und welche Funktion die baulich-räumliche Gestaltung des erweiterten Fassadenraums dabei einnimmt. Die Fotokamera wurde dabei zur wichtigen Begleiterin. Gruppen- und Einzelgespräche mit Bewohnern ermöglichten eine Spiegelung der Erfahrungen der Nutzer mit den Beobachtungen des Forschungsteams. Hier stellte sich schnell heraus, ob und wie die bauliche Gestaltung das Wechselspiel zwischen Rückzug und Austausch unterstützt oder eher vernachlässigt. Während in einigen Siedlungen Zwischenräume und Übergänge zwischen

öffentlichen und privaten Sphären sorgfältig gestaltet sind, sind andere Situationen mitunter problematisch. Etwa, wenn zu wenig zwischen öffentlich und privat differenziert wird oder die Orientierung der einzelnen Wohnbereiche im krassen Widerspruch zu Nutzungsangeboten im Außenraum steht.

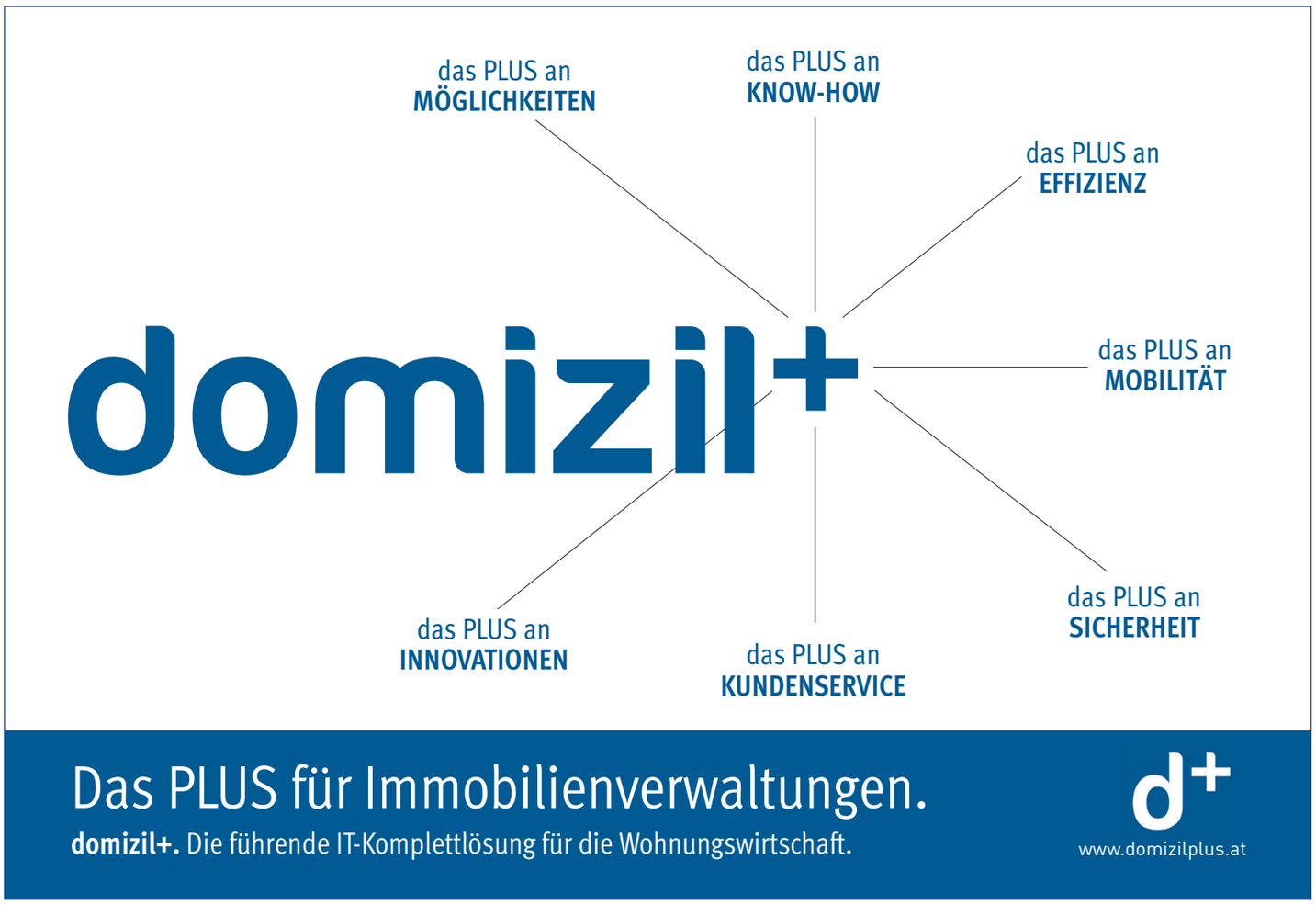
Vielfältiges Nutzungsangebot

Zudem zeigte sich, dass ein vielfältiges Nutzungsangebot oder fußläufig erreichbare Naherholungsangebote wichtig für den Rückzug aus der Siedlung oder für den Austausch sind. Ein gut funktionierendes Quartier kann dabei durchaus Defizite der Wohnung ausgleichen. Wohnung, Außenraum, Quartier: Es geht nicht um die isolierte Betrachtung der einzelnen Aspekte, sondern vielmehr um das gelungene Wechselspiel und mögliche Wirkungszusammenhänge verschiedener Lebensräume, die eine Wohnsituation ausmachen – vom Wohnungsgrundriss bis hin zum Quartier.

Die Studie ist keine Handlungsanweisung, sondern ein „Vokabular des Zwischenraums“ und wird im ParkBooks-Verlag im Spätsommer publiziert. Sieben Begriffe charakterisieren das Verhältnis von Öffentlichkeit und Privatheit: Porosität, Tarnung, Alternativen, Ambivalenz, Intermezzo, Kompensation und Flirt. Der Begriff der „Porosität“ stammt aus der Physik und beschreibt das Verhältnis von Hohlraum zu Festkörper. Porosität bezieht das Forschungsteam auf die Durchlässigkeit der Grenze von innen und außen. Es geht um baulich-räumliche Strukturen, welche eine Abfolge von mehr oder weniger offenen und geschlossenen Übergangsräumen bilden.

Der erweiterte Fassadenraum stand im Zentrum einer Studie der Hochschule Luzern.

Auch die Hausordnung spielt eine wesentliche Rolle und kann „porös“ sein, denn so entstehen Spielräume für die Bewohner. Hausordnungen können geradezu dazu auffordern, den Raum vor der eigenen Wohnung persönlich zu gestalten und untereinander das Verhältnis von öffentlich und privat auszuhandeln. Mieter von Erdgeschosswohnungen, die weder baulich noch durch Bepflanzungen vor Blicken abgegrenzt sind, erwiesen sich als sehr unzufrieden, wenn es ihnen gleichzeitig verboten war, ihre Privatsphäre durch Pflanzen oder andere Vorrichtungen zu schützen. Fazit: Bauliche Verdichtung muss auch die räumlich-atmosphärische Qualität nutzen – das ist die Herausforderung und gleichzeitig die Chance für den Wohnbau.



Mehrwert für Bewohner schaffen

Foto: Hawkins/Brown

Prämiertes Vorzeige-Sanierungsbeispiel in Sheffield, England. Aus der ehemaligen sozialen Brennpunktsiedlung Park Hill wurde ein Wohnen-Arbeiten-Projekt mit Eigentums- und Mietwohnungen.

Sanieren und Weiterbauen sind in Österreich – zumindest theoretisch – Programm. Die Revitalisierung von Häusern kann einen Mehrwert für Bewohner schaffen und den Anspruch, mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen, durchaus erfüllen. Beispiele dazu aus einer Ausstellung und der aktuellen AK-Studie.

