

STANDPUNKT

Frischer Wind in Salzburg

INTERVIEW

„Das Nichtperfekte ermöglicht vieles“

FORSCHUNG

Die klimagerechte Bestandsstadt

AUSBLICK

Ein Klimanotschutzplan

Nutzungsmix im Quartier

Urbanität, Vielfalt – für alle

Durch Kooperation zu urbanen Qualitäten

Gründerzeitidee und städtische Vielfalt

Nutzungsmix als Erfolgsgarant?

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.

T: 05 0280 2800

office@kew.at

www.kew.at



Kelag Energie

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



WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN FÜR DIE
ZUKUNFT DES WOHNENS
3 | 2020

STANDPUNKT

- 2 Frischer Wind in Salzburg | Interview mit Stephan Gröger, dem neuen GBV-Landesgruppenobmann

PLUSPUNKTE

- 4 Kurzmeldungen aus der Wohnbaubranche in Österreich
IBA WIEN

- 6 Miteinander reden | Quartiersentwicklung ist zentraler Schwerpunkt der IBA Wien 2022 und der Ausstellung in Herbst

FREITAG-AKADEMIE

- 8 „Wir sind auch kritische Infrastruktur“ | Die gemeinnützige Wohnbaubranche in der Corana-Krise

MEIN WOHNEN PLUS

- 10 23 Quadratmeter Heimat | Franz Haberl hat eine ziemlich steile Berufskarriere hinter sich und lebt nun im Wohnheim

THEMA

- 11 Nutzungsmix im Quartier

- 12 Urbanität, Vielfalt – für alle | Herausforderungen bei der Quartierentwicklung

- 16 Durch Kooperation zu urbanen Qualitäten | Ein Praxis-Check

- 19 Gründerzeitidee und städtische Vielfalt | Beispiele aus Wien und Wels

- 21 „Das Nichtperfekte ermöglicht vieles“ | Interview mit Architekt Harald Höller

- 22 Alle mit im Boot | Generationen-Wohnen hilft bei Quartiersbildung

POSITIONEN

- 24 Nutzungsmix als Erfolgsgarant? | Peter Roitner und Christian Seethaler

SYMPOSIUM

- 25 Xxxxx xxxxxxxx Xxxxxxxx

PROFIL

- 28 Licht – Luft – Sonne | Die grünen Erfolgsbeispiele der Gesiba

- 30 Die Ermöglicher | 25 Jahre Bauträgerwettbewerbe des wohnfonds_wien

FORSCHUNG

- 32 Die klimagerechte Bestandstadt | Neukonstitution der Stadterneuerung

INTERNATIONAL

- 34 „Die Vielfalt hat mich beeindruckt“ | Jurymitglied Doris Sfar verrät Details zum Jubiläumswettbewerb in der Schweiz

WOHNEN PLUS TRENDS

- 36 Planen | Bauen | Wohnen | Innovationen aus Österreich

RÜCKBLICK

- 38 Viel Luft nach oben | Baukultur im geförderten Wohnbau in NÖ

AUSBLICK

- 39 Konsequenz fürs Klima? Alarmstufe türkis-grün!

AVISO

- 40 68. Symposium: „Inspirierend oder monoton“ | Besichtigungstour als Vorprogramm | Medienpartner 2020 | Impressum

Coverbild: Spannender Nutzungsmix im Baugruppenhaus Gleis 21 soll die Begegnungszone im neuen Sonnwendviertel beim Hauptbahnhof in Wien inspirieren. – Foto: Hertha Hurnaus

Frischer Wind in Salzburg

Der neu gewählte Landesgruppenobmann Salzburg, Stephan Gröger, bringt frischen Wind und zahlreiche neue Ideen mit. Im exklusiven Interview verrät er seine Visionen, aber auch seine Strategien, mit denen er sich für mehr Power der Gemeinnützigen und mehr leistbaren Wohnraum einsetzen will.

GISELA GARY



Foto: Mike Vogl

Stephan Gröger ist Geschäftsführer der Heimat Österreich und zeichnet für das Projektmanagement, den Verkauf und die Vermietung verantwortlich. Nun übernahm er noch eine weitere große Herausforderung für die kommenden drei Jahre, er wurde vor wenigen Wochen zum Landesgruppenobmann der GBV Salzburg gewählt.

Sie übernehmen in keiner einfachen Zeit die Landesgruppe Salzburg, es gibt zu wenig leistbaren Wohnraum, die Mietpreise sind explodiert, Corona hat vermutlich auch in Salzburg für einen kurzfristigen Stillstand und politische Themenverschiebungen gesorgt etc – was hat Sie zu diesem Schritt bewogen?

Stephan Gröger: „Für mich ist es eine große Ehre und Freude, diese Funktion 12 Jahre nach Ausscheiden meines Vorgängers Wilfried Haertl, in die Heimat Österreich zurück zu holen. Man hat hier wesentlich mehr Gestaltungsspielraum, als vertrete man nur seine eigene Firma,

natürlich aber auch eine große Verantwortung. Ich möchte in den nächsten drei Jahren intensiv den Kontakt mit der zuständigen Politik in Stadt und Land suchen und werde mich massiv für etliche Verbesserungen im Bereich des Bautechnikgesetzes, aktuell ist hier gerade der Entwurf des neuen Gesetzes „kostenreduzierter Wohnbau“ in Begutachtung, natürlich aber auch für eine massive Verbesserung der Wohnbauförderung einsetzen.“

Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren gewaltig gestiegen – gibt es hier Gespräche mit der Politik, dass die Rahmenbedingungen (Wohnbauförderung etc) verbessert werden, um weiterhin qualitativvoll bauen zu können?

Gröger: „Einer der wesentlichsten Punkte meiner Amtszeit wird sein, die Salzburger Wohnbauförderung an die aktuell massiv gestiegenen Baukosten anzupassen. Die derzeitigen Förderungssätze reichen schon seit längerer Zeit nicht mehr aus, zeitgemäßen und qualitativvollen Wohn-

bau zu errichten. Aktuell müssen die Salzburger Gemeinnützigen permanent Kompromisse eingehen, um ihre Bauten noch errichten zu können.“

Wo können Sie sich vorstellen, beim Bauen zu sparen – beim Lift, bei der Tiefgarage?

Gröger: „Das neue Maßnahmengesetz ‚kostenreduzierter Wohnbau‘, welches von Landesrat Schwaiger in Begutachtung geschickt wurde, sieht genau dies vor. Prinzipiell bin ich dafür, dass eine große Anzahl an Wohnungen barrierefrei und behindertengerecht errichtet wird. 100 Prozent aller Wohnungen sind aus meiner Sicht jedoch nicht erforderlich und somit ist dieses Spezialgesetz, mit welchem voraussichtlich in etwa fünf bis zehn Prozent der gesamten Einheiten errichtet werden können, ein durchaus interessanter Ansatz. Wenn wir auf Basis dieses Gesetzes Wohnungen errichten, müssen wir um mindestens zehn Prozent unter den Sätzen der Wohnbauförderung bauen, dür-

fen jedoch zusätzlich auch noch ohne großem administrativen Aufwand ins Grünland bauen, wenn dies im Raumordnungsgesetz vorgesehen ist.“

Die Gemeinnützigen sind in puncto Klimaschutz und Energieeffizienz vorbildlich unterwegs. Halten Sie dennoch Verpflichtungen für Bauträger, um z. B. den Anteil an fossilen Brennstoffen zu reduzieren, für sinnvoll?

Gröger: „Ja, halte ich persönlich absolut für sinnvoll. Wir als Heimat Österreich sind seit vielen Jahren Klimabündnis-Betrieb und versuchen bei fast all unseren Projekten ohne fossile Energie auszukommen. Im Wesentlichen stellen wir unsere

„Die Wohnbauförderung ist aktuell nicht in der Lage einen adäquaten Wohnbau zu finanzieren.“

erforderliche Heizenergie mit Solaranlagen, Photovoltaikanlagen und wassergeführten Wärmepumpen her. Wir haben nun aber auch ein Projekt in der Stadt Salzburg, bei dem wir erstmals ca. 30 Prozent des gesamten Energiebedarfes aus dem Abwasser gewinnen.“

Entspricht die Wohnbauförderungsnovelle Ihren Wünschen und dem Bedarf?

Gröger: „Die Wohnbauförderung ist aktuell nicht in der Lage, einen adäquaten Wohnbau zu finanzieren. Die letzte Novelle, welche nun beschlossen wurde und mit August in Kraft getreten ist, bringt zwar wesentliche Verbesserung im Bereich der Sanierungsförderung, aber keinerlei positive Veränderung im Bereich des Neubaus. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.“

Welche Punkte sehen Sie am kritischsten?

Gröger: „Es wurde eine neue Förderungsbestimmung aufgenommen, welche es ermöglicht, Baugruppen direkt zu fördern, was bis dato nicht der Fall war. Nach erster Durchsicht und überschlägigen Berechnungen gehe ich davon aus, dass diese Art der Förderung nicht leicht in der Realität umzusetzen ist. Einerseits entstehen verhältnismäßig hohe Mieten für die Mitglieder der Baugruppen, andererseits ist nach aktuellem Gesetzestext kein Szenario vorgesehen, wenn sich die Baugruppe während der Förderungszeit von 25 Jahren auflöst bzw. aus dem Generalmietvertrag mit dem einzigen Bau-

träger aussteigt. Dies ist aber ein wichtiger Punkt, da sonst seitens unserer Unternehmen nicht unerhebliches Risiko eingegangen werden muss.“

In Salzburg sind die Grundstückspreise wie auch die Miet- und Eigentumspreise stark gestiegen – welche Vision/welche Strategie gibt es diesbezüglich Ihrerseits?

Gröger: „Wir sind derzeit dabei, diesem Trend entgegen zu wirken, in dem wir versuchen, großflächig Umstrukturierungsflächen einerseits vom Grün- ins Bauland (sehr schwierig), andererseits vom Betriebs- bzw. Gewerbegebiet (etwas leichter) anzukaufen bzw. zu optionieren. So haben wir aktuell das Gelände einer in Konkurs gegangenen Druckerei im Flachgau mit knapp vier Hektar erworben und werden diese in den nächsten fünf bis zehn Jahren dem geförderten Miet- und Eigentumswohnbau zuführen. Die anteiligen Grundstückskosten bei diesem Projekt liegen in etwa bei einem Drittel der sonst üblichen in dieser Region. Darüber hinaus muss versucht werden, die mittlerweile überbordenden Bestimmungen im Salzburger Bautechnikgesetz zumindest teilweise wieder etwas zu entschärfen. Diesbezügliche Gespräche mit dem zuständigen Landesrat haben bereits begonnen.“

Ist Verdichtung – also auch Wohnbauten auf Supermärkten etc, ein Thema für Sie? Gerade im ländlichen Raum gäbe es ja hier noch viel Potential, mit dem der Zersiedelung entgegengewirkt werden könnte?

Gröger: „Für uns ist Nachverdichtung schon seit Jahren ein wichtiges Thema, das ich auch weiter forcieren möchte. Wir haben schon etliche Supermärkte, sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum in Kombination mit Miet- und Eigentumswohnungen errichtet. Dieses Modell hat sich bewährt und wird auch massiv von der Politik unterstützt bzw. gefordert. Wenn eine Wohnanlage bei uns zur Großinstandsetzung ansteht, wird standardmäßig die Möglichkeit der Dichteerhöhung bzw. Nachverdichtung geprüft und wir sind aktuell auch dabei, einige Projekte aufzustocken bzw. womöglich Zubauten zu errichten. Derzeit ist eine Anlage in Salzburg-Stadt in Errichtung, wo wir von 75 in die Jahre gekommenen Wohnungen auf 100 aufstocken und sämtlichen Wohnungen einen hohen Qualitäts- und Wohnstandard geben.“

Wie beurteilen Sie den Stellenwert der Gemeinnützigen in Salzburg? Gibt's hier

Aufhol- oder Informationsbedarf gegenüber der Bevölkerung?

Gröger: „Ich denke große Teile der Salzburger Bevölkerung wissen, was sie an uns Gemeinnützigen haben. Es ist jedoch zu erwähnen, dass wir für manche nicht das modernste und innovativste Image haben. Dies gehört radikal geändert, da wir mittlerweile mit Sicherheit weit innovativer und energie- bzw. umweltbewusster agieren als so mancher gewerblicher Bauträger. Ich kenne kein gewerbliches Unternehmen, das annähernd so viel Aufwand betreibt und als Ziel klimaneutralen Wohnbau zu errichten hat, wie wir. Auch unsere Miet- und Eigentumswohnungen brauchen den Vergleich zu den gewerblichen Bauträgern absolut nicht scheuen. Dies gilt einerseits für die Qualität der Materialien, für die Wohnqualität, aber auch für die Qualität der Architektur. Dies beweisen die zahlreichen Auszeichnungen der letzten Jahre, sowohl im Energie- als auch im Architekturbereich.“

Zum Abschluss eine persönliche Frage: Verraten Sie uns wie Sie wohnen?