ERNST GRUBER,
RAIMUND GUTMANN

Laut österreichischem Regierungsprogramm sollen „Investitionsanreize für Neubau und Sanierung“ gesetzt werden: „Nachverdichtung und Überbauung haben Vorrang vor Versiegelung grüner Wiesen“. Dem entsprechen auch die baukulturellen Leitlinien des Bundes, die „zu einer sparsamen und möglichst kompakten Siedlungsentwicklung“ auffordern. Vor der Nachverdichtung kommt in der Regel die Frage nach der Bestandserneuerung. Ein Blick über die Grenzen – zwei spannende Beispiele mit viel Mehrwert für Bewohner – zeigt das Potential der Sanierung.

Die Großsiedlung „Quartier du Grand Parc“ aus den 1960er-Jahren liegt im Norden des Stadtzentrums von Bordeaux in Frankreich. Sie steht im Eigentum der sozialen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Bordeaux und verfügt über mehr als 4.000 Wohnungen. Gegenüber Strategien zur Nachverdichtung in Österreich besteht in Frankreich die Tendenz zu einer Reduktion von Dichte in derartigen Wohnvierteln, wie sie durch die Anru (L’Agence nationale pour la rénovation urbaine) verfolgt wird. Gegenüber Förderungen für Nachverdichtungsprojekte wird oft eher dem Abriss und dem Wiederaufbau kleinerer

Stadt weiterbauen: Wege zu leistbarem Wohnraum

Ausstellung: „Lacaton & Vassal | Inhabiting: Pleasure and Luxury for Everyone“, noch bis 5. Oktober 2019 im Vorarlberger Architektur Institut, Dornbirn

Studie: „Leistbaren Wohnraum schaffen – Stadt weiterbauen“
Ernst Gruber, Raimund Gutmann, Margarete Huber, Lukas Oberhuemer – alle wohnbund:consult Wien
Die Studie ist als pdf über die Website der Arbeiterkammer Wien frei downloadbar: wien.arbeiterkammer.at/service/publikationen oder direkt per E-Mail unter stadt@akwien.at oder +43-1-50165 13047

Gebäude der Vorzug gegeben. Die Wohnbauten in Bordeaux wurden jedoch von der Unesco als erhaltenswertes baukulturelles Erbe eingestuft.

2010 wurde eine Sanierung für drei dieser Bauten mit 530 Wohnungen in zehn- bzw. 15-geschossigen Blöcken beschlossen. Den Wettbewerb dazu gewann das Büro Lacaton & Vassal. Ihr Konzept steht im Zeichen wirtschaftlicher, sozialer und energetischer Nachhaltigkeit. Anstelle kleiner Loggien wurde eine Zone aus attraktiven Wintergärten und Balkonen vorgesetzt. Dadurch erhalten die Wohnungen mehr Luft, Licht und eine größere Flexibilität, ohne den Grundriss zu verändern, was einen spürbaren Mehrwert darstellt. Die Beibehaltung der bestehenden Wohnstandards ermöglicht eine höhere Flexibilität der Wohnungstypologien als bei einem Neubau. Die bisherigen Mieter blieben in ihren Wohnungen. Zusätzlich wurden die Bauten mit kleinen Wohnungen aufgestockt.

Die Erweiterung kostete gegenüber einer reinen energetischen Sanierung etwa das Doppelte, mit rund 50.000 Euro pro Wohnung ist dies aber immer noch wesentlich günstiger als ein Neubau. Da für die Deckung der Kosten Rücklagen aus dem abbezahlten Gebäude herangezogen werden konnten, kam es auch zu keiner Mieterhöhung. Der Nachteil der Strategie liegt in der Belastung der Mieter durch die Sanierung und den Zubau bei Vollbetrieb.

Keep it raw

Die Wohnsiedlung „Park Hill" in Sheffield war in die Jahre gekommen: heruntergekommene Fassaden, schlechte Isolierung und die schummrige Beleuchtung der Gänge trugen seit den 1980ern zu einem derart schlechten Image bei, dass Park Hill mit seinen knapp 1.000 Wohnungen zu einem Synonym für einen Ort sozialen Abstiegs wurde. Dennoch hielt Sheffield anders als Städte mit vergleichbarem Wohnungsbestand an „ihrer" Problemsiedlung fest und stellte sie 1998 sogar unter Denkmalschutz, denn die Baustruktur erwies sich nach wie vor als qualitativ gut und tragfähig. Die Strategie, dadurch Investoren anzulocken, ging schlussendlich auch auf. Urban Splash, ein britisches Immobilienunternehmen, das sich auf die Umnutzung und Revitalisierung von Gebäuden mit Schwerpunkt auf Wohnen spezialisiert hatte, begann 2009 mit einem lang angelegten und umfassenden Revitalisierungsvorhaben, das noch bis 2022 läuft. Eines ihrer zehn Prinzipien war es, die Rohheit des im Stil des Brutalismus stehenden Gebäudeensembles in Sheffield beizubehalten („Keep it raw").

Foto: Stadt Bordeaux

Quartier du Grand Parc in Bordeaux aus den 1960 Jahren.

Im Zuge der Totalsanierung bleibt nur das Betonskelett erhalten, nicht notwendige Trennwände wurden zu Gunsten großzügiger und offener Grundrisse entfernt. Wesentliche Mehrwerte finden sich für die Bewohner nun im Erdgeschoss, das durch neue Nutzungen wie eine Kinderkrippe, Büros, ein Pub, ein Restaurant und kleinere Geschäfte reaktiviert wurde. Ein weiterer Mehrwert ist die Aufhebung der ehemaligen Monofunktionalität des (sozialen) Wohnens durch eine Mischung aus Eigentumswohnungen, Sozialwohnungen, Büro- und Arbeitsplätzen sowie Studentenwohnungen.

Ganzheitliche Maßnahmen

Die Beispiele zeigen die Bedeutung der Auseinandersetzung sowohl in Form der spezifischen architektonischen Qualitäten der Bestandsgebäude als auch mit der Kritik an ihnen. Bei Park Hill wurde auf die fehlende räumliche Beziehung zwischen Wohnungen und Erschließung durch die Erweiterung der Wohnungszugänge eingegangen. Beim Quartier du Grand Parc stand die Förderung der Aneignungsfähigkeit durch die nutzungsoffenen Wintergärten im Zentrum. Durch die Erweiterung der Wohnfläche mit Wintergärten werden Wohnqualität und energetische Standards verbessert. Damit die Energiekosten aber auch in der Praxis reduziert werden können und dieser Mehrwert auf das Gebäude bezogen erreicht wird, ist eine Sensibilisierung der Bewohner für die „richtige" Nutzung notwendig, wie sie durch eine Begleitung der Sanierungsphase hätte kommuniziert werden können.

Was die Beispiele gemeinsam haben sind mutige Kommunen und Bauträger, die aufgrund einheitlicher Eigentumsverhältnisse ganzheitliche Maßnahmen umsetzen können. Diese wichtige Grundvoraussetzung wird durch ideologiebetriebene Maßnahmen wie den durch die Bundesregierung geplanten vereinfachten Verkauf sozial gebundenen Wohnungsbestandes an deren Mieter und damit die Schaffung von gemischten Objekten langfristig gefährdet.

Buchtipp: Homereport 2019

In der ersten Ausgabe des nun regelmäßig erscheinenden Homereport 2019 wirft die Wohntrend-Expertin Oona Horx-Strathern einen kritischen Blick auf den Wohnwandel. Die aktuellen Trends verortet die Autorin insbesondere in der Orientierung an den sogenannten „Scandi Secrets", den Geheimnissen der nordischen Lebensart und meint damit das Lernen von den „glücklichsten Nationen der Welt". Als Beispiel wird das Vorzeige-Quartier Vallastaden im schwedischen Linköping mit seinen 1.000 neuen Häusern, gemischten Rechtsformen und Zielgruppen vorgestellt.

Oona Horx-Strathern: Homereport 2019. Frankfurt am Main, November 2018, Hg. Zukunftsinstitut GmbH, ISBN 978-3-945647-55-4; 124 Seiten, € 150,- (inkl. digitale Kopie des Inhalts zur persönlichen Nutzung), https://online-shop.zukunftsinstitut.

Standard für das ganze Wohnhausleben

Vielfalt im Wohnbau steht – so die herkömmliche Einschätzung – im Widerspruch zu serieller Bauweise. Aber nur diese kann die Kostenschere im Neubau wirklich schließen. Bei einem Großprojekt der Stadterweiterung in Wien versucht die Sozialbau AG den optimalen Weg von der Planung über den gesamten Lebenszyklus. Hannes Stangl baut dabei auf BIM.

ROBERT KOCH

Stadterweiterungsgebiet Berresgasse: 730 geförderte Wohnungen bauen drei Teams gemeinsam in serieller Bauweise.

Standardisierte Vielfalt heißt die Leitidee für das Projekt im bislang größten Bauträger-Wettbewerb des Wohnfonds Wien, ausgeschrieben im Sommer 2018 für einen neuen Stadtteil in Wien 22, Berresgasse. Dort sollen bis 2022 rund 3.000 geförderte Wohnungen entstehen, nebst allen Einrichtungen der Infrastruktur. Bearbeitungsgebiet 6 allein wird 730 Wohnungen beherbergen. Mit ihrem „ambitionierten Projekt" – erklärt Hannes Stangl – traten drei gemeinnützige Bauträger gemeinsam an und waren erfolgreich: Wohnbau – eine Genossenschaft im Sozialbau-Verbund – mit Pichler & Traupmann Architekten, EGW Heimstätte mit Baumschlager & Eberle sowie Heimat Österreich, deren Planung die Projektbau Projektmanagement GmbH beisteuert.

Der richtige Weg

„Wir wollen innovative Standardisierungsprozesse von der Planung über die Herstellung bis zur Bewirtschaftung entwickeln", referierte Hannes Stangl, Technik-Direktor der Sozialbau AG, kürzlich beim Architektur-Festival „Turn On" im Radiokulturhaus des ORF. Denn nur eine serielle Bauweise mit Vervielfältigung von Bauelementen wäre „der richtige Weg" in die Zukunft leistbaren Wohnbaus. Dabei gelte es, „so viele Teile wie möglich" seriell herzustellen – „die Kunst ist, jenen Schnittpunkt zu finden, wo die Vorfertigung günstiger" als herkömmliche Bauweisen kommt. Überdies müsse die Bauweise „gestalterische Vielfalt zulassen".

Wie diese Anforderungen zu erfüllen sind, weiß Architekt Johann Traupmann: „Wir haben Grundrisse entwickelt, die – nicht unähnlich den gründerzeitlichen Häusern – von einer Mittelmauer-Bauweise gekennzeichnet sind." Dieser effiziente Bautypus beruht auf einem von der Tiefgarage über sämtliche Geschosse durchgängigen Tragsystem mit einem Achsmaß von 5,10 Meter. Elementdecken aus Fertigteilen überspannen sämtliche Räume. An den tragenden Außenwänden kommen vorgefertigte Sandwich-Elemente zum Einsatz. Dennoch sind die „unterschiedlichen Handschriften" der beteiligten Architektenbüros an den Fassaden deutlich erkennbar. Traupmann etwa setzt auf eine markante Wabenstruktur. Arkaden entlang der Blockränder verbinden drei Architekturen zu einer städtebaulichen Einheit.

Die neue BIM-Strategie

„Das gesamte Projekt sowie alle zur Verwendung gelangenden Fertigteile werden in Building Information Modelling geplant", erklärt der in BIM-Planung versierte Architekt, dessen Headquarter für den ÖAMTC in Wien zu internationalem Renommee geführt hat. „Für die Einführung von BIM in unser Unternehmen haben

wir uns klare Ziele gesetzt.“ ergänzt Hannes Stangl: „Wir wollen nicht alles, was dieses Planungstool kann, sondern selbst die Anforderungen definieren.“ Aus der Sicht eines Bauträgers, der Gebäude auf Dauer in seinem Bestand hält, gelte es die Vorteile zu generieren. Stangl nennt dies „Auftraggeber-Informations-Anforderungen“ – kurz AIA. Und solche habe es „für den Wohnbau noch nicht gegeben“.

Die spezielle BIM-Strategie wurde in Workshops mit Sozialbau-Mitarbeitern aus Planung, Technik, Hausverwaltung, IT und Sanierung entwickelt. Diese konzentriert sich auf Schwerpunkte wie „frühzeitige Kalkulationssicherheit. Betrachtung der Lebenszykluskosten, Datenverwaltung für Baustellenlogistik und Optimierung der Bewirtschaftung“. Die vier Säulen des Datengebäudes bieten Sicherheit im bislang kaum überblickbaren Kostengefüge. „Wir wollen bereits in der Entwicklungsphase durch Kennwerte und bauteilbezogene Kalkulationsansätze die Herstellungskosten prüfen können“, erläutert Stangl seine Strategie. Überraschungen aus Planänderungen gelte es zu vermeiden. „Erfahrungen aus der Erhaltung und Verbesserung werden von Beginn an berücksichtigt“ – etwa bei der Entwicklung von Bauteilen. Weiters sollen durch Baustellenlogistik unnötige Transporte vermieden werden. Und schließlich ermögliche „eine optimale Bauwerksdokumentation große Vorteile in der Bewirtschaftung“ wirft der Sozialbau-Direktor einen vorsorglichen Blick auf das gesamte Wohnhausleben, „BIM ist künftig nicht wegzudenken.“

Die unterschiedliche „Handschrift“ der beteiligten Architekten ist an den Fassaden deutlich zu erkennen.

Renderings: Pichler & Traupmann Architekten

Arkaden prägen die Straßenfronten, das neue Stadtviertel in der Donaustadt wird weitgehend autofrei.

Kosten im Griff

Bei der Realisierung standardisierter Vielfalt in der Berresgasse ist aktuell die Entwurfsfreigabe erreicht. Es folgt die Einreichplanung, im nächsten Jahr ist der Baubeginn vorgesehen. Eine derart gründliche Vorbereitung ermöglicht eine rasche Umsetzung des Großprojektes. 2022 soll das gebaute Resultat im Rahmen der IBA „Neues soziales Wohnen“ zu besichtigen sein – Wien wird damit einen neuen Meilenstein in der Wohnbau-Entwicklung setzen, dem internationale Aufmerksamkeit garantiert ist.

Nach dem rasanten Anstieg der Baupreise „sind wir aufgefordert, neue Wege zu finden, um weiterhin qualitätsvollen und leistbaren Wohnbau realisieren zu können“, sagte Hannes Stangl bei „Turn On“. Systematisierte und serielle Bauweise „ist genau das, was wir jetzt machen müssen, um die Baukosten wieder in den Griff zu bekommen“.

65 Jahre kontinuierlich innovativ

52.000 Wohnungen verwaltet die Sozialbau AG im Verbund mit je drei Genossenschaften und gemeinnützigen Gesellschaften. Weitere je 1.500 Wohnungen befinden sich in Bau oder Bauvorbereitung. Dazu zählt auch das Projekt Berresgasse, für das Hannes Stangl verantwortlich zeichnet, als Technik-Direktor seit Jänner 2018 im Vorstand. Das vor 65 Jahren gegründete Unternehmen setzt damit seine Innovationsreihe fort, die von eigener TV-Versorgung für Bewohner über IT-Services bis zu neuen Finanzierungslösungen im Wohnbau reicht.

Profil-Bericht im Medienpartner-Plus-Paket mit finanzieller Unterstützung der Sozialbau AG, Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, 1070 Wien, Lindengasse 55. Mehr Informationen im Internet unter www.sozialbau.at

Wohnbau neu denken

Fotos: Nicole Heiling/ZIB

Josef Muchitsch erhielt im vollbesetzten Saal im Haus der Ingenieure tobenden Applaus für sein Engagement für sozialen Wohnbau.