Gröger: „Ich wohne mit meiner Familie am Rande der Stadt Salzburg in einem 120 Quadratmeter großen Reihenhaus, welches wir uns vor drei Jahren gekauft haben. Besonders wichtig ist für mich der Garten, in welchem ich mich trotz der nicht allzu groß bemessenen Freizeit gerne als Gärtner betätige, wo ich diverses Gemüse, wie Tomaten, Zucchini, Gurken, aber auch Salat und Radieschen anbaue. Zur Freude meiner Familie bereite ich dies frisch zu, da ich auch nebenbei – wenn es die Zeit zulässt – ganz gerne koche.“

Stephan Gröger sammelte nach der HTL Hochbau erste Arbeitserfahrungen in einem Salzburger Architekturbüro – dort durchlief er alle Bauphasen, von der Planung bis zur Projektleitung. Anschließend begann er beim Salzburger Siedlungswerk als Bautechniker – nach nur sechs Jahren wurde Gröger Mitglied der Geschäftsleitung. Danach wechselte er zu einem gewerblichen Bauträger. 2002 wurde er von Wilfried Haertl, damaliger Direktor der Heimat Österreich, als sein Nachfolger abgeworben. 2008 übernahm er gemeinsam mit Otto Straka und Karl Huber die Geschäftsführung. Seit Juni 2020 ist er Landesgruppenobmann Salzburg.

PLUS PUNKTE

GISELA GARY

Alpenland virtuell

Im Zuge der Corona-Krise mussten zahlreiche Veranstaltungen abgesagt werden. Der Jahresbericht 2019/20 wurde aber dennoch der Öffentlichkeit präsentiert – im Rahmen einer virtuellen Pressekonferenz. Alpenland-Obmann Norbert Steiner und Geschäftsführendes Vorstandsmitglied Isabella Stickler freuen sich über das zweitbeste Ergebnis der Unternehmensgeschichte im Jahr 2019: „Unser Unternehmen hat ein starkes Fundament und eine klare Mission als gemeinnützige Genossenschaft, die uns in die Lage versetzen, den eingeschlagenen Weg auch in Corona-Zeiten weiter fortzusetzen.“ Dank einem soliden Wachstum liegt die Bilanzsumme bei 1,27 Milliarden Euro. Mit 5,3 Millionen Euro verzeichnet Alpenland das zweitbeste Jahresergebnis der Unternehmensgeschichte. Die Eigenmittelquote liegt bei 17,9 Prozent. Von den bisher

Frau an der Spitze

Eva Herzog ist die neue Präsidentin des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Die Basler Ständerätin löst Louis Schelbert, der zwölf Jahre Präsident an der Verbandsspitze war, ab. Herzog hat sich bereits als Regierungsrätin für den gemeinnützigen Wohnungsbau stark gemacht. Sie will vor allem das politische Lobbying ausbauen und die Wachstumsstrategie des Verbandes vorantreiben. Rund sieben Prozent der 4,5 Millionen Wohnungen in der Schweiz gehören den Wohnbaugenossenschaften. Der Verband ist die Dachorganisation von mehr als 1.200 Wohnbaugenossenschaften und weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgern mit insgesamt 153.929 Wohnungen.



Foto: Wagner

Isabella Stickler und Norbert Steiner präsentierten erstmals online die Zahlen der Alpenland.

von Alpenland errichteten über 12.000 Wohneinheiten wurden knapp 60 Prozent ins Eigentum übertragen. Die Entscheidung, die Bilanzzahlen online zu präsentieren, entspricht auch ganz der Unternehmenskultur der Alpenland. Bereits seit 2013 arbeitet der Bauträger daran, Abläufe und Services zu digitalisieren und optimieren. Schon vor Beginn der Coronakrise hat Alpenland als Arbeitgeber durch Flexibilität und Stabilität gepunktet. So gibt es ca. 30 Arbeitszeitmodelle und dazu kommt nun die Möglichkeit für Mitarbeiter, in Homeoffice zu arbeiten.

Empfehlenswerte Seestadt

Das mehrstufig angelegte „Besiedelungsmonitoring Seestadt Aspern“ begleitet sozialwissenschaftlich den Prozess der Stadtteilentwicklung. Nach umfangreichen Erhebungen im Zusammenhang mit der Besiedlung der ersten Wohnbauten 2015, folgte nun die zweite Phase, in der die Situation aus der Perspektive der Menschen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten in die Seestadt gezogen sind, abgebildet wurde. Erneut erweisen sich die Befragten als sehr zufrieden: Befragte, die seit der Fertigstellung der ersten Wohnbauten in der Seestadt wohnen, geben deutlich häufiger an,

sehr gerne in der Seestadt zu wohnen als jene, die erst nach 2018 eingezogen sind. Dass Pioniere des Wohnens in der Seestadt die Wohn- und Lebensqualität besser einstufen als neu zugezogene Bewohner, hat mit der Identifikation der Pioniere mit dem Projekt zu tun, bei dem sie von Anbeginn dabei waren und die dadurch bedingte gewachsenen Vertrautheit mit dem Quartier. Viele haben sich bewusst für das Stadtgebiet als Wohnstandort entschieden, weil sie mitgestalten wollten. Einen hohen Stellenwert haben Nachbarschaftsbeziehungen und -initiativen. Bei allen Differenzen dominiert gruppenübergreifend ein positives Bild: Eine große Mehrheit würde Freunden oder Bekannten die Seestadt als Wohnort empfehlen.

Positives Wohngefühl

Unser Partnermagazin Wohnungswirtschaft-heute-de berichtet über eine interessante Entwicklung. Eine Studie von Vonovia hat ermittelt, wie sich die Krise auf das Wohlbefinden in der Wohnung auswirkt. 82 Prozent der Befragten gaben an, ihre Wohnsituation habe sich durch die aktuelle Lage nicht verändert. Großstadtbewohner nehmen am häufigsten eine Verbesserung ihrer Wohnsituation wahr. Umfrageteilnehmer aus großen Haushalten fühlen sich in ihrer Wohnung häufiger wohl. Nur die wenigsten Befragten möchten aufgrund ihrer Erfahrungen in der Krise umziehen. Für die Studie befragte das Meinungsforschungsinstitut Kantar mehr als 1.000 Personen. Unterschiede zeigen sich unter anderem zwischen den Geschlechtern: Bei den Frauen fühlen sich sieben Prozent derzeit wohler in ihrer Wohnung. Bei den Männern liegt der Anteil bei vier Prozent. Mit Blick auf das Alter stechen die Umfrageteilnehmer in den 30ern mit einem positiven Wohngefühl hervor.

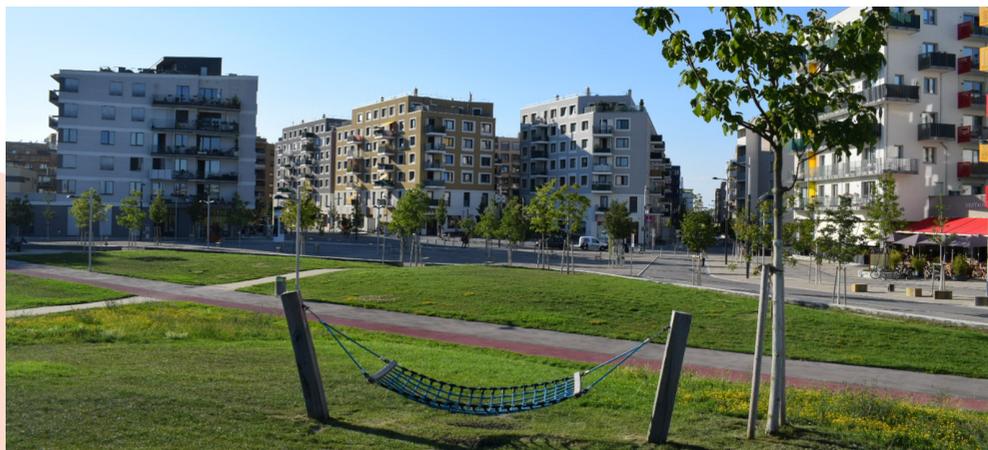


Foto: Seestadt Aspern

Lebens- und empfehlenswert ist laut der zweiten Befragung die Seestadt Aspern.



Innovation aus der Schweiz: Gründach mit Photovoltaik

Photovoltaik und Grün

Forscher der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, ZHAW, fanden heraus, dass senkrecht stehende, beidseitig aktive Solarmodule in Verbindung mit einem Gründach gut funktionieren. „Die Langzeitmessungen haben gezeigt, dass der Stromertrag pro installierter Modulleistung kaum von Standardanlagen mit nach Süden ausgerichteten, einseitigen Modulen abweicht“, erklärt Hartmut Nussbaumer vom ZHAW. Das begrünte Flachdach wurde auf der Seniorenresidenz Eichgut in Winterthur getestet. Ein heller Untergrund mit silbriglaubigen Pflanzen – wie Sonnenröschen und Thymian – und weißem Zierkies begünstigt die Reflektion des Sonnenlichts und führt zu einem Mehrertrag in der Solarstromproduktion.

Alternative Mobilität

Die ersten vier Projekte – Wohnbau der Buwog im 23. Bezirk, Wohnbau von Kallinger und Arwag in Floridsdorf, mehrere Wohnanlagen der Sozialbau und eine Baugruppe am Nordbahnhof – der mit 1. Februar 2020 ins Leben gerufenen Förderung für innovative und energieeffiziente Mobilitätsangebote werden nun umgesetzt. Im Fokus stehen Alternativen zu fossiler Mobilität im Wohnbau. Die Projekte sollen der Wohnbevölkerung ein oder mehrere elektrische Autos zum Teilen anbieten (E-Carsharing) und ergänzend einspurige E-Fahrzeuge zum Ausleihen zur Verfügung stellen (Fahrräder, Lastenräder, E-Bikes, E-Mopeds). Insgesamt stehen dafür zwei Millionen Euro aus dem Ökostromfonds zur Verfügung. „Benutzen statt Besitzen ist hier das Motto. Wir unterstützen eine Mobilitätswende und schaffen Möglichkeiten, Erfahrungen mit der Sharing Economy zu machen. Dadurch können sich alle noch einfacher am Klimaschutz beteiligen und wir fördern innovative und energieeffiziente Mobilitätskonzepte“, sagt Vizebürgermeisterin und Klimastadträtin Birgit Hebein. Pro Projekt werden maximal 200.000 Euro gefördert.

„Alleinerziehend“ als Kriterium

Die Zahl der Alleinerziehenden in Wien wächst. 2004 gab es 68.000 Alleinerzieher, 2018 waren es schon 82.000 – rund neun Prozent wohnen in Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen. Um auf die Wohnbedürfnisse dieser wachsenden Gruppe noch besser eingehen zu können, führte die Stadt Wien mit 1. Juli die Kategorie „Alleinerziehend“ als Kriterium für die Vergabe von geförderten Wohnungen ein. Mehr als acht von zehn Alleinerzieherhaushalten sind Mütter mit Kind(ern) und nur ein geringer Anteil Väter mit Kind(ern). Sowohl Wohnungsgrößen, PreisLeistungsverhältnis als auch die Gemeinschaftsräume in GBV-Wohnungen kommen dieser Zielgruppe besonders entgegen. „Alleinerziehende, die in keinem eigenen Mietverhältnis stehen und keine Eigentumswohnung besitzen, erhalten ab nun deutlich leichter Zutritt zum Gemeindebau und ins günstige Segment der geförderten Wohnungen“, so Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal.

Reformbedarf Wohnrecht

Das Forum Wohn-Bau-Politik präsentiert mit dem Zwischenbericht des Projekts „Wohnrechtskonvent 2019/2020“ den Bedarf an dringend notwendigen Grundsatzentscheidungen: in der Bodenpolitik/Raumordnung; in der Bestandspolitik/Mietrecht und in puncto ökologischer Sanierung (inkl. Dekarbonisierung). Der Ergebnisbericht mit dem Titel „Agenda für ein neues Wohnrecht“ listet die wichtigsten Aspekte dieser drei wohnpolitischen Kernbereiche auf. Beim Wohnrecht (Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) macht sich der jahrzehntelange Stillstand in der Wohnpolitik am deutlichsten bemerkbar, kritisiert der Initiator des Wohnrechtskonvents und Ehrenvorstand des Forum Wohn-Bau-Politik, Jörg Wippel: „Heute ist niemand wirklich mit dem Zustand zufrieden, gleichzeitig scheuen alle vor gründlichen Reformen zurück, wissend, wie viel Arbeit sich im Grunde aufgestaut hat.“

Real Estate Brand Award

Zum sechsten Mal in Folge gewinnt die Buwog den renommierten Real Estate Brand Award als stärkste Marke im Bereich Residential Development in Österreich. Für das Ranking untersucht das European Real Estate Brand Institute, REB, europaweit die Top-Player der Immobilienbranche. In die-



Kathrin Gaal präsentierte die Förderungskategorie Alleinerziehend.

sem Jahr wurden bei der Verbraucherstudie über 196.000 Personen zur persönlichen Erfahrung mit über 1.000 Immobilien-Marken befragt. Mit einem gemessenen Brand-Value von 93,04 steigerte die Buwog ihren Markenwert gegenüber dem Vorjahr und setzte sich zum sechsten Mal in Folge in der Kategorie „Strongest Brand Residential Developer“ für Österreich durch.