Die Frage, wie nachhaltige Wege zu leistbarem Wohnraum gefunden werden können, stand im Zentrum einer hochkarätig besetzten Enquete. Zentralverband industrieller Bauproduktehersteller und der WKO-Fachverband Steine-Keramik luden dazu mit Partnern ins Haus der Ingenieure in Wien. Auch WohnenPlus war dabei.

GISELA GARY

Karl Wurm formulierte es als langjähriger Obmann der GBV und aufgrund seiner Erfahrung als Bauträger unverblümt: „Wenn wir so mit den hochqualitativen Qualitäten und Ansprüchen weitermachen, wird es bald keinen leistbaren Wohnraum mehr geben. Wir brauchen eine einfache Wohnbauschiene.“ Eine Antwort auf die Frage, wie der Weg zu leistbarem Wohnraum aussehen kann, kam dann vor allem aus der Praxis und die lautete: Standardisierung. Andreas Pfeiler, Geschäftsführer Fachverband Steine-Keramik, dazu: „Noch vor ein paar Jahren benötigten wir dringend mehr Wohnungen, heute gibt es ein breites Angebot, das jedoch nicht leistbar ist.“

Mit der Finanz- und Wirtschaftskrise brach das Thema Wohnen auf, erinnerte Josef Muchitsch, Abgeordneter zum Nationalrat. Aus dem Baupakt entstand 2010 die Initiative Umwelt und Bauen, mit der Intention, Maßnahmen für den Wohnungsneubau und die Sanierung zu erarbeiten. 2013 präsentierte die Initiative drei zentrale Vorschläge: langfristige Sicherung der Wohnbauförderung, Schaffung von rechtlichen Grundlagen für eine raschere Baulandmobilisierung und zusätzliches Kapital für den sozialen Wohnbau. „Wir waren sehr euphorisch – unsere Forderungen wurden aufgenommen, aber nicht umgesetzt“, so Muchitsch. Er resümierte auch darüber, dass die WBIB ebenso nicht zustande kam: „Und auch die WGG-Novelle wird nicht garantieren, dass der Wohnbau wieder leistbar wird. Wir brauchen einen gesunden Mix an gefördertem und privaten Wohnbau.“

Karl Wurm warnte vor dem „Rezept“, dass mehr bauen den Wohnbau billiger macht. Wurm führte als Hauptpreistreiber u.a. die Grundkosten und die zahlreichen Extras an, die GBV heute leisten müssen und wetterte gegen einen Ausverkauf der Sozialwohnungen: „Wir brauchen eine Absicherung des Systems. Bauen ist so komplex geworden, auch die Verträge betreffend. Hier braucht es dringend Verbesserungen. Diese Komplexität erzeugt gewaltige Verzögerungen und Frust bei allen Beteiligten.“

Einigkeit herrschte darüber, dass Österreich eine einfache Wohnungsschiene benötigt, die leistbar ist. Wurms Vergleich mit der Autoindustrie, wo eine Bandbreite an Qualitäten zur Auswahl steht, wurde begrüßt. Michael Gehbauer, Geschäftsfüh-

Die Vortragenden der Enquete stellten sich der Diskussion und den Publikumsfragen: Elmar Hagmann, Joachim Binder, Markus Engerth und Karl Wurm.

rer WBV-GPA, brachte das Thema Förderungen als unerlässlich für den leistbaren, sozialen Wohnraum ein, als eigentlicher Motor des sozialen Wohlfahrtsstaates.

Potential zur Kostensenkung

Doch wie sieht die Praxis aus? „Handarbeit – jede Baustelle ist bei uns ein Unikat. Das ist absurd und steigert die Kosten“, so Wurm. Für Elmar Hagmann, Bauunternehmen Sedlak, liegt der Knackpunkt für die explodierenden Baukosten vor allem darin, dass zu wenig miteinander gearbeitet wird – und dadurch das Potential für Produktivitätssteigerungen nicht genützt wird: „Kostengünstiges Bauen geht nur, wenn wir das Miteinander forcieren. Solange wir baubegleitend bauen, wird es nicht günstiger werden. Wir müssen effizienter werden, das beginnt bei der Planung und geht bis zur Ausführung.“ Hagmann zeigte anhand einer klassischen Baubesprechung die Reibungsverluste auf, die letztlich auch zu Kostentreibern werden. Eine McKinsey-Studie belegt die Realität mit Zahlen. Damit war auch Hagmann schnell bei der Kernaussage der Enquete: Standardisierung und Vorfertigung, denn dort liegt das Potential, die Kosten zu senken. Das war das Stichwort für Markus Engerth, Leiter technischer Unternehmensbereich des Hoch- und Ingenieurbau der Strabag, der von der Vorfertigung als Lösungsansatz für kostengünstiges Bauen und letztlich leistbarem Wohnraum überzeugt ist: „Serielles Bauen ist die Zukunft, doch um wirklich einzusparen, braucht es mehr. Wir werden bis 2030 zwischen zehn und 20 Prozent weniger gewerbliche Unternehmen haben. Das bedeutet, ein Projekt muss durchgeplant sein, bevor ich baue. Wir haben eine Parallelläufigkeit von Vorgängen, die es verhindert, dass wir produktiver werden. Wenn wir mehr leistbaren Wohnraum schaffen wollen, brauchen wir die Standardisierung.“

Eine Wohnbau-Revolution

Auch Joachim Binder, Produktentwicklung Knauf modular housing, KHM, ist davon überzeugt, dass die Bauwirtschaft ihre Geschäftsmodelle umstellen muss: „Das modulare Bauen ist die Lösung für die Zukunft. Es gibt drei entscheidende Faktoren für das leistbare Wohnen: Bauzeit, Qualität und Kosten. Diese müssen im Fokus stehen.“ KHM schafft mit seinen Hauskonzepten Baukosten von 1.650 Euro pro Quadratmeter. Eine Traumvorstellung für die GBV, denn im Schnitt liegen die Baukosten bei weit über 2.000 Euro pro Quadratmeter. Muchitsch fand eine klare Botschaft: „Wir brauchen endlich eine Wohnbaurevolution, um leistbaren Wohnbau voranzutreiben.“

ZIB – Zentralverband industrieller Bauproduktehersteller

Dem ZIB, der in den 1990er Jahren gegründet wurde, gehören 16 industrielle Bauproduktehersteller an, die insgesamt rund 800 Millionen Euro Jahresumsatz in Österreich erwirtschaften. Als zentrale Aufgaben werden vom Präsidenten Kommerzialrat Otto Ordelt einerseits der Informationstransfer zu seinen Mitgliedern und die Lobbying-Tätigkeit genannt, anderseits steht die Aufbereitung von baurelevanten Wirtschaftsdaten im Zentrum der Bemühungen. Themen wie Sanierung, neue Bauweisen, Zukunftstrends oder Forschung werden verfolgt. Die Enquete wurde in Kooperation mit a3Bau, GBV, WKO-Fachverband Steine-Keramik und WohnenPlus veranstaltet.

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung des ZIB, Zentralverband industrieller Bauproduktehersteller, und WKO-Fachverband Steine-Keramik.

Planen Bauen Wohnen Innovationen

Mit großer Sorgfalt und Spürsinn für Zukünftiges, Neues, Ungewöhnliches oder auch einfach Erwähnenswertes tragen wir für Sie die aktuellen Trends zusammen – im Zentrum stehen natürlich Themen wie leistbare Wohnkonzepte oder auch innovative Leistungen und Konzepte.