Wohnbauinvestitionsbank neu

Die neue Wohnbauinvestitionsbank WBIB könnte nun – nachdem sie 2018 von der Regierung kurzer Hand gestoppt wurde – doch noch errichtet werden. Wirtschaftsministerin Margarete Schramböck präsentierte die Pläne als Initiative für leistbares Wohnen. Dazu sollen Mittel von der Europäischen Investitionsbank abgerufen werden und Haftungen von bis zu 500 Millionen Euro übernommen werden. Mit Hilfe der WBIB könnten 25.000 Wohnungen errichtet werden. Bernd Rießland, Obmann der GBV, zeigt sich erfreut und bekundet auch das Interesse der GBV an einer substanziellen Beteiligung an der WBIB. Die Erfordernisse für die Einrichtung der Wohnbauinvestitionsbank sind bekannt und rechtlich abgesichert. „Wir gemeinnützige Bauvereinigungen sind bereit, unseren Teil für die Wiederankurbelung der Wirtschaft zu leisten. Wir haben bereits wichtige Schritte und Investitionen gesetzt, um unserer Rolle als Konjunkturmotor gerecht zu werden. Mit den in Aussicht gestellten EIB-Geldern sind aber zusätzliche positive Effekte möglich“, so Aufsichtsratsvorsitzender Michael Pech.

Miteinander reden

Die Quartiersentwicklung hat sich zu einem zentralen Schwerpunkt der IBA_Wien 2022 entwickelt. Dabei geht es in erster Linie um Koordination und Kommunikation.

MAIK NOVOTNY



Schritt für Schritt wächst die Seestadt Aspern heran. Im Vordergrund das neu entstehende Quartier „Am Seebogen“

Der Begriff „Internationale Bauausstellung“ legt auf den ersten Blick nahe, dass es in erster Linie um eine Ausstellung geht. Nicht ganz zu Unrecht: In der Tat legten die bisherigen IBAs in Deutschland oft den Schwerpunkt auf das „A“ im Namen. Das heißt: Sie waren Stadt- und Wohn-Expos mit Eventcharakter mit dem Ziel, möglichst viele Besucher anzuziehen. Meistens hörte man jedoch von den dort ausgestellten Experimenten später nicht mehr viel. Sie blieben Exponate.

Bei der IBA_Wien 2022 schlug man von vornherein einen anderen Weg ein. „Unser Gradmesser für den Erfolg ist nicht die Frage, ob wir Touristen anziehen, sondern ob etwas im System gelandet ist“, betont IBA-Koordinator Kurt Hofstetter. Dieser Fokus auf die internen Prozesse von Wohnbau und Stadtentwicklung hat sich in den letzten Jahren noch verstärkt, und dies liegt vor allem an einem Schwerpunkt: Der Quartiersentwicklung.

„Die Quartiersentwicklung hat sich immer stärker als zentrales Element der Qualitätssicherung herauskristallisiert“, sagt Hofstetter. Dabei ist schon jetzt zu konstatieren: Quartiersentwicklung kann man nicht einfach verordnen, denn sie bedingt die Kommunikation zwischen allen Beteiligten. „Es hat in vielen Fällen

lange gebraucht, um das Bewusstsein zu wecken, dass es gemeinsame Interessen gibt“, so Hofstetter, der bereits Erfahrungen bei der Planung der Seestadt Aspern gesammelt hat, wo man frühzeitig den Kontakt mit bestehenden Anrainern suchte, deren Bedürfnisse nach Angeboten für Jugendliche und Alte in der Seestadt gedeckt wurden.

Deutliche Lerneffekte

Inzwischen sind bei allen Akteuren deutliche Lerneffekte zu konstatieren. Beim zurzeit in Bau befindlichen Quartier „Am Seebogen“, dem dritten großen Bauabschnitt in der Seestadt, ist dies deutlich spürbar und mit einem selbstverordneten „Lessons Learned“ auch Teil des Programms. In diesem Quartier, das insgesamt 1.250 Wohnungen und 5.000 Quadratmeter Büronutzfläche umfassen wird, liegt der Schwerpunkt auf „Wohnen und Arbeiten“ mit einem fixen Anteil von 80 Prozent Wohnen und 20 Prozent Arbeiten. Zu den Angeboten gehören ein Gewerbehof mit DIY-Hub, Geschäftslokale, Co-Working-Spaces und gemischte Wohn- und Arbeitsmaisonetten, sowie ein Gemeindebau NEU und das nutzungsoffene Stadthaus „Forum am Seebogen.“

Während der erste Seestadt-Bauabschnitt noch weitgehend Baufeld für Bau-

feld „aufgefüllt“ wurde, setzte man beim Quartier „Am Seebogen“ von Beginn an auf baufeldübergreifende Kommunikation. Dafür richtete die Betreibergesellschaft Wien 3420 Aspern Development AG eine Quartierswerkstatt mit allen Bauträgern und Planern ein. Diese koordiniert die Anfragen für gewerbliche Nutzungen, die Park- und Straßenplanung, die Bildungsangebote und Einrichtungen wie die Kulturgarage, ein zweigeschossiges Veranstaltungszentrum im Sockelbereich der Hochgarage, mit Platz für bis

„Es hat in vielen Fällen lange gebraucht, um das Bewusstsein zu wecken, dass es gemeinsame Interessen gibt.“

Kurt Hofstetter

zu 500 Besucher (Bauträger WBV GFW, Architektur: F+P, fasch&fuchs, Fertigstellung 2021). „Man hat aus den ersten Phasen gelernt, dass es wichtig ist, früh mit der Quartiersentwicklung zu beginnen“, sagt Kurt Hofstetter.

Der Lerneffekt beschränkt sich dabei nicht nur auf ein Stadtentwicklungsgebiet. Nachdem sich die IBA im Gebiet Berresgasse in die Koordination der EG-Nutzungen einbrachte, kam der Impuls beim Quartier „An der Schanze“ be-



Fokus der Quartiersentwicklung: Die „Kulturgarage“ im Quartier „Am Seebogen“

reits von den Bauträgern selbst. „Wenn die Bauträger anbeißen, wird es schnell kreativ, weil zusätzliche Qualitäten besser verknüpft werden“, so Hofstetter. Beispiel: Die Sozialbau entwickelte die Idee einer Verknüpfung von „Supergreißler“ und Hausbetreuung, mit vielen möglichen Synergieeffekten. Für das sieben Hektar große Gebiet am Ostrand des Donaufelds startete im Februar 2019 der zweistufige dialogorientierte Bauträgerwettbewerb mit besonderem Fokus auf Erdgeschossnutzungen. Die IBA_Wien initiierte dafür Arbeitsgruppen, die sich thematisch und inhaltlich abstimmen.

Auch beim Sonnwendviertel Ost (Wohnen am Helmut-Zilk-Park) beim Hauptbahnhof gab es viel Bedarf, um die Nutzungen abzustimmen, wofür sich u.a. die lokale GB* eingesetzt hat. Schließlich wäre es wenig zielführend, wenn in jedem EG-Lokal ein Café untergebracht wird. Hier übernehmen die Quartiershäuser eine wichtige Funktion bei der Belebung des neuen Stadtviertels, mit Nutzungen, die über das reine Wohnen hinausgehen, und mit einem hohen Maß an Eigenleistung. Erste Erfolge sind heute bereits sichtbar.

Entwicklung im Bestand

Doch nicht nur fürs Bauen auf der „grünen Wiese“ sind diese Strategien von Vorteil, sondern auch bei den IBA-Projekten, die in bestehenden Quartieren agieren. Unter dem Namen „G‘mischer Block“ firmiert die Entwicklung dreier Parzellen in einem Gründerzeitblock in Wien-Favoriten. Nach dem Motto „Veränderung ohne Verdrängung“ wurde hier auf Grundlage des Masterplan Gründerzeit zwei Jahre lang intensiv mit Anrainern und Bestandsmietern kommuniziert, um diesen den Wohnstandort auch in Zukunft zu garantieren.



Alt trifft auf Neu bei der sorgsamsten Bestandsentwicklung im „G‘mischen Block“

„Das daraus entstandene konstruktive Miteinander mündet nun darin, dass sämtliche Eigentümer den vorliegenden Bebauungsvorschlag unterstützen und ihre Interessen darin gewahrt sehen“, so Projektkoordinator Klaus Wolfinger. Auch hier lag ein Fokus auf der Schaffung einer attraktiven Erdgeschosszone. „Ein solches Vorgehen ist für einen Investor nicht selbstverständlich“, lobt Kurt Hofstetter. „Es klingt vielleicht einfach, bedeutet aber viel Arbeit. Dies war ein Grund für die IBA_Wien, den G‘mischen Block als beispielhaftes Projekt ins Programm zu nehmen.“

Einen ähnlichen kommunikativen Aufwand betreiben die Initiatoren des Projekts „Pocket Mannerhatten“ im 16. Bezirk. Dieses hat sich das gemeinwohlorientierte Tauschen und Teilen von Nutzungen in einem bestehenden Block in der Gründerzeitvorstadt auf die Fahnen geschrieben – siehe dazu auch Artikel auf Seite 32. Die Eigentümer benachbarter Grundstücke schließen dafür



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

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung unseres Premiumpartners Wohnservice Wien, 1030 Wien, Guglgasse 7-9

Vereinbarungen zur Nutzung und Erhaltung von geteilten Maßnahmen. Die Fertigstellung ist für 2021 geplant. Um die Umsetzung zu erleichtern, wurde eine koordinierende Arbeitsgruppe in der Baudirektion geschaffen, damit sich die Beteiligten mit ihren Anfragen nicht zwischen den Magistratsabteilungen „zerreiben.“ Um es auf den Punkt zu bringen: Erfolgreiche Quartiersentwicklung bedeutet: Miteinander reden. Sie bedeutet: Tun, was man an sich nicht muss, aber was sinnvoll ist. Damit die Ideen auch im System ankommen.

Veranstaltungen zur Quartiersentwicklung

„Wie wohnen wir morgen?“ lautet der Titel der Ausstellung zum Zwischenstand der IBA_Wien, die vom 8. 9. - 22. 10. im WEST, dem ehemaligen Sophienspital, stattfindet. Auch hier steht die Quartiersentwicklung im Zentrum. Insbesondere beim Symposium „Wir sind Quartier! Stadtentwicklung in der Klimakrise“, das am 14. 10. im Az W stattfindet und internationale Experten und Best-Practice-Beispiele versammelt.

Weitere Angebote:

Die Nachbarschaftswoche im Quartier „An der Schanze“ vom 28. 9. - 2. 10., eine ganze Reihe von Online-Diskussionen zum Projekt Pocket Mannerhatten, eine Führung im Quartier „Am Seebogen“ am 2.10. sowie eine Führung zu den Quartiershäusern im Sonnwendviertel mit Robert Temel inklusive Filmvorführung in der Baugruppe Gleis 21 am 22. 9. und 16. 10.

„Wir sind auch kritische Infrastruktur“

Dringlichkeit schien geboten: Die Freitag-Akademie widmete sich in einem Anfang Juli eingeschobenem „Spezialmodul“ der Corona-Krise und analysierte, wie die gemeinnützige Wohnbaubranche auf den Lockdown reagiert hat. Was hat geklappt? Wovon können wir alle lernen? Und wo hat das Virus voll zugeschlagen?

WOJCIECH CZAJA



Fotos: Wohnen Plus Akademie

Mit einem Schlag haben die Covid-19-Pandemie und die damit verbundenen Sicherheitsmaßnahmen der Bundesregierung die Gesellschaft vor neue, noch nie dagewesene Herausforderungen gestellt. Die Laune des Virus hat auch vor der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft nicht Halt gemacht: Wie werden Wohnungsübergaben organisiert? Wie können Wohnhäuser bei erschwerten Kontakteinschränkungen bewirtschaftet werden? Und welche Erfahrungen haben die Bauträger gemacht, wenn es um den Ausfall oder die Stundung von Wohnungs- und Geschäftsraummiets geht? Als kurzfristige Reaktion auf einen Corona-Frühling, der es geschafft hat, uns alle aus der Komfortzone zu drängen, hat die Wohnen Plus Akademie Anfang des Sommers zu einer ganz besonderen Freitag-Akademie eingeladen und das Übel zum Thema gemacht: „Corona. Erfahrungen und Perspektiven“.

„In Normalzeiten verbringen wir 40 Prozent unserer Zeit in der Wohnung“, sagt Andreas Sommer, Wirtschaftsministerium, Abteilung 7, zuständig für Woh-

nungs- und Siedlungspolitik. „Wohnen ist also ohne Zweifel ein wichtiger Anker in unserem Leben. Dieser Stellenwert des Wohnens ist mit der Corona-Krise etwas stärker in den Blickwinkel der Politik gerückt.“ Die bisher erreichten, weltweit einzigartigen Werte in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gelte es zu erhalten. Damit diese „wohnwirtschaftliche Landesverteidigung“ (O-Ton Sommer, siehe Beitrag in Heft 2/20, Seite 5) auch weiterhin möglich ist, wurde das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), Art. 1, §23, um einige befristete Komponenten ergänzt.

Zu den wichtigsten Punkten, die aufgrund der Corona-Krise bei Revisionen sowie seitens der Aufsichtsbehörden berücksichtigt werden müssen, zählen Verzögerungen bei Widmungs- und Planungsverfahren, Baustellenschließungen, Verschiebungen von Fertigstellungen, zinslose Mietstundungen und Ratenzahlungsvereinbarungen, Rücktrittsmöglichkeiten bei Miet- und Kaufverträgen, Verzicht auf Delogierungen und Kündigungen, individuelle Zwischenlösungen bei verzögerten Bezugsterminen sowie beispielsweise

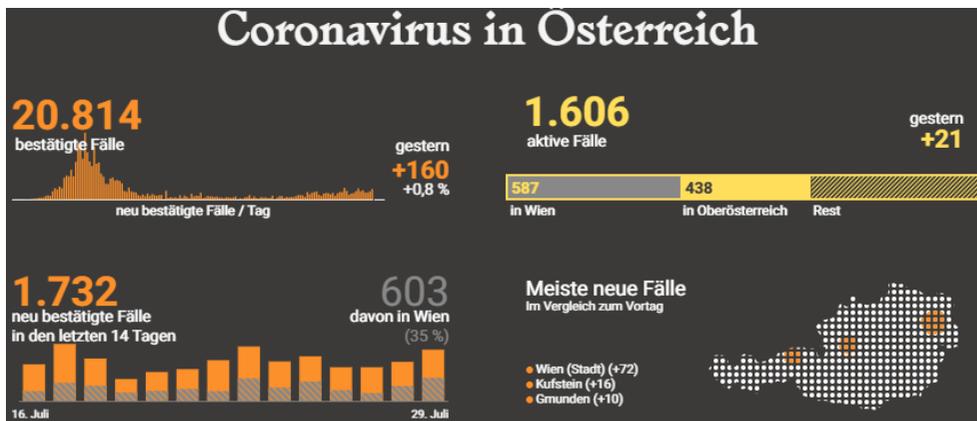
„In Zukunft wird es um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen analogem und digitalem Arbeiten gehen.“

Isabella Stickler

erhöhte Hygiene-Standards in den Büroräumlichkeiten und Wohnbaulichkeiten der gemeinnützigen Wohnbauträger. Im Sinne einer effizienten wohnwirtschaftlichen Landesverteidigung, so Sommer, könnten diese Dinge und Erfahrungen rechtlich verankert werden. Denn: „Es gibt Krisen, dagegen ist Corona nur ein zartes Lüftchen.“

Gesellschaftliche Verantwortung

Wie innerhalb der Branche auf Covid-19 und den von der Bundesregierung verordneten Lockdown reagiert wurde, davon berichten Isabella Stickler, Vorstandsmitglied Alpenland, Michael Gehbauer, Geschäftsführer WBV-GPA und Obmann Verein für Wohnbauförderung, sowie Bernd Rießland, Vorstandsmitglied Sozialbau und Obmann im Österreichi-



Die Verbreitung des Coronavirus sorgte bei den Bewohnern der Gemeinnützigen für massive Verunsicherungen. Doch die GBV nahmen ihre gesellschaftliche Verantwortung ernst und reagierten prompt.

schen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. Und ja, die Erfahrungen sind so unterschiedlich wie die unter dem Motto der Gemeinnützigkeit agierenden Unternehmen. Die Bandbreite reicht von sachlich-lösungsorientierter Leichtigkeit bis hin zu Enttäuschung und langfristiger Heilung finanzieller und wirtschaftlicher Schrammen.

„Als gemeinnütziger Sektor haben wir eine gewisse gesellschaftliche Verantwortung zu tragen“, meint Bernd Rießland, „denn in unangenehmen und außerordentlichen Situationen gibt es an jeder Ecke ein kleines Teuferl, das uns versucht einzureden, die Werte loszulassen, die wir längst schon erreicht und gewonnen haben.“ Und nennt als nur ein Beispiel von vielen die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen im sozialen, geförderten Sektor: Bis 2000 betrug die durchschnittliche Mietwohnung 74 Quadratmeter, schrumpfte in den Jahren 2000 bis 2010 auf 70 Quadratmeter und misst im heutigen Zeitalter der sich alles und allem beugenden Smartness gerade noch 64 Quadratmeter. Rießland: „Die Tendenz ist klar ersichtlich. Was ist das für eine wohnungspolitische Botschaft?“

Über Botschaften auf wohnpolitischer Ebene spricht auch Michael Gehbauer. Während die Mietausfälle und Stundungsansuchen im Wohnbereich bei der WBVGPA mit gerade mal 41 Fällen äußerst gering war, häuften sich die Ausfälle bei den Geschäftsraummieten. Allein im Gasometer mussten im Corona-Lockdown über 70 Prozent der Geschäftsflächen geschlossen bleiben. Hinzu kommen massive Ausfälle im Bereich von Studentenheimen, da viele Universitäten ihren Lehrbetrieb – nicht nur in den letzten, sondern auch in den noch folgenden Monaten – komplett auf elektronisch umgestellt haben. Damit schrumpft der Wiener Wohnbedarf vieler Studierenden auf ein Minimum.

„Die Corona-Krise hat uns massiv getroffen“, so Gehbauer, der im Zuge von

Covid-19 auch ein Symposium des Vereins für Wohnbauförderung (VWBF) absagen musste und derzeit darüber nachdenkt, im VWBF einen Härtefonds für Gemeinnützige einzurichten, um besonders harte Wirtschaftsausfälle abzufedern. „In der Kommunikation der Regierung hat man immer wieder von Härtefonds gehört, aber damit wurden Unternehmen wie wir, wenn man sich ehrlich ist, nur von einem Monat auf das nächste vertröstet. Tatsächlich haben uns die Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Es wird Zeit, dass die Regierung endlich anerkennt: Wir sind auch kritische Infrastruktur!“

Virtuelle Wohnungsbesichtigungen

Anders die Situation in der Alpenland, in der die Anfragen auf Mietstundungen im Wohn- und Geschäftsbereich sehr gering ausfielen. Dank dem geringen wirtschaftlichen Schaden konnte sich die Alpenland voll und ganz auf eine effiziente und zielgerichtete Abwicklung der internen Strukturen konzentrieren. „Es hat sich bewährt“, so Isabella Stickler, „dass wir bereits einen Leitfaden und einen Notfallplan hatten und diesen an einem Wochenende komplett in die Tat umsetzen konnten. Wir haben digital gut arbeiten können und werden einige Erkenntnisse davon sicherlich weiter ausbauen und auch in die Zukunft mitnehmen.“ Sogar Wohnungsübergaben und Wohnungsbesichtigungen wurden – unter anderem über 3D-Rundgänge – kontaktlos abgewickelt. „Und wir sprechen hier von Niederösterreich!“

Fazit der Corona-Krise: Ab sofort räumt die Alpenland ihren Mitarbeitern die Möglichkeit ein, knapp unter 50 Prozent ihrer Wochenarbeitsstunden – also bis zu zwei volle Tage pro Woche – im Home-Office beziehungsweise im Remote-Modus zu leisten, was steuerrechtlich gar noch so einfach zu lösen war. Die freiwillige Teleworking-Vereinbarung gilt für das gesamte Unternehmen. „Aber erstaun-



Grafik: Gesundheitsministerium

„Als gemeinnütziger Sektor haben wir eine gewisse gesellschaftliche Verantwortung zu tragen.“

Bernd Rießland

licherweise“, so Stickler, „wird das Angebot sehr wenig angenommen. Das sagt mir, dass die Leute sich bis zu einem gewissen Grad nach einem Gemeinschafts- und Zusammengehörigkeitsgefühl sehnen. In Zukunft, denke ich, wird es um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen analogem und digitalem Arbeiten gehen.“

Sehr unterschiedlicher Meinung sind die vier Vortragenden der Freitag-Akademie, was die langfristigen Auswirkungen der Corona-Krise auf die Wohnungsgrundrisse und Wohnwünsche der Mieter und Käufer betrifft. Das Spektrum der Prognosen reicht von Beharren auf dem Status-quo bis zur Erkenntnis, dass Wohnen auf engstem Raum – in der Smart-Wohnung, um das Kind beim Namen zu nennen – nicht die Lösung aller wirtschaftlichen (und soziopolitischen) Probleme sein könne. Arbeiten werde ein dauerhafter Bestandteil im Wohnen bleiben, so die Experten. Wie diese neue Komponente in Zukunft in die Wohnpolitik einfließen werde, ist nun eine der großen Herausforderungen für die nächsten Jahre.

23 Quadratmeter Heimat



Foto: Czaja

Franz Haberl hat eine ziemlich steile Berufskarriere in Österreich, Russland und China hinter sich und wurde vor etwas mehr als zwei Jahren obdachlos. Im Wohnheim in der Brünner Straße hat er nun ein neues Zuhause gefunden. Wir haben ihn besucht.

WOJCIECH CZAJA

Ich schlage vor, wir setzen uns runter in den Hof“, sagt Franz Haberl. „Im Sommer ist das das schönste Platzerl, das man sich vorstellen kann. Außerdem sind 23 Quadratmeter nicht wirklich groß für zwei Personen, wie Sie sich vielleicht vorstellen können.“ Haberl, 57 Jahre alt, ausgebildeter Einzelhandelskaufmann, hat eine bewegte Berufskarriere hinter sich: Versicherungsexperte, Vorstandsassistent, Schulungsleiter. Nach dem Zerfall der Sowjetunion lebte er zehn Jahre lang in Moskau und begleitete europäische Unternehmen bei der Markteinführung in Russland. 2009 schließlich gründete er in Shenzhen, China, ein Unternehmen für Taschenproduktion und leitete acht Jahre lang ein Team mit 70 Mitarbeitern. „Und jetzt bin ich hier – und bin ehrlich gesagt so glücklich und zufrieden wie nie zuvor.“

Hier, das ist in der Brünner Straße 116, Wien-Floridsdorf. Hier, das ist ein Wohnheim für ehemals obdachlose und sozial bedürftige Menschen, errichtet vom gemeinnützigen Bauträger WBV-GPA und CPPA Ceška Priesner Partner Architektur. Hier, das ist eine kleine Starthilfe für den Wiedereinstieg in ein normales, geregeltes Leben für all jene, die die Hölle hinter sich haben. „Meine persönliche Hölle war die Spielsucht“, sagt Haberl, „gefolgt von Privat-

konkurs, riesigen Geldschulden und sogar einer gewissen Auszeit in Haft. Ich hab's weit gebracht in meinem Leben und habe einiges verbockt. Und dennoch bin ich nun zum allerersten Mal in einer Situation, in der ich das Geld wertschätze und genug Zeit habe, um den Alltag zu genießen und mit interessanten Menschen spannende Gespräche zu führen. Das passt schon so, wie's ist.“

Haberl, dritter Stock, Top 305, ist einer von insgesamt 50 Bewohnern, die hier seit Februar 2019 ein neues Zuhause gefunden haben. Betrieben wird das Haus von der Arge Wien. Zur Ausstattung gehören eine Gemeinschaftsküche, eine Waschküche und ein Fahrradabstellraum. Die monatliche Miete beläuft sich auf 382 Euro. „Die Wohnung ist gut geschnitten, beinhaltet sogar eine kleine Kochzeile und ist mit weißen Möbeln schlicht und funktional möbliert. Am liebsten würde ich mir einen chinesischen Raumteiler ins Zimmer stellen, aber dafür fehlt mir momentan das Geld.“ Haberl, der seit Juli einen neuen Job hat und in der Wiener Wohnungslosenhilfe Menschen mit ähnlichen Schicksalen berät, hat ein Ziel: „In ein paar Jahren will ich mir eine kleine Gemeindewohnung oder eine Smart-Wohnung suchen, gerne auch draußen in der Seestadt Aspern.“



Foto: Hertha Humaus

Spannender Nutzungsmix im Baugruppenhaus Gleis 21, geplant von Einszeins architektur, Bauträger Schwarzatal

Jahrhundertlang der Normalfall, über Jahrzehnte aus dem Fokus geraten, heute wieder erstrebenswertes Ziel: funktional und sozial durchmischte

Nutzungsmix im Quartier

Häuser und Quartiere. Sie gelingen nicht immer und vor allem nicht von allein. Neben den (städte-)bauliche Rahmenbedingungen bedarf es zusätzlicher Anstrengungen, guter Marktkenntnisse – und oft auch Zeit und Glück.