GISELA GARY

1

Visualisierung: Göbl Architektur

1 Brücke als Rückgrat

Arwag/Migra Gruppe, Wien

Bis 2021 entsteht an der Groß-Enzersdorfer Straße eine Wohnhausanlage mit 4.000 Quadratmeter Nutzfläche. Architekt Lukas Göbl plante das Gebäude so, dass der Baukörper an der Straße ein „Schild" bildet, das die Wohnbereiche von Emissionen des Verkehrs abpuffern soll. Der Straßenfront wird mit dem Hoftrakt über eine freitragende Brückenkonstruktion – dem Rückgrat des Hauses – verbunden. Die Erschließung, die mit einer Kombination von Laubengang-Typologien entworfen wurde, ermöglicht wirtschaftliche Grundrisse und die Erschließung aller Wohnungen mit nur einem Lift sowie einem Stiegenhaus. Das Freiraum-Angebot reicht von privaten, kaum einsehbaren Rückzugsbereichen in Form von Loggien, Terrassen und Eigengärten über halbprivate bzw.- halb-öffentliche Bereiche bis hin zu öffentlichen Zonen. Das Wohnungsangebot reicht von sehr kompakten Kleinwohnungen über Wohnungen mit konventionellem Zuschnitt zu Sondertypen und Penthäusern in den oberen Geschoßen. Alle Wohnküchen der 59 Wohnungen sind Richtung Innenhof orientiert. Die architektonische Gestaltung der Balkone schafft eine Erweiterung des Wohnbereiches ins Grüne – das sogenannte „Zimmer im Freien". Die Fassadenentwicklung thematisiert zwei unterschiedliche Atmosphären: Die Nordfassade zur Straße ist minimalistisch und ohne Freiräume, alle anderen Flächen sind „extrovertiert" gestaltet und weisen einen hohen Fensteranteil auf.

2

Foto: Östu Stettin

2 Das einfache Wohnheim

WPV-GPA, Arge Wien, Wien

Vor kurzem wurde das Wohnheim Brünner Straße von der WBV-GPA und der Arge Wien eröffnet. Die 50 Wohneinheiten stehen obdachlosen oder andere in Not geratenen Menschen zur Verfügung. Aus der Nutzung ergab sich plausibel die Vorgabe einer sehr ökonomischen Umsetzung, um die Mietkosten leistbar zu halten. Die Einheiten wurden an einem Mittelgang gereiht und in fünf Regelgeschossen gestapelt. Dieses sehr einfache Konzept wurde durch die Belichtung und Belüftung des Mittelganges aufgelockert. Die farbliche Differenzierung der Fassade spiegelt die Individualität der Nutzer und wurde an den Gangwänden wiederholt. Die Zimmer sind für individuelle, flexible Möblierung ausgelegt. Das Erdgeschoss beinhaltet alle Allgemeinräume: Büro für Sozialarbeiter, Waschküche, Gemeinschaftsraum mit Hofzugang und Neben- und Technikräume.

3 Lebendiges Miteinander

Alpenland, St. Pölten

In Baden im Stadtteil Leesdorf, erfolgte soeben die Übergabe der Wohnungen der Wohnhausanlage Kanalgasse. Das neue Viertel wird im Endausbau insgesamt drei Gebäude umfassen, von der Kanalgasse bis zur Rotes-Kreuz-Gasse. In der Kanalgasse wurden 28 geförderte Wohnungen nach Plänen der Superblock Architekten errichtet. Unterschiedliche Wohnungsgrößen von ca. 63 bis ca. 86 Quadratmeter sprechen verschiedene Zielgruppen an. Singles und Paare (zwei und drei Zimmer), Familien (drei bis vier Zimmer) und Pensionisten bilden hier ein buntes und lebendiges Miteinander. Jede Wohnung verfügt über einen Vorraum, ein WC, Bad, eine Wohnküche und je nach Größe ein, zwei oder drei Schlafzimmer.

Neun freifinanzierte Mietwohnungen werden in der Roten-Kreuz-Gasse realisiert, ebenso von Superblock Architekten

Foto: Josef Bollwein Fotostudio Flashface

Visualisierung: Zoomvp

geplant. Vom geräumigen Erdgeschoß bis zum Obergeschoß beträgt die durchschnittlich verfügbare Wohnfläche je Einheit zwischen ca. 107 bis ca. 114 Quadratmeter. Im dritten Gebäude gibt es von Josef Weichenberger architects + Partner geplante 44 geförderte Mietwohnungen „Betreubares Wohnen“ bzw. freifinanzierte Mietwohnungen mit Kaufoption. Die auf Erdgeschoß sowie drei Obergeschoße aufgeteilten Einheiten verfügen über Wohnflächen zwischen 37 und 64 Quadratmeter. Alle Wohnungen enthalten eine bodenebene Dusche. Größere Einheiten haben teilweise einen zusätzlichen Abstellraum in der Wohnung. Die externen Abstellräume sind im jeweiligen Geschoß, in der Nähe des Lifts situiert. Freiflächen wie ein Gemeinschaftsplatz und eine großzügige Grünfläche sind für alle Bewohner nutzbar und laden zum gemeinsamen Verweilen und Erholen ein.

4 SMAQ und Sozial
ÖSW, Schwarzatal, Wien

Nördlich der Berresgasse in Wien Donaustadt, liegt der Entwicklungsschwerpunkt eines rund 19 Hektar großen Stadtentwicklungsgebietes. Insgesamt sollen auf diesem Areal rund 3.000 geförderte Wohnungen entstehen. SMAQamPARK ist ein Ergebnis des Bauträgerwettbewerbes, ein Projekt der ÖSW AG und der Schwarzatal. Insgesamt entstehen 323 geförderte bzw. (supergeförderte) Smart-Wohnungen.

SMAQamPARK wurde von den Architekten wup ZT GmbH und Artec gemeinsam mit Robert Korab von “raum & kommunikation“ geplant. Die 323 Wohnungen werden in sechs Häusern umgesetzt. Im Projektfokus steht ein vernetztes und dadurch einfaches und kostengünstiges Leben. Dabei zentral ist die Ersparnis durch die gemeinsame Nutzung von Ressourcen, die Stärkung der sozialen Kontakte in der Nachbarschaft und die Selbsthilfe zum Wohle aller. Einerseits soll dies über das SMAQ Bausystem, ein in hohem Maße vorgefertigtes und kostengünstiges Bausystem aus Holz- und Stahlbetonfertigelementen und andererseits über die geplante Stadtteilgenossenschaft erreicht werden. Die geplante „Mobilitätsstation Plus“ ergänzt das Konzept.

5 Zu günstigen Kosten
OSG, Oberwart

In Andau entsteht von der OSG und nach Plänen von Architekt Werner Thell eine Wohnhausanlage aus sechs Stiegen mit insgesamt 46 kostengünstigen Wohneinheiten. Es kann zwischen Miete und einem Miet-Kauf-Modell gewählt werden. Die Fertigstellung ist für Herbst 2019 geplant. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil sowie ein Stellplatz an der öffentlichen Straße zugeordnet. Die Wohnnutzflächen reichen von 52 bis rund 80 Quadratmeter. Die Freiflächen sind begrünt sowie bepflanzt, die Erdgeschoßwohnungen verfügen über Eigengärten.

Visualisierung: OSG

Gemeinnützige Kostenbremser

Braucht es heute überhaupt noch gemeinnützigen Wohnbau? Mit dieser Frage lud der vwbf zu einer Standortbestimmmung nach Krems. Die klare Ja-Antwort stand fest, interessant waren jedoch die Nuancen des wohnpolitischen Ausblicks.

ROBERT KOCH

Foto: Manfred Killer

Podiumsdiskussion mit drei Wohnbausprechern der Parlamentsparteien und GBV-Obmann in Krems.

Deutschland hat vor 30 Jahren die Wohnungsgemeinnützigkeit abgeschafft. Der sogenannte „Hermelinklub“ großer Wohnungsunternehmen begrüßte dies damals ausdrücklich. Inzwischen sind viele dieser „Wohnversorger“ in Investorenhände verkauft, und hunderttausende Mietwohnungen aus dem früher „bezahlbaren“ Sektor zu „Marktobjekten“ mutiert. Deshalb herrscht in Berlin und anderen Großstädten heute Mietenwucher und Wohnungsmangel. In Demonstrationen und sogar Volksbegehren werden Reformen bis hin zur „Vergesellschaftung von Großvermietern“ gefordert, deutsche Politiker trauern der Gemeinnützigkeit nach.

Ein aufgelegter Elfer für den Verein für Wohnbauförderung, welcher im April zu einem Symposium nach Krems einlud. Im ehemaligen Kirchenschiff des Kloster Und wurde die Titel-Frage „Wozu Gemeinnützigkeit?“ dann auch recht einhellig beantwortet. „Österreich und vor allem Wien werden gerne als Vorzeigebeispiel leistbaren Wohnens herangezogen“, erklärte vwbf-Obmann Markus Sturm. „Das verdanken wir zum großen Teil dem gemeinnützigen Wohnbau, dessen Wert unumstritten ist.“ Ins gleiche Horn stieß AK-Kommunalpolitik-Experte Thomas Ritt. Er sprach von einem „wichtigen Eckpfeiler..., der auf das Mietniveau des gewinn-orientierten Wohnbaus dämpfend wirkt“. Vergleiche zwischen Wien und München – „dort muss man im Schnitt gut das Doppelte bezahlen“ – untermauerten diese These eindrucksvoll. Ein großer Pluspunkt wären auch „die unbefristeten Mietverträge, die man im marktmäßigen Wohnsektor kaum noch bekommt“. Dennoch pochte Ritt darauf, Gemeinnützigkeit müsse man in der Praxis letztendlich „leben“. Dies betreffe den Wohnungsverkauf ebenso wie „das Erziehen nicht-gemeinnütziger Töchter“ und das Kostendeckungsprinzip. Es gelte, den „Markenkern zu stärken“, etwa durch „günstige Wohnungen für bedürftige Gruppen“ und indem die soziale Funktion des öffentlichen Raumes unterstützt wird.

> „Die Wohnbaupolitik muss die Menschen in den Mittelpunkt stellen.“
>
> Bernd Rießland

Solidarische Wohnpolitik

„Die Wohnbaupolitik muss die Menschen in den Mittelpunkt stellen“, forderte dann Bernd Rießland, Generaldirektor-Stv. der Sozialbau AG. Er konzentrierte sich auf Unterschiede zwischen „marktgetriebener Wohnpolitik, die auf Gewinnmaximierung zielt“ und einer „solidarischen Wohnpolitik der Gemeinnützigen, die auf einer kostendeckenden Wohnkalkulation und längeren Finanzierungsräumen basiert, und zusammen deutlich günstigere Mieten ermöglicht“. Kostenmiete wäre als Grundprinzip idealtypisch.

Auf die soziale Funktion des gemeinnützigen Wohnbaus kam schließlich Simon Günther von der TU Wien zu sprechen. Leistbares Wohnen sei ein wichtiger gesellschaftlicher Auftrag. „Es sorgt für soziale Sicherheit und Zusammenhalt“. Andreas Sommer, Wohnrecht-Experte im Wirtschaftsministerium, betonte die positiven Effekte des gemeinnützigen Wohnbaues für die Gesellschaft und erläuterte die Eckpunkte WGG-Reform.

Solides Fundament

Diese dürfte nun bevorstehen, war der abschließenden Podiumsdiskussion mit drei Wohnbausprechern der Parlamentsparteien zu entnehmen – und wurde noch im April von der zuständigen Bundesministerin bestätigt. Für politische Differenzen sorgte die Eigentumsbildung an gemeinnützigen Mietwohnungen, von der Regierung forciert, von Ruth Becher (SPÖ) mit dem Postulat „einmal gemeinnützig – immer gemeinnützig“ strikt abgelehnt. Ansonsten herrschte weitgehend Übereinstimmung: „Spekulanten sollen nicht in den GBV-Bereich eindringen“, forderte Becher, „wir wollen den Sektor ganz klar gegen Spekulanten absichern und Vermögensabfluss verhindern“, sagt Philipp Schrangl (FPÖ). Johann Singer (ÖVP) will solches ebenfalls „mit allen Möglichkeiten verhindern, der gemeinwirtschaftliche Kreislauf soll erhalten bleiben“. Überhaupt wären die Gemeinnützigen laut Schrangl „die zentrale Säule der Wohnversorgung in Österreich“, und Singer untermauerte sein „klares Bekenntnis zur Gemeinnützigkeit“ damit, diese wirke als „Kostenbremser für leistbaren Wohnbau“. Bei soviel Einigkeit zur Kernfrage des Symposiums lag es an Karl Wurm, vor einer künftigen WGG-Aushöhlung zu warnen. „Der gemeinnützige Wohnbau steht auf einem soliden Fundament“, erklärte der Noch-GBV-Obmann. „Das muss auch so bleiben.“

Kann Kampf gegen AirBnB erfolgreich sein?

Auf Bundes- und Landesebene will man der touristischen Untervermietung von Wohnungen einen Riegel vorschieben. Doch manche rechtliche Unschärfen bleiben und die Grundfunktion des Wohnens wird neu diskutiert.

MAIK NOVOTNY

Foto: pixabay

Wohnung zu vermieten! Plattformen wie AirBnB erzeugen Unmut in der Wohnungswirtschaft – nicht nur bei den gemeinnützigen Bauträgern.

Ein böses Erwachen gab es voriges Jahr für den Bewohner einer Wohnung der Gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft, GSWB. Der Pensionist hatte diese über Jahre auf der Plattform AirBnB untervermietet. Als diese Praxis entdeckt wurde, hagelte es Sanktionen: Der Mieter wurde gekündigt, er musste Ortstaxe nachzahlen und ihm wurde die Mindestsicherung entzogen.

Untervermietungen zu touristischen Zwecken auf Plattformen wie AirBnB stellen für viele Städte, die ohnehin schon mit knappem Wohnraumangebot zu kämpfen haben, eine zusätzliche Belastung dar. Berlin und Barcelona wehren sich mit verschärften Gesetzen, wieder andere Städte erlauben die Vermietung nur, wenn sich Anbieter vorher registrieren. Das Hotelgewerbe beklagt die scharfe Konkurrenz durch die oft billigen Zimmerangebote, vor allem jedoch ist die Grundfunktion des Wohnens als Daseinsvorsorge gefährdet.

Das Problem dabei: Auch wenn rechtliche Maßnahmen gesetzt werden, bleiben Grauzonen und Schlupflöcher übrig, und es bestehen erhebliche Unterschiede, was die Eingriffsmöglichkeiten betrifft. Eine Untervermietung braucht im Falle von Eigentumswohnungen die Zustimmung aller anderen Eigentümer, die auch Unterlassungsklagen einbringen können. Ein Mieter hat dieses Einspruchsrecht nicht. Gar nicht so einfach ist auch die Feststellung, wann überhaupt eine touristische, also gewerbliche Untervermietung vorliegt. Wird lediglich die Wohnung angeboten, handelt es sich um einen typischen Mietvertrag, ist man beim Verband der GBV überzeugt. Würden Nebenleistungen wie Bettwäsche, Geschirr oder Reinigung erbracht, handle es sich um einen Beherbergungsvertrag.