Urbanität, Vielfalt – für alle



Foto: geophoto.com

Wohnen und arbeiten in vielen Formen: Das Messequartier Graz von der ENW, geplant von Markus Pernthaler, setzt auf Nutzungsmix.

Eine Wohnumgebung, in der alles da ist, was man zu Leben braucht, sozial durchmischt und keine Schlafstadt: was in vielen inneren Stadtteilen und Ortskernen scheinbar mühelos entstanden ist, stellt die Entwickler neuer Quartiere vor Herausforderungen.

FRANZISKA LEEB

Statt Wohnmonostrukturen, verwaiseten öffentlichen Räumen und toten Erdgeschosszonen wünschen sich Stadtplaner Urbanität, Vielfalt, kurzum vollwertige Stadtquartiere mit urbanen Strukturen und unterschiedlichen Nutzungen. Dass bauliche Voraussetzungen wie überhohe Erdgeschosszonen allein kein Garant sind, dass sich dann tatsächlich ein bunter Nutzungsmix einstellt, wissen mittlerweile alle. Denn Orte, an denen das Leben der Stadt pulsiert, entstehen weder zufällig noch aus dem Nichts.

In Graz entstand in mehreren Bauphasen von 2009 bis 2017 am Übergang von der Kernstadt in die Peripherie im Zuge der Umstrukturierung des Messegeländes auf dem Areal eines ehemaligen Vergnügungsparks das Messequartier der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft ENW. Architekt Markus Pernthaler betrachtet eine ausreichende Anzahl an Arbeitsplätzen als Garant für ein lebendiges Quartier. Pro Bewohner ein Arbeitsplatz, lautete sein persönliches Ziel, dem jeden-

falls annähernd nahegekommen wurde. „Im Messequartier Graz haben wir einen Nutzungsmix mit einer großen sozialen Nutzungsqualität“, so ENW-Geschäftsführer Alexander Daum. Neben rund 290 Miet- und Eigentumswohnungen gibt es 21 Seniorenwohnungen, ein Studierendenwohnhaus mit 97 Plätzen, Kindergarten, Gastronomie, Arztpraxen und diverse Büro- und Gewerbeflächen. „Dank der ständigen Interaktion der Hausverwaltung mit den Bewohnern und Geschäftsflächenmietern konnten im Laufe der letzten Jahren Synergien gefunden und genutzt werden. Nicht zuletzt hat auch die Architektur der Wohnanlage mit ihren großzügigen Begegnungszonen ihren Teil zu einer lebendigen Wohnanlage beigetragen“, bestätigt Daum, dass das Gelingen einer guten Mischung von mehreren Faktoren abhängig ist.

Impulsgebende Häuser

Im Sonnwendviertel beim Wiener Hauptbahnhof setzte man dazu auf sogenannte

Quartiershäuser, die mit „stadtteilbezogenen Nutzungen“ das neue Wohngebiet beleben sowie auf Baugruppen, deren Engagement die Stadt längst auch als Impulsgeber für neue Stadtteile erkannt hat. Was sich manche vor ein paar Jahren nicht vorstellen konnten, wird nun nach und nach gelebte Realität. Vor allem entlang der Adele-Bloch-Bauer-Promenade entwickelt sich ein reges Stadt- und Geschäftsleben, zu dem Quartiershäuser wie Mio (Heimbau, Arch. StudioVlayStreeruwitz) und der Stadtelefant von Franz&Sue sowie das Baugruppenhaus Gleis 21 maßgeblich beitragen. „Das Dorf in die Stadt bringen“ heißt es in der Vision der Initiatoren des Gleis 21, dem im Sommer vergangenen Jahres bezogenen Wohnprojekt auf dem ehemaligen Bahngelände im Wiener Sonnwendviertel. Sie hatten dabei nicht verwaiste Ortszentren und wildwuchernde Siedlungsränder vor Augen, sondern Bilder vom guten Leben im solidarischen Miteinander. Daher machen hier

„Nicht zuletzt hat auch die Architektur der Wohnanlage mit ihren großzügigen Begegnungszonen ihren Teil zu einer lebendigen Wohnanlage beigetragen.“

Alexander Daum

nicht sozial besser gestellte Idealisten nur ihr Ding, sondern sorgen unter anderem dafür, dass Kunst und Kultur ins Grätzl kommen. Und das auf hohem Niveau. Im perfekt ausgestatteten Veranstaltungsraum wurden bereits Kinofilme gezeigt sowie Kabarett, Musik und Theater eine Bühne gegeben. Neben dem Burgtheaterstudio kooperiert man mit dem Stadtkino Wien, Okto TV, Radio Orange und der im Haus ansässigen Musikschule.

Die Covid-19-Pandemie hat zwar das Kulturprogramm für Monate schachmatt gesetzt. Aber zumindest mit einem Flohmarkt samt Nachbarschaftsfrühstück stellte man sich im Ausnahmesommer 2020 in den Dienst der nachbarschaftlichen Vernetzung über das Haus hinaus. Für Einszueins architektur und den Bauträger Schwarzatal war das Gleis 21 nach dem Wohnprojekt Wien im Nordbahnviertel das zweite gemeinsame Projekt auf dem Sektor des partizipativen Wohnbaus. Junge und Ältere, Paare, Singles und Familien wohnen im Haus, zwei Wohnungen



Quartiershaus im Sonnwendviertel in Wien: Bauträger Neue Heimat, art home. Belegung der Erdgeschoszone durch günstige Mieten.

stehen schutzbedürftigen Menschen zur Verfügung. So verschieden die Bewohner, so unterschiedlich die Wohnungen. Quasi maßgeschneidert. „Ich hatte damals noch einen hohen missionarischen Ansatz“, erzählt Architekt Markus Zilker. Mittlerweile würde er die Strategie der „partizipativen Standardisierung“ verfolgen, also versuchen, die Vorteile der zwei Welten Bewohnerbeteiligung und Serienfertigung in Einklang zu bringen.

Flexibilität gefragt

Ohne die Bewohnermitbestimmung, aber bereits mit künftigen Geschäftsmietern im Boot gingen Einszueins mit den Bauträgern Neue Heimat Gewog und deren Tochterunternehmen at home ein Stück weiter beim Quartiershaus an der Maria-Lassnig-Straße am südöstlichen Spitz des Sonnwendviertels vor fünf Jahren in den Wettbewerb. „Gewerbe im Erdgeschoss war hier, abseits der Fußgängerzone keine zwingende Vorgabe im Wettbewerb“, erzählt Architekt Markus Pendlmayr von Einzueins.

Man wollte dem Thema Gesundheit aber nicht nur durch die ökologische Holz-Beton-Hybridbauweise entsprechen und den künftigen Bewohnern ein schadstofffreies Wohnklima bieten, sondern auch Dienstleistungen für ein gesundes

Leben anbieten. Mit den bereits feststehenden Nutzern aus dem Gesundheits- und Ernährungssektor waren bereits detaillierte Planungen ausgearbeitet, bis schließlich unglückliche Zufälle, Gesetzesänderungen und damit veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen den Firmen einen Strich durch die Rechnung machten.

Die 300 und 400 Quadratmeter großen Geschäftsräumlichkeiten stehen nun trotz einer relativ geringen Bruttomiete von knapp unter zehn Euro pro Quadratmeter leer. Man sieht sich mittlerweile außerhalb des Gesundheitsbereichs um. „Wir sind trotzdem froh, dass wir das Projekt so gebaut haben. Irgendwann werden passende Mieter kommen“, ist at home-Geschäftsführer Josef Wiesinger zuversichtlich. Geschäftsmieter jenseits der üblichen großen Ketten zu finden ist dann leichter, wenn – wie in anderen Quartiershäusern oder im Nordbahnviertel – Erdgeschossflächen durch die Mieten der darüber liegenden Wohnungen oder potente Geschäftsmieter quersubventioniert werden können. Das war hier nicht vorgesehen. „Die Stadt und die Wirtschaftskammer tun viel, um die Belegung der Erdgeschoszone zu fördern“, streut Andreas Dominko von der Neuen Heimat einerseits Rosen, warnt aber auch: Denn in vielen Gebäu-

Foto: Hertha Humaus



Wohnen für alle Bedürfnisse und mehr: Preyersche Höfe vom ÖSW und Familienwohnbau in Wien 10.

den würde man derzeit einen Überhang an Gewerbeflächen produzieren. „Das ist ein riesiges Thema für die Zukunft“, so Dominko, der sich anstatt reiner Gewerbewidmungen flexiblere Nutzungsmöglichkeiten – zum Beispiel befristetes Wohnen – für die Erdgeschosse wünscht und von einer Art Solidaritätspakt in der Branche berichtet: Im Stadtentwicklungsgebiet Hausfeld haben sich 16 Bauträger gegen ein Erdgeschossmanagement entschieden und richten stattdessen ein Budget ein, mit dem Leerstände ausgeglichen werden sollen.

Smart durchdacht

„Wir lernen und wissen, dass Flächen mit 60 bis 80 Quadratmeter gut gehen, aber alles darüber hinaus ein Riesenproblem ist“, bestätigt Barbara Fritsch-Raffelsberger von der Familienwohnbau. Gastronomie und klassischer Handel würden eine Frequenz benötigen, die in vielen Quartieren schlichtweg nicht gegeben sei. Das unterstützenswerte Ziel einer autofreien Stadt stünde zu jenem der Erdgeschosßbelebung im Widerspruch. Dass gute Mischungen – sozial und funktional – trotz mancher Hürde entstehen können, zeigt sich auf Bauplatz B der Preyerschen Höfe, dem einstigen Areal des Gottfried von Preyer'sches Kinderspital zwischen Schrankenberggasse und Absberggasse. Gemeinsam mit dem Österreichischen Siedlungswerk errichtete die Familienwohnbau hier 219 Wohnungen für rund 700 Personen. „Wir haben über den Tellerrand hinausgedacht“, so Markus Kaplan von BWM Architekten, die den städtebaulichen Wettbewerb für das ganze Areal gewonnen haben und den Bauplatz in der Mitte mit sk architekten und Albert

Wimmer planten. Im dritten Obergeschoss verbindet ein durchgehender „Umgang“, an den einige Gemeinschaftsräume und die Gemeinschaftsküche angelagert sind, alle sieben Stiegenhäuser. Das kommt der sozialen Vernetzung und Kommunikation ebenso entgegen wie der barrierefreien Mobilität von älteren Menschen und Kindern innerhalb der Anlage. Die 93 Smart-Wohnungen erhielten allesamt eine

Raumhöhe von drei Metern. Das sorgt in den kleinen Wohnungen für Luftigkeit und Platz für Stauraum oder Hochbetten. Zehn Wohnungen sind speziell für Personen mit besonderen Bedürfnissen ausgestattet, im abwechslungsreich gestalteten Hof finden sich Behindertenspielergeräte. Große Nachfrage – überwiegend von Personen außerhalb der Anlage – herrschte nach den 23 temporären Arbeitsplätzen. Es gibt einen Kindergarten, ins Souterrain bei der Sitztreppe im Hof zog ein Kampfsportzentrum ein und eine Pizzeria an der Absberggasse wird bald folgen. Nicht umgesetzt wurde das anfangs angepeilte Konzept einer permanenten Case-Management-Betreuungsstation für pflegebedürftige Personen im Familienverband, weil sich im Lauf der Bauzeit das Konzept des sozialen Dienstleisters änderte.

Urban und weltläufig

Stärker nach außen zeichnet sich der Nutzungsmix im Nordbahnviertel ab. Trotz der Baustellen rundherum herrscht an der Bruno-Marek-Allee fast innerstädtische Betriebsamkeit – besonders um die Mittagszeit, wenn die Mitarbeiter der Büros ausschwärmen, um sich einen Snack



Gebäude des ÖVW in der Bruno-Marek-Allee (Arch. AllesWirdGut): Vielfältig genutzte attraktive Erdgeschosszonen sorgen für urbanes Flair.

im Supermarkt zu holen oder die Sonne in den Schanigärten genießen. Bei Habibi & Hawara zum Beispiel, dem österreichisch-orientalischen Restaurant, das Menschen mit Flucht- und Migrationshintergrund Ausbildung und Inklusion bietet. Das erfolgreiche Social Business eröffnete seinen dritten Standort im Ecklokal des von AllesWirdGut geplanten Hauses des Österreichischen Volkswohnungswerkes. Die Klinkerverkleidung verleiht dem Erdgeschoss Robustheit und urbanes Flair. Der Bauherr selbst ließ sich von den Architekten AllesWirdGut gleich über mehrere Ebenen verteilt schicken und wohnlich sein neues Büro einrichten.