Enorme Gewinnspanne

„Ein Problem entsteht dann, wenn der Einhaltung der Gesetze, besonders der Mietzinsgrenzen, nicht nachgegangen wird“, meint Nadja Shah, Geschäftsführerin Hausverwaltung bei der WBV-GPA. „Die enorme Gewinnspanne bei einer touristischen Nutzung der Wohnung funktioniert auch deswegen, weil Touristen das bestehende Recht auf Mietminderung natürlich nicht in Anspruch nehmen und klaglos den Preis zahlen, der für sie immer noch günstig erscheint. Der Rechtsverstoß bleibt dann sanktionslos. Im Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft wäre eine Idee, dem Verband der gemeinnützigen Bauträger eine Eingriffsmöglichkeit zu geben. Er könnte sozusagen treuhänderisch statt dem Mieter eine Unterlassungsklage oder einen Mietzinsüberprüfungsantrag einbringen. Daneben gibt es aber natürlich noch immer die Kündigung, die aber nicht hilft, die vereinnahmten Gewinne abzuschöpfen.“

Auf Bundesebene will man mit der Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes der kurzfristigen, gewerblichen Vermietung zu touristischen Beherbergungszwecken einen Riegel vorschieben, auf Landesebene reagierte Wien mit der Bauordnungsnovelle, die in gewidmeten Wohnzonen ein Totalverbot für touristische Untervermietungen vorsieht, selbst wenn die Miteigentümer nichts dagegen haben. Auch hier ist die Frage, wann eine Unterviermietung als gewerblich gilt. Seitens AirBnB klagte man über die rechtliche Unschärfe. Laut Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál seien Untervermietungen drei- bis viermal im Jahr im Rahmen, was die Unschärfe wohl nicht restlos beseitigt. Das Land Tirol plant eine Registrierungspflicht für alle Beherbergungsbetriebe, und in Innsbruck überlegt man, ebenfalls Wohnzonen nach dem Wiener Modell einzuführen.

Kompliziert wird es, wenn Wohnungen nicht mehr gemeinnützig sind. Etwa bei einem Fall in Wiener Wohnhochhaus, das von der Gesfö errichtet wurde, die aber verkauft und 2015 aus der Gemeinnützigkeit entlassen wurde. Laut GBV gilt hier der Grundsatz „Einmal WGG, immer WGG.“ Laut Nadja Shah ist die Durchsetzung hier jedoch schwierig: „Wenn ein Bauträger nicht mehr gemeinnützig ist, kann man sein Fehlverhalten kaum sanktionieren. Bei den Buwog-Wohnungen wird sichtbar, wie schwierig es ist, WGG-Wohnungen auf dem sozialen Mietmarkt zu halten. Die Entziehung der Gemeinnützigkeit gilt laut §35 WGG als Sanktion, scheint aber für einige eher eine Belohnung zu sein. Aus meiner Sicht wäre nützlicher, statt einem Entzug der Gemeinnützigkeit Missbrauchstatbestände mit entsprechenden Sanktionen zu entwickeln und im WGG zu verankern. Die Novelle 2019 versucht dies, wie effektiv diese sind, wird sich wohl erst in der Praxis zeigen.“

PRAXIS-CHECK
im neuen Sonnwendviertel, Wien 10

Gepflegt leben mitten im Sozialmix?

Direkt am Helmut-Zilk-Park im neuen Sonnwendviertel beim Wiener Hauptbahnhof leuchtet ein rosa Haus mit zehn Geschossen. Zwei niedrigere Seitenflügel gehen über in einen silbergrau gefärbelten Komplex. Gemeinsam umschließen sie einen grünen Innenhof mit Spielplatz und diversen Gemeinschaftszonen. Auf einem Baufeld haben zwei gemeinnützige Bauträger mit zwei Architekten-Teams eine urbane Einheit mit vielfältigem Nutzungsmix kombiniert: Das im Sommer 2017 bezogene Pflegewohnhaus „Casa“ bietet familiäres Wohnen für 84 ältere Menschen in sechs Hausgemeinschaften plus Kaffeehaus und Dachgarten. Gleich nebenan ein Kindergarten mit vier Gruppen, gegenüber das Tageszentrum der Caritas und die Initiative „Lok: Leben ohne

Krankenhaus“. Neben den insgesamt 373 Wohnungen befindet sich eine Wohngemeinschaft für Kinder und Jugendliche und im obersten Stockwerk noch eine Wohngruppe für Alleinerziehende. Alles ist durchmischt mit 200 Smart-Wohnungen und 68 Mietwohnungen. Wie bewährt sich dieser Sozialmix im täglichen Leben?

Termin: Donnerstag, 12. September 2019, 10.00 bis 16.00 Uhr
Ort: Wien 10, Antonie-Alt-Gasse 11/13
Information und Anmeldung
unter www.wohnenplus-akademie.at

65. Symposium
„Die Zukunft des Wohnens“

Wohnen im Alter

DAHEIM ODER IM HEIM

Konzepte für Barrierefreiheit, Betreuung und Pflege, soziale Kontakte im Wohnumfeld

Termin: Donnerstag, 3. Oktober 2019,
15.00 bis 20.00 Uhr – 13.00 Uhr Besichtigung
Ort: Veranstaltungssaal im Pflegewohnhaus
Rudolfsheim-Fünfhaus
Wien 15, Kardinal-Rauscher-Platz 2

Programm-Details ab Ende August 2019
unter www.wohnenPlus.at

Liebe Leser und Partner!

WohnenPlus zeigt als „Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens“ auch 2019 kräftige Lebenszeichen. Die inhaltliche und gestalterische Neuorientierung kommt bei unseren Lesern gut an, wir freuen uns über viele anerkennende Rezensionen. Herausgeber und Redaktion verstehen dies als Auftrag für qualitätsvolle Berichterstattung zu den wichtigen Themen des Wohnbaues in Österreich.

Offenbar sind auch unsere Medienpartner aus der Wohnungswirtschaft und am Wohnbau interessierten Institutionen bereit, diesen Weg zu unterstützen. Zu den Partnern aus 2018 sind inzwischen weitere Unternehmen hinzugekommen – siehe Logos – und die Anzahl der Profil-Berichte nimmt ebenfalls eine positive Entwicklung. So ist nicht nur der Jahrgang 2019 bereits gesichert, sondern sind auch bereits Partner für 2020 an Bord. Wir freuen uns und begrüßen jeden neuen Partner ganz herzlich.

Robert Koch, Herausgeber

WOHNENPLUS Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens; 22. Jahrgang, ISSN 0043-7158, Heft 2/19, Juni 2019
Herausgeber: Robert Koch **Medieninhaber:** Wohnen Plus Marketing GmbH, www.WohnenPlus.at **Redaktion und Verlag:** 1010 Wien, Singerstraße 8/10; Telefon (01) 513 19 13, e-mail: wohnen.plus@aon.at **Chefredaktion:** Dr. Gisela Gary **Redaktion:** DI Wojciech Czaja, DI Maik Novotny **Autoren:** Mag. Marietta Adenberger, Ernst Gruber, Ernst Koch, Raimund Gutmann, Hannes Schlosser **Fotos:** Robert Newald **Gestaltung:** Wolfgang Stocker **Online-Ausgabe** in Kooperation mit www.wohnungswirtschaft-heute.de, Gerd Warda **Partner in Deutschland:** DW Die Wohnungswirtschaft, Ulrike Trampe, D-22083 Hamburg **Partner in der Schweiz:** Magazin Wohnen, Richard Liechti, CH-8042 Zürich **Inseratenpreise 2019:** Umschlagseiten 2.900 bzw. 2.700 Euro, Innenteil 1/1 Seite 2.300 Euro, 1/2 Seite 1.400 Euro, 1/4 Seite 900 Euro, zuz. 5 % Werbeabgabe und 20 % Ust. **Erscheinungsweise:** 4 Hefte pro Jahr plus Online-Ausgaben **Druckauflage:** 6.000 Exemplare **Bezugspreis** Jahres-Abo 44 Euro incl. Versand und 10 % Ust. **Hersteller:** Wograndl, Mattersburg **Blattlinie:** Information und Diskussion über die Zukunft des Wohnens in Österreich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. **Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz:** Unter www.WohnenPlus.at ständig abrufbar

wohnenplus Akademie

Vorne sein, um vorauszuschauen

Bildungsprogramm

Juni – Dezember 2019

Seit April 2017 ISO 29990:2010 und Ö-Cert Zertifizierung

Exklusive praxisorientierte Veranstaltungsformate sowie Aus- und Weiterbildung auf didaktisch hohem Niveau stellen schon heute die Weichen für morgen und eröffnen neue Horizonte.