In der Seestadt Aspern ist funktionale und soziale Mischung Programm. Wie im Nordbahnviertel koordiniert auch dort ein Erdgeschossmanagement Geschäftsansiedlungen. Mehr weltläufige Atmosphäre in den neuen Stadtteil zu bringen verspricht das kurz vor Fertigstellung stehende Gebäudeensemble Sirius der Bauträger WBV-GPA und ÖSW an der Janis-Joplin-Promenade im Seeparkquartier. Der aus drei terrassierten Baukörpern bestehende Komplex, entworfen vom norwegischen Architekturbüro Helen & Hard, ging 2015 aus dem Wettbewerb Aspern International hervor. Die Zugänge in den drei Hochpunkten öffnen sich mit sogenannten „Magic Caves“, vollverglasen mehrgeschossigen Foyers, jeweils zu einem öffentlichen Platz und stärken so die Interaktivität mit dem Umfeld. Neben

„Alles über 80 Quadratmeter ist ein Riesenproblem.“

Barbara Fritsch-Raffelsberger

Eigentumswohnungen beherbergt Sirius das Vienna Academic Guesthouse, dessen 140 Apartments verschiedener Größe vor allem Angehörigen der TU Wien und der Universität Wien angeboten werden. Weiters wird die Volkshochschule Donaustadt einziehen, im Erdgeschoß ein Restaurant und zwei Geschosse sind für Büros reserviert. Die Verwertung läuft toll, weiß Christan Swoboda von der WBV-GPA zu berichten. So gut wie alle der 112 Wohnungen sind – obwohl freifinanziert – vergeben. Bloß für die 2.200 Quadratmeter Bürofläche suche man noch Mieter.

Bestand nutzen

Weder im Neubau noch im Bestand entstehen Orte, an denen das Leben der Stadt pulsiert, von allein. In Wien definie-



Sirius in der aspern Seestadt: Akademisches Gästehaus, Volkshochschule, Restaurant, wohnen, arbeiten, vom ÖSW und der WBV-GPA.

ren die Fachkonzepte „Produktive Stadt“ und „Mittelpunkte des städtischen Lebens“. Polyzentrales Wien“ Werkzeuge und Maßnahmen für die Entwicklung gut durchmischter Standorte (siehe Infokasten). In gut erschlossenen gewerblichen Mischgebieten eröffnet sich einiges Potenzial zur Verdichtung mit Wohnbau. Angesichts des enormen Bodenverbrauchs und der Dichte an Einzelhandelsflächen ist die Integration von Wohnbau in Betriebsgebiete ein wirksamer Beitrag zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden.

Für Deutschland erhoben die Technische Universität Darmstadt und das Pestel Institut im Auftrag eines Bündnisses verschiedener Verbände aus der Planungs-, Bau- und Immobilienbranche die Wohnraumpotenziale von Nichtwohngebäuden. Durch Bestandsersatz, Umnutzung und Aufstockung von Einzelhandelsflächen, Parkhäusern sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden ergibt sich bei konservativen Annahmen zusammen mit dem bereits 2016 erhobenen Potenzial durch Aufstockung von Wohngebäuden der 1950er- bis 1990er-Jahre (1,1 bis 1,5 Millionen Wohneinheiten) ein Gesamtpotenzial von 2,3 bis 2,7 Millionen Wohnungen auf bestehenden Gebäuden.

Diese Nachverdichtungen könnten unter Berücksichtigung von Milieu und Charakter der jeweiligen Objekte neue individuelle Qualitäten erzeugen, die nicht nur zur Verbesserung der Gebäudes, son-

dern der gesamten Quartiere führen können, heißt es in der umfassenden Studie. Die Betriebe, die man in den Neubaugebiete erst locken muss, sind in diesem Fall schon da. Nutzungsmix bedeutet in jedem Fall Vorteile für alle – nur aktiv forciert muss die Durchmischung werden, von alleine ergibt sich diese offensichtlich nicht.

Zum Nachlesen

Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen – Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden, Deutschlandstudie 2019
www.twe.architektur.tu-darmstadt.de/media/architektur/fachgruppe_c/twe_1/publikationen_13/Deutschlandstudie_2019.pdf

Fachkonzept Produktive Stadt, Hg. Stadtentwicklung Wien, MA 18, 2017

Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens – Polyzentrales Wien, Hg. Stadtentwicklung Wien, MA 18, 2019

www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/fachkonzepte/

Durch Kooperation zu urbanen Qualitäten

Wie sehr die Widmung „Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel“ – noch dazu an einer Hauptverkehrsader – die Bauträger fordern kann, zeigte sich beim Praxis-Check der Wohnen Plus Akademie in Kooperation mit WohnenPlus, in der Triester Straße 40. Aber auch, dass mit guter Kooperation komplexe Angelegenheiten zu einem befriedigenden Ende zu bringen sind.

FRANZISKA LEEB

Triester Straße – das klingt verheißungsvoll nach dem Weg ans Meer. Der Wiener Abschnitt der ehemaligen Bundesstraße B17 zählt allerdings nicht zu den Sehnsuchtsorten, man kennt ihn hauptsächlich vom Durchfahren. Um die 55.000 Kraftfahrzeuge bewegen oder stauen sich täglich zwischen Matzleinsdorfer Platz und der südlichen Stadtgrenze. Die gotische Bildsäule der Spinnerin am Kreuz und Karl Schwanzers kühnes Philipps-Hochhaus waren lang die einzigen erfreulichen Anblicke entlang einer Hauptverkehrsader, die man nicht zu den Top-Adressen zählt.

Doch längst macht sich ein Umbruch bemerkbar, der eine neue Ära der Straße in den Süden einläutet. Seit zwei Jahren begleitet den Straßenzug vor der Kreuzung mit der Kundratstraße auf einer Länge von 150 Metern ein Gebäude mit einer vorgeblendeten gewellten Streckmetallfassade. Was sich dahinter verbirgt, erschließt sich schwer. Das liegt auch daran, dass die Stadtgestaltung es untersagte, einen zwölf Meter hohen Pylon zu errichten, der die entsprechenden Informatio-



Wohnbau gleich vor dem Hochhaus K6 an der Kundratstraße in Wien-Favoriten, Ort des Praxis-Checks.

Fotos: Robert Newald

nen liefern hätte können. Aber das ist nur eine kleine Fußnote in der langwierigen, komplexen und ereignisreichen Entwicklungsgeschichte.

Kompetenzen bündeln

Ihren Anfang nahm sie 1991 mit einem Städtebaulichen Gutachterverfahren, dem weitere Studien folgten. 2012 erwarben BWS-Gruppe, Neues Leben und WBV-GPA das Grundstück und beauftragten die Architekten, deren Vorschlag Jahre zuvor zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde – Otto Häuselmayr sowie Europroject – mit der konkreten Planung. „Jeder der drei Bauträger hätte die Kapazitäten gehabt, das Grundstück zu kaufen und zu bebauen“, betont WBV-GPA-Chef Michael Gehbauer. Da aber die die WBV-GPA auf dem Nachbargrundstück bereits das Hochhaus K6 errichtet hatte, die BWS-Gruppe nicht weit entfernt eine große Anlage besitzt und zudem damals am Margaretengürtel residierte, kam es in einer Mischung aus emotionaler Nähe zum Ort und dem Bestreben, Kompetenzen zu bündeln, zur Kooperation der drei Part-

ner. Diese schildern sie heute als äußerst harmonisch, wenngleich es in der Planungs- und Bauphase etliche Imponderabilien zu meistern galt, die eine eigene Geschichte wert wären.

Schwierige Mieterfindung

Heute sind ein Drogeriemarkt und ein Lebensmitteldiscounter im Erdgeschoß eingemietet, die Zentrale der BWS-Gruppe nimmt drei Geschosse ein, weiters liegt straßenseitig auf vier Etagen ein Stuw-

„Schön war,
dass es drei Gemeinnützige waren,
die den anderen gegenübermaßen.“

Siegfried Iglar

Studentenheim, dazu Wohnen in verschiedenen Formen und ein Kindergarten. Siegfried Iglar, Prokurist bei Neues Leben, berichtet von tage- und nächtelangen Beratungen über sinnvolle Nutzungen: „Am Anfang wollten wir die Gewerbeflächen verkaufen, damit wir dann nicht mehr da-



Aufmerksame Zuhörer lauschten vor dem Rundgang der Historie über die Entwicklung des neuen Stadtteils.



Jürgen Dumpelnik, CEO BWSG, zu dem Nutzungsmix im Quartier.

mit zu tun haben.“ Prompt fand sich ein großer österreichischer Hypermarkt-Betreiber, der darauf einstieg. Einen Tag vor dem Spatenstich ist er abgesprungen und man musste – nachdem schon viel Zeit verbraucht wurde, um eine Umweltverträglichkeitsprüfung zu vermeiden – wieder bei potenziellen Mietern, denen man zuvor schon abgesagt hat, Klinkenputzen gehen. Auch die Frage, wie die straßenseitigen Obergeschoße sinnvoll bespielt werden, bereitete Kopfzerbrechen. Wohnen an der Triester Straße war nicht gestattet, „gewerbliches Wohnen“ – also zum Beispiel ein Studentenheim – hingegen schon. Als Geschäftsmieter fanden sich ein großer Drogeriemarkt und ein deutscher Discounter. Immer wieder änderten sich Anforderungen. Auch ein Fitnesscenter war im Gespräch, kam dann doch nicht, also nahm die BWS-Gruppe Flächen dazu und vermietet nun eine ihrer Büroetagen an die Gewerkschaft Vida. Anstatt des ursprünglich für vier Gruppen geplanten Kindergartens musste ein doppelt so großer her, nachdem ein neuer Betreiber auf den Plan trat. „Das Schlimmste war die Verortung und Entflechtung der verschiedenen Funktionen“, erinnert sich Siegfried Iglar. Und das Schönste? „Dass es drei Gemeinnützige waren, die den anderen gegenüber saßen.“ Iglar will gar nicht daran denken, wie es mit privaten Wohnbauträgern gelaufen wäre, mit denen die Abstimmung weniger leichtgefallen wäre.

Freundliche Stimmung

Auch die Planer waren gefordert, umso mehr, als Europroject-Chef Anton Müller während der Bauphase verstorben ist. Die gewellte Streckmetallfassade ist ein Kompromiss zwischen der im Wettbewerb vorgeschlagenen Schallschutz- und Klimafassade aus Glas und einem preiswerten „Hasenstallgitter“, wie Alexander Trippel von Europroject berichtet. Eine Begrünung war wegen der Brandschutzvorschriften nicht möglich. Die gibt es dafür in üppiger Form im Inneren in



Michael Gehbauer erläutert die Vorzüge der Einrichtungen im K6, das ovale Wohnhochhaus in der Kundratstraße.

der von Gerner Gerner plus geplanten BWSG-Zentrale. „Wir sind kein Wohnungshändler, sondern eine bestandhaltende Genossenschaft“, daher sei der Ort des Firmensitzes für das Unternehmen identitätsstiftend, so BWS-Vorstand Jürgen Dumpelnik. Freundlich sollte es sein, aber nicht protzig. Da die BWS-Gruppe vor Ort ist, verwaltet sie das Gebäude. Die Haus-

„Wir haben gelernt, dass man
Wohnungs- und Studentenheimtrakte
baulich trennen muss.“

Stefan Huemer

betreuung erfolgt durch die im benachbarten K6 beheimatete WBV-GPA-Tochterfirma Kompetenz. Man ist also auch räumlich nah dran an den Nutzern. Nennenswerte Konflikte gäbe es keine. Bloß aus den zurückgestaffelt über dem Studierendenheim errichteten Eigentumswohnungen kam es zu Beschwerden über Partylärm von darunter. „Wir haben ge-

lernt, dass man Wohnungs- und Studentenheimtrakte baulich trennen muss“, sagt Stuwo-Geschäftsführer Florian Huemer. Der Standort sei dennoch sehr gut. Der Straßenlärm sei den Studierenden egal, wichtig seien die schnelle Anbindung an diverse Unis, die durch die U2-Verlängerung noch besser werden wird und die Nähe zum Hauptbahnhof. Ab 418 Euro pro Monat beträgt die All-Inclusive-Miete für einem Heimplatz in einem der Zwei-Zimmer-Apartments mit Sanitärräumen und Küche. Gemeinschaftsküchen gibt es dennoch, ebenso eine Kommunikationszone mit vorgelagerter Terrasse und weiteres stehen eine Sauna, ein Fitnessraum und ein Musikprobenraum für die Freizeitgestaltung vor Ort zur Verfügung. Die Covid-19-Pandemie sei natürlich auch für alle Heimträger eine Herausforderung, da der Online-Unterricht die Anwesenheit am Studienort nicht zwangsläufig erforderlich macht. An der Triester Straße „muss es funktionieren, wir haben einen 35-jährigen Kündigungsverzicht abgegeben“, ist Huemer zuversichtlich.