Juni

Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 79)
14. Juni 2019, Wien
Stromtanken für Bewohnerautos

17. – 18. Juni 2019, Wien
Basiswissen Immobilienverwaltung

Praxis-Check
19. Juni 2019, Wien
Gute Nachbarschaft im Quartier?

September

3. – 4. September 2019, Wien
Wohnrecht verstehen und anwenden

5. September 2019, Wien
Das 1x1 des Aufsichtsrats

9. September 2019, Wien
Wiener Wohnbauförderung NEU

10. September 2019, Wien
Die Haftung der Verwalterin / des Verwalters

11. September 2019, Wien
Preisbildung bei nachträglicher WE-Begründung im WGG

Praxis-Check
12. September 2019, Wien
Gepflegt leben mitten im Sozialmix?

16. – 17. September 2019, Wien
ABC der Wohnungsgemeinnützigkeit

18. September 2019, Wien
Mietzinsbildung im ABGB und MRG

19. September 2019, Wien
Der Mietvertrag im WGG

23. – 24. September 2019, Wien
Basiswissen Immobilienverwaltung

26. September 2019, Wien
Risikomanagement und IKS

8. Forum Aufsichtsrat
30. September 2019, Wien
Gemeinnützige Bauvereinigungen im wohnungswirtschaftlichen Kontext

30. Sept. – 1. Oktober 2019, Wien
Wohnbaufinanzierung – Modelle und Perspektiven

Oktober

2. Oktober 2019, Wien
WGG für den Aufsichtsrat

2. – 4. Oktober 2019, Wien
WIN-WIN im KundInnengespräch

3. Oktober 2019, Wien
Wohnen und der Tod

Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 80)
4. Oktober 2019, Wien
Angebote für die Generation 70+

7. – 9. Oktober 2019, Wien
WGG kompakt

10. Oktober 2019, Wien
Umsatzsteuer – Grundlagen und Aktuelles

14. Oktober 2019, Wien
ÖNORM B 1300 NEU – Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude

15. Oktober 2019, Wien
Die Betriebskostenabrechnung

16. Oktober 2019, Wien
Erhaltung, Wartung und Verbesserung

16. – 17. Oktober 2019, Wien
WEG verstehen und anwenden

17. Oktober 2019, Wien
Die Wiener Bauordnung – kompakt

21. Oktober 2019, Wien
Das wohnrechtliche Verfahren

22. Oktober 2019, Wien
Personalverrechnungs-Brunch

23. – 24. Oktober 2019, Wien
Das Grundbuch

28. Oktober 2019, Wien
Social Media: von der Strategie zur Umsetzung

28. – 29. Oktober 2019, Wien
Projekte erfolgreich umsetzen

29. Oktober 2019, Wien
Gesellschaftsrecht für gemeinnützige Wohnbauaktiengesellschaften und GmbH's

30. – 31. Oktober 2019, Wien
Fitness für den Kopf – Gehirntraining durch Bewegung

November

4. November 2019, Wien
Kaufpreis- und Mietzinsbildung im WGG für neue MitarbeiterInnen

5. November 2019, Wien
Schadensabwicklung und Gebäudeversicherung – Verwalterhaftung

6. – 7. November 2019, Wien
Mieterwechsel

11. – 12. November 2019, Wien
Kundenorientierte Hausverwaltung – Update für PraktikerInnen

13. November 2019, Wien
Wenn Nachbarn streiten

14. November 2019, Wien
Bilanzanalyse für Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräte

18. November 2019, Wien
Gemeinschaftsprojekte richtig aufsetzen

19. November 2019, Wien
Gesellschaftsrecht für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften

20. – 21. November 2019, Wien
Buchhaltung bei gemeinnützigen Bauvereinigungen – welche Unterschiede gibt es?

Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 81)
22. November 2019, Wien
Investoren als Wohnungskunden

25. November 2019, Wien
Aufgaben und Haftung von Organen

26. November 2019, Wien
Liegenschaftstransaktionen – Steuern und Gebühren

27. – 28. November 2019, Wien
Lohn- und Gehaltsverrechnung

Dezember

9. Forum Aufsichtsrat
2. Dezember 2019, Wien
Risikobereich Software – wo der Aufsichtsrat tätig werden muss

3. Dezember 2019, Wien
MRG für gemeinnützige Bauvereinigungen

4. Dezember 2019, Wien
Meetings protokollieren

5. Dezember 2019, Wien
Digitale Nachbarschaften – Community-Building für Hausverwaltungen

9. – 10. Dezember 2019, Wien
Konfliktwerkstatt Nachbarschaft

Aufsichtsrat-Akademie 2019

NEU und speziell für Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräte in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft haben wir eine modulare Aus- und Weiterbildung entwickelt, die mit einem Zertifikat abgeschlossen und mit Aufbau-Modulen ergänzt werden kann.

5. September 2019, Wien
Das 1x1 des Aufsichtsrats (MODUL 1)

2. Oktober 2019, Wien
WGG für den Aufsichtsrat (MODUL 2)

14. November 2019, Wien
Bilanzanalyse für Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräte (MODUL 3)

25. November 2019, Wien
Aufgaben und Haftung von Organen (MODUL 4)

13. Februar 2020, Wien
Risikomanagement und IKS (MODUL 5)

Nähere Information auf www.wohnenplus-akademie.at

Information und Anmeldung

Ihre Fragen beantworten gerne Frau Dr.in Adelheid Wimmer und Frau Lisa-Marie Vetter, Telefon +43 1 512 16 20, E-mail: office@wohnenplus-akademie.at. Anmeldungen bitte per E-mail: anmeldung@wohnenplus-akademie.at oder direkt über die Homepage: www.wohnenplus-akademie.at

ÖCERT

qualityaustria SYSTEMZERTIFIZIERT ISO 29990:2010 NR.00043/0

www.eine-augenweide.com

Lösungen nach Maß.
Begeisterung inklusive.
Österreichweit.

kelag
Energie & Wärme

Grüne Energie für Ihre Liegenschaft

Dort, wo Sie Wohnraum für Menschen schaffen, wollen wir für Wärme und Strom sorgen – angenehm und nachhaltig. In ganz Österreich.

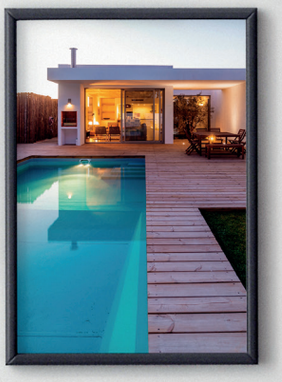
qualityaustria
SYSTEMZERTIFIZIERT

ISO 9001:2008	NR.12266/0
ISO 14001:2004	NR.01792/0
BS OHSAS 18001:2007	NR.01239/0
ISO 50001:2011	NR.00028/0
AUVA-SGM:2010	NR.00005/0

T: 05 0280 2800
office@kew.at
www.kew.at
/KelagEnergie

KELAG Energie & Wärme GmbH – Zentrale
St. Magdalener Straße 81, 9524 Villach
Wien | Salzburg | Linz | Innsbruck | Graz | Villach

Raiffeisen
Meine Bank



Bis **EUR 30.000,–** innerhalb von 48h!*

Einfach, schnell und fix günstig!
Die Raiffeisen Wohnfinanzierungen.

Mit dem Raiffeisen Konsumkredit oder dem Raiffeisen Wohnkredit – schnell, einfach und sicher zu Ihrem Wohn(t)raum! **raiffeisen.at/zuhause.**

*Auszahlung innerhalb von 48 Stunden nur möglich, wenn alle Angaben richtig sind und alle Dokumente vollständig übermittelt werden und die Kreditprüfung positiv ausfällt.

Impressum: Medieninhaber: Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG, F.-W.-Raiffeisen-Platz 1, 1020 Wien.