Bunt gemischt und gut geschützt von der Triesterstraße – der Wohnbau von BWSG, Neues Leben und WBV-GPA.



Durchwegung, gemischte Nutzung mit geförderten Wohnungen, Eigentumswohnungen, betreuten Wohneinheiten, Kindergarten – und doch gibt's Platz für Individualität und Privatheit

Ruhiger Hof

Es ist also gelungen, den gewünschten Nutzungsmix umzusetzen und das Gebäude voll zu bekommen. Besonders gut funktionierte die Zusammenarbeit mit Habit, dem Haus der Barmherzigkeit Integrationsteam, das nächst dem Kleinkinderspielplatz im Hof vier betreute Wohngruppen für Menschen mit hohem basalen Unterstützungsbedarf betreibt. Auch für die Einheiten zum Wohnen und Arbeiten gegenüber fanden sich Mieter. Eine belebte Achse ist der frei zugängliche langgestreckte Hof nicht. Eine Oase der

Ruhe mit hoher Aufenthaltsqualität hingen – auch dank dem Lärmschutzschild, der die Öffnung am Spitz zur benachbarten Tankstelle und zur Straße überspannt. Gestalterisch Luft nach oben gibt es noch auf dem dünnen Rasenstreifen, der vorm Haus Geh- und Radweg von der Straße trennt und im öffentlichen Gut liegt: Betonschutzwände statt Büschen halten davon ab, ihn missbräuchlich als Parkplatz zu verwenden.

Was trägt die Anlage aber zur Lebensqualität im Quartier bei oder gar für den ganzen Bezirk, der zum Zeitpunkt des Praxis-Checks wegen Tumulten bei Demonstrationen im medialen Fokus stand? Sie ist sicher ein Symbol für die Aufwertung an der Triester Straße und für die unmittelbaren Anrainer sind die Geschäfte ein willkommenes Angebot. Ein größerer Spielplatz wäre gut gewesen. „Für die 14- bis 18-jährigen Jugendlichen gibt es zu wenig konsumfreien Raum, wo nicht gleich die Polizei auftaucht“, benennt Stefan Haertl, Heimat Österreich, ein generelles Manko. Das ist im über 200.000 Einwohner zählenden Arbeiter- und Zuwandererbezirk Favoriten ein umso größeres Problem. SPÖ-Landtagsabgeordneter Peter Florianschütz war hier acht Jahre lang Bezirksrat und kennt die Defizite gut: „500 Quadratmeter Favoritner Jugendzentren für 35.000 potenzielle Besucher sind zu wenig.“ Und: „Die Favoritner sind duldsam, bis ein bestimmter Punkt erreicht ist.“

Kooperativ Stadt schaffen

Zusehends werden Spielplätze und Parkanlagen nicht von der öffentlichen Hand,

sondern von den gemeinnützigen Bauträgern errichtet und erhalten. Die Haftungsfrage ist da immer ein Thema. Dass die Gemeinnützigen nicht alle Defizite auffangen können, sind sich alle einig. „Öffentliche Einrichtungen müssen von der Stadt finanziert werden. Das sollte das Selbstverständnis der Sozialdemokratie sein“, fordert der rote Abgeordnete. Zumindest wäre es wünschenswert, bei der Errichtung der diversen öffentlichen Freiräume Bürokratie abzubauen und einen Ansprechpartner seitens der Stadt zu haben. Einzelne neue Wohnanlagen können wenig bewegen, sind sich die Anwesenden einig. Siedlungsmanagement muss darüber hinaus gedacht werden.

Immer stärker gehe der Auftrag an die Wohnbauträger über die Wohnversorgung hinaus in Richtung „Schaffung von Stadt“, so Stadtentwickler Robert Korab. Ausschließlich gewinnorientierte Immobilienentwickler sind nur in Ausnahmefällen dazu bereit, vielschichtige Standorte zu entwickeln. Kooperationen seien eine gute Sache, weil man Risiken teilen und Kompetenzen bündeln kann: „Ihr habt bereits viel gelernt puncto Kooperation“, spricht Korab dann Lob in Richtung der Gemeinnützigen aus.

Praxis-Check

Triester Straße 40, 1100 Wien

Bauträger:

BWSG, Neues Leben, WBV-GPA

Grundstücksfläche: 13.000 m²

Gesamtnutzfläche: 35.000 m²

Wohnnutzfläche: 15.450 m²

Wohnungen gesamt: 190

davon gefördert: 179

davon Mietwohnungen: 159

Smart-Wohnungen: 53

geförderte Eigentumswohnungen: 20

freifinanzierte Eigentumswohnungen: 11

2 Geschäftslokale (Firma Müller und Firma Lidl): 2/10.370 m²

Studentenwohnheim: 8.100 m²,

160 WG-Einheiten mit 298 Plätzen

Kindergarten, 8 Gruppen:

1.252,28 m²

Kinder- und Jugendspielplatz:

510,63 m²

Kleinkinderspielplätze: 100,73 m²

KFZ-Stellplätze: 372

Fahrradabstellplätze: 700

Gesamtinvestitionsvolumen:

Euro 77 Mio. netto

Gründerzeitidee und städtische Vielfalt

Masterpläne, Leitbilder und ein aktives Erdgeschoßzonenmanagement sollen aus Stadtentwicklungsgebieten wie dem Wiener Nordbahnhof vielfältige und lebendige „Grätzln“ machen. Städtische Vielfalt kann aber auch dort entstehen, wo Bestandsgebäude saniert oder umgenutzt werden.

VON BERND AFFENZELLER

Mit dem Revolutionsjahr 1848 und der bald darauffolgenden Schleifung der Stadtmauer begann in Wien die architektonisch und städtebaulich noch heute prägende Gründerzeit. In dieser Phase entstanden entlang der Ringstraße Wahrzeichen wie die Oper, das Parlament oder die Universität. Der Bauboom war aber nicht auf einige wenige Prunkbauten beschränkt. Schließlich galt es, dem enormen Bevölkerungswachstum der Hauptstadt Herr zu werden. Von knapp einer Million auf über zwei Millionen stieg die Zahl der Einwohner in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Um den dringend benötigten Wohnbedarf zu decken, wurden niedrige Biedermeiergebäude abgerissen und durch doppelt so hohe Gründerzeithäuser ersetzt. „Man hat die Zeichen der Zeit erkannt und das Richtige getan“, ist Bauräger Hans-Jörg Ulreich überzeugt. Zusätzlich wurden die Vororte immer stärker verdichtet und unzählige Mietskasernen hochgezogen. In vielen Fällen wurde dabei in unmittelbarer Nähe der Arbeitsstätten gebaut. So entwickelte sich etwa in Simmering rund um die 1841 errichtete Mauthner-Markhof-Fabrik eine eigene kleine Vorstadt mit zahlreichen Gründerzeithäusern. Durch den Zuzug



Die Nordbahnviertel Service GmbH ist für das zentrale Erdgeschoßzonen-Management rund um die Bruno-Marek-Allee in Wien 2 verantwortlich und sorgt baufeldübergreifend für einen funktionierenden Nutzungsmix, der Vielfalt und kurze Wege schafft.

kleinerer Betriebe und Nahversorger entstand städtische Vielfalt und eine „Stadt der kurzen Wege“.

Diese Idee liegt auch heute den meisten modernen Stadtentwicklungsgebieten zu Grunde. „Voraussetzung für den Erfolg eines Stadtteils ist ein gesamthaf-

„Voraussetzung für den Erfolg eines Stadtteils ist ein gesamthafes, strategisches Nutzungskonzept, damit sich die Menschen wohlfühlen und idealerweise kurze Wege haben.“

Gerald Aichhorn

tes, strategisches Nutzungskonzept, damit sich die Menschen wohlfühlen und idealerweise kurze Wege haben“, erklärt WAG-Geschäftsführer Gerald Aichhorn. Um die jeweils richtige Strategie für den zu entwickelnden Ort zu finden, bedarf es einer intensiven Analyse- und Planungsphase des jeweiligen Standortes. „Erst aus der umfassenden Analyse kann sich die passende Strategie ableiten. Einen Stadtteil auf der grünen Wiese zu errichten, hat andere strategische Überlegungen zur Folge, als vorhandene Stadtteile umzu-

strukturieren“, so Aichhorn. Auch Monika Hohenecker, Geschäftsführerin der Nordbahnviertel Service GmbH, ist überzeugt, dass die Entwicklung neuer Stadtquartiere ohne übergeordnetem Masterplan und Leitbild zum Scheitern verurteilt ist. „Das ist bei Großprojekten wie dem Sonnwendviertel, der Seestadt Aspern oder bei uns am Nordbahnhof absolut unverzichtbar. Ich möchte mir nicht vorstellen, wie diese Projekte ohne Leitbilder aussehen würden“, so Hohenecker.

Von der Brache zum Stadtteil

Mit mehr als 10.000 Wohnungen und über 20.000 Arbeitsplätzen ist das Gebiet des ehemaligen Nordbahnhofs eines der größten innerstädtischen Entwicklungsgebiete in Wien. Neben dem bereits bebauten Gebiet rund um den Rudolf-Bednar-Park und dem Austria Campus werden im Nordbahnviertel bis 2026 die letzten Projekte rund um die Bruno-Marek-Allee, Taborstraße, Nordbahnstraße und Innstraße realisiert. Die Nordbahnviertel Service GmbH agiert dabei als verlängerter Arm des Bauräger-Konsortiums. Ihre Aufgabe ist die bestmögliche Umsetzung des Leitbildes aus dem Jahr 2014, das neben hochwertigem Wohnraum auch eine nachhaltige Belebung des Standortes



Foto: Allahyari PR

Ulreich Bauträger saniert Gründerzeithäuser auf Niedrigenergieniveau und versucht mit einfachen Maßnahmen, totgesagte Plätze und Gassen mit Leben zu füllen.

vorsieht. Sie hat unter anderem die Verantwortung für das zentrale Erdgeschoßzonen-Management und das Quartiersmanagement übernommen. Mit diesem zentralen Ansatz soll städtische Vielfalt geschaffen werden, um die Entstehung einer Schlafstadt nachhaltig und langfristig zu verhindern.

Diese Vielfalt zeigt sich neben der Erdgeschoßzonen-Belebung auch in der Architektur. Rund um die „Freie Mitte“, dem Herzstück des Areals, entstehen Häuser mit sehr unterschiedlichen Höhen und optischer Anmutung, die den Eindruck eines gewachsenen Viertels erzeugen sollen. Durch die Einbindung der Anrainer in die Erstellung des Leitbildes ist der Nordbahnhof eines der wenigen Stadtentwicklungsgebiete in Wien, in dem kein Beeinträchtungsverfahren gegen Hochhäuser läuft. „Hochhäuser ziehen immer Kritik auf sich. Es ist bei der Leitbildentwicklung aber gelungen, den Mehrwert der Hochhäuser zu kommunizieren als auch den Erhalt der Freien Mitte“, erklärt Hohenecker.

Die baulichen und architektonischen Voraussetzungen sind laut Hohenecker auch ein wesentlicher Baustein für eine gelungene Erdgeschoßzonen-Belebung und einen funktionierenden Nutzungsmix. „Ohne den richtigen Räumlichkeiten kann es keine Belebung der Erdgeschoßzonen geben“, ist Hohenecker überzeugt. Wichtig sei auch, ein Gebiet in seiner Gesamtheit zu betrachten, baufeldübergreifend und straßenübergreifend. „Nur so kann man den wichtigen und richtigen Nutzungsmix erreichen“, sagt Hohenecker. Die Nordbahnviertel Service GmbH kümmert sich nicht nur um das Erdgeschoßzonen-Management, sie ist auch Hauptmieter der Erdgeschoßflächen. Sie trägt das Leerstandsrisiko, kann aber auch entscheiden, welche Mieter in

ein Geschäftslokal einziehen. Im „älteren“ Teil des Stadtentwicklungsgebietes fehlte diese zentrale Steuerung der Erdgeschoßzonen noch. Dort dominieren Müll- und Fahrradräume das ebenerdige Bild. „Es gibt nur sehr wenige Gewerbeflächen. Diese Einzelkämpfer haben es unglaublich schwer. Da hilft auch das beste Konzept nur wenig“, weiß Hohenecker.

Totgesagte leben länger

Es müssen aber nicht immer gleich ganze Stadtteile neu entwickelt werden. Städtische Vielfalt kann auch dort entstehen, wo Bestandsgebäude saniert oder umgenutzt werden. „Ich bin ein Sanierer aus vollster Überzeugung“, sagt etwa Hans-Jörg Ulreich. „Dafür muss ich keine neuen Quartiere entwickeln, sondern meist nur totgesagte Plätze und Gassen mit ein bisschen Leben füllen.“ Als Bauträger müsse man aber auch Verantwortung überneh-

men. Für Ulreich endet die Lebensraumgestaltung nicht beim Hausausgang. „Wir begrünen und streichen auch Nachbarfasaden und bieten spannende Zwischennutzungsprojekte an.“

Städtische Vielfalt hat auch die WAG mit der Umnutzung der ehemaligen Dragonerkaserne in Wels geschaffen. Heute beherbergen die „Dragonerhöfe“ mehr als 300 Wohnungen und über 30 Gewerbelokale. „Die größten Herausforderungen waren zum einen der Denkmalschutz des Gebäudes und zum anderen der Nutzungswechsel von ehemaligen Pferdestallungen zum anspruchsvollen Quartier mit attraktiven Wohnungen, sozialen

„Ich möchte mir nicht vorstellen, wie diese Projekte ohne Leitbilder aussehen würden.“

Monika Hohenecker

Einrichtungen, Geschäften und Gewerbelokalen“, erklärt WAG-Geschäftsführer Aichhorn. Auch der Umnutzung der historischen Reithalle in den Dragonerhöfen gingen mehrjährige Planungsphasen voraus, in denen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten geprüft, geplant und wieder verworfen wurden. Anders als bei einer Stadtteilentwicklung auf „grüner Wiese“ gibt hier die Struktur der Immobilie den Rahmen für die Nutzung vor. Mit einer Tanzschule und einem Fitnessstudio ist es der WAG aber gelungen, auch hierfür die perfekten Mieter zu finden. Die Gründerzeithausidee erweist sich als nachhaltiges Erfolgskonzept.



Foto: WAG

Mit der Umnutzung der ehemaligen Dragonerkaserne in Wels in ein Quartier mit Wohnungen, Geschäften und Gewerbelokalen ist es der WAG gelungen, einen historischen Bestand neu zu beleben.

„Das Nichtperfekte ermöglicht vieles“

Das Potpourri des Architekturbüros Franz&Sue reicht von der kleinen Weinbar bis zum Gemeindezentrum, vom Museum oder Schule bis zum Nutzungsgemischten Gebäude wie dem Stadtelefanten im Sonnwendviertel und Industriebauten. Architekt Harald Höller motiviert zu nichtperfekten Grundrissen.

PETER REISCHER

Bekannt geworden sind Franz&Sue durch Großprojekte wie das Justizgebäude Salzburg oder die Wiener U-Bahnlinie U5, die in der Öffentlichkeit diskutiert wurden und auch Preise und Auszeichnungen erhalten haben.

Wie überträgt man solch ein Image, so eine „Philosophie“ auf Wohnbauprojekte?

Harald Höller: „Der Wohnbau unterscheidet sich sehr stark von anderen Projekten. In dem Moment, wo es einen Wettbewerb gibt, kann man diese „Philosophie“, diese Herangehensweise auch im Wohnbau anwenden. In dem Augenblick, wo man etwas machen will, das nicht der Norm, dem Erwartbaren entspricht – geht das eben hier sehr gut. Bei unserem momentanen Projekt am Nordbahnhof (war ein Wettbewerb) wird jetzt schon in der Planung sichtbar, dass das etwas bringt.“

Für wen bringt das etwas?

Höller: „Ein gutes Projekt ist eines dann, wenn es der Stadt etwas Gutes tut. Es sind ja weder die Interessen der Architekten noch die der Bauträger zu vertreten, sondern die der Stadt(bewohner). Da geht's um mehr als eine schöne Fassade. Das Projekt muss stadträumlich richtig stehen,



Foto: F&S

man muss auf jeden Fall über die Erdgeschosszone als auch den Nutzungsmix nachdenken.“

Ein Zitat von Alvar Aalto lautet: „Es gibt nur zwei Dinge in der Architektur: Menschlichkeit oder keine.“ Wo ist die Menschlichkeit im Wohnbau?

Höller: „Die Menschlichkeit wird wahrscheinlich höher sein, wenn man in der Arbeit die Interessen des Bauträgers und des Architekten trennt und das ist ja beim Wettbewerb der Fall. Hier kann man gewisse Parameter freier denken.“

Wie wird die Architektur, der Wohnbau in Österreich nach Corona aussehen?

Höller: „In dieser Krise haben die meisten gesehen, dass man mit sehr wenig auskommen kann, wenn das Wenige passt. Meine Hoffnung ist, dass man die Raumprogramme, Quadratmeterzahlen nicht mehr so ganz penibel auslegt. Ich wünsche mir, dass ein bisschen etwas ‚Unperfektes‘ auch in den Wohnungen sein darf. Man hat das beim Home-Office gesehen. Eine (nicht logische) Nische in einem Vorraum kann da schon sehr hilfreich sein. Wohnen soll freier gedacht werden können. Das Nichtperfekte ermöglicht vieles.“

Die Gesellschaft strebt momentan zu einem „Nachher wie vorher“? Halten Sie

es für richtig, alles den Maximen „Wirtschaft, Produktion und Wachstum“ unterzuordnen?

Höller: „Wir sehen das immer sehr kurzfristig. Stadt und Wohnbau müssen in Jahrhunderten gedacht werden, nicht auf kurzfristige, schnelle Rendite oder Erhaltungskosten gerichtet. Wirtschaftlichkeit wird hier sehr vordergründig gesehen. Ein Baum kostet zwar in der Erhaltung, bringt aber langfristig einen größeren Mehrwert, der gar nicht in Zahlen zu fassen ist.“

Können wir im Wohnbau noch etwas dazulernen?

Höller: „Als Planer bewegt man sich immer am Limit. Die Norm der Barrierefreiheit empfinde ich als Segen, weil dadurch alles (Gangflächen etc.) nicht nur breiter sein kann, sondern muss. Früher hat mir der Bauträger sofort vorgerechnet, wie viel Quadratmeter Nutzfläche durch einen fünf Zentimeter breiteren Gang verloren gehen.“

Ein kleiner Blick in die Glaskugel: Werden wir smart wohnen?

Höller: „Das Smartwohnen ist ein Maximieren der Menschen in einem Projekt. Da geht es nur um die Effektivität. Ich wünsche mir allgemein eine größere Durchmischung und mehr Nutzungsmix in den Wohnprojekten.“

Müssen wir also die Bassena neu erfinden?

Höller: „Das ist ein sehr schöner Begriff für soziale Kontaktmöglichkeiten und Durchmischung im Wohnbau.“

Es gibt den Ausspruch: Architektur ist ein Spiegel der Gesellschaft. Welche Gesellschaft sind wir?

Höller: „Wenn man in 100 Jahren auf unsere Zeit zurückblickt, bin ich mir nicht ganz sicher, ob man sie als glorreich einordnen wird.“

Harald Höller studierte von 1993–2001 Architektur an der TU Wien. 2006 hat er mit Christian Ambos und Michael Anhammer Sue Architekten gegründet. Und seit 2017 sind die Architekten mit Robert Diem und Erwin Stättner weitere Partner.

Alle mit im Boot



Foto: tschinker/stein fotografieren

Seit zwei Jahren bewohnt und belebt: Das Generationenwohnen Traviatagasse in Wien (Bauträger ÖVV).

Das Mehrgenerationen-Wohnen ist als Teil der Quartiersbildung längst anerkannt. Die Nachfrage nach selbstbestimmtem Wohnen im Alter ist enorm. Doch das Angebot hinkt oft hinterher.

MAIK NOVOTNY

Eigentlich klingt es wie eine soziale Monofunktion: „Junges Wohnen.“ Dies ist das Motto für das Quartier Neu Leopoldau, das zurzeit auf dem ehemaligen Gaswerksgelände im Norden Wiens entsteht. Wohnformen für Junge waren auch in den meisten Bauträgerwettbewerben gesucht, eine Forschung des Sora-Instituts zum Thema „Junges Wohnen in Neu Leopoldau“ wurde 2016 von der IBA_Wien 2022 beauftragt. Doch hier wird keineswegs ein demographisch reines Stadtviertel für 0- bis 39-jährige entstehen. Man setzt auf den Mix.

Zum Beispiel das „Mehr-Nutzen-Haus“, die zukünftige Heimat der Baugruppe Pegasus 21, die von der Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen (SGN) errichtet wird. Unter dem Motto „Gemeinsam Lebensraum gestalten“ wird Generationenwohnen hier mit Nutzungsmischungen wie Wohnen und Arbeiten sowie kulturellen Angeboten kombiniert. Der „gemeinsame Lebensraum“ soll so dauerhaft wachsen und lebendig bleiben. Insgesamt sind hier 34 Wohneinheiten geplant.

Schon im Bau befindlich sind zwei weitere Baugruppenprojekte in der Seestadt Aspern, die sich explizit dem produktiven Generationenmix verschrieben haben. Gerade hier, wo junge Familien überproportional vertreten sind, ist eine Ergänzung durch ältere Personengruppen höchst willkommen – und bringt allen einen Gewinn. Beide Projekte entstehen direkt nebeneinander im Gebiet „Am Seebogen“.

Selbstständig im Alter

Das Haus „Kolokation am Seebogen“ (kolok-as) basiert auf der Kernidee des Zusammenlebens von Alt und Jung. Die Initiative geht auf den Verein Kolokation zurück, der von den Architekten Freya Brandl und Peter Bleier gegründet wurde. Deren Motivation: Eine selbstständig Wohnform fürs Alter zu finden. Eine vom Verein in Auftrag gegebene Meinungsumfrage ergab, dass rund ein Drittel der Senioren Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen zeigt. „Klar ist, dass die Nachfrage das Angebot bei weitem übersteigt“, so Freya Brandl.



Haus für alle Generationen: Das kolok-as am „Seebogen“ in Wien-Aspern (Bauträger Schwarzatal).

Für den Bauträgerwettbewerb am „Seebogen“ tat sich der Verein mit dem Bauträger Schwarzatal und zwei weiteren Initiativen zusammen, die das Generationenangebot ergänzen: „Juno“ und „WGE! Gemeinsam wohnen“ richten sich an Alleinerziehende beziehungsweise Studierende. Ein Win-win für alle, so Freya Brandl: „Viele junge Eltern wünschen sich, dass die Eltern in der Nähe sind. Sie sind froh, wenn jemand das Kleinkind zur Kita begleitet, oder zur Apotheke geht, wenn das Kind krank ist und nicht alleingelassen werden kann. Die Jüngeren helfen den Älteren beim Transport oder mit dem Computer, und die Alten können im Bildungscampus ihre Lebensgeschichte erzählen.“

„Die Wohnungen werden im Haus geschossweise bunt durchmischt“, erklärt der Architekt Christian Kronaus. „Im Erdgeschoss wird der soziale Träger Jugend am Werk einen Treffpunkt betreiben, der für Bewohner und Nachbarn offen ist.“ Sprich: Kolok-As ist auch fürs Quartier aktiv.

Ideales Angebot

Schwarzatal errichtet auf dem benachbarten Baufeld auch das Haus für die Baugruppe Leuchtturm Seestadt. Hier liegt der Schwerpunkt auf dem langfristigen Zusammenwohnen, dem gemeinsamen Altwerden. „Dafür werden einige Wohnungen von Anfang an voll barrierefrei geplant“, erklärt Markus Zilker vom Büro einzueins Architektur. Hinzu kommen eine Senioren-WG und eine Praxisgemeinschaft für Therapeuten. Insgesamt umfasst der Leuchtturm 45 Wohnungen, eine WG, Gemeinschaftsflächen und rund 800 Quadratmeter für Gewerbe. Bezugstermin für beide Häuser ist Sommer 2021.

Eine andere Kombination demographischer Schwerpunkte ist in Wen-Penzing

anvisiert. Hier ist im Herbst Baubeginn für die insgesamt rund 400 geförderten und 100 freifinanzierten Wohnungen an der Käthe-Dorsch-Gasse neben der Westbahn (Bauträger: Migra und WBV-GPA). Hier waren beim Bauträgerwettbewerb im Rahmen der Wohnbauoffensive vor allem Angebote für Alleinerziehende gefordert. Der neue Schulcampus „Wien West“ wird direkt daneben errichtet. Doch auch die älteren Mitbürger kommen mit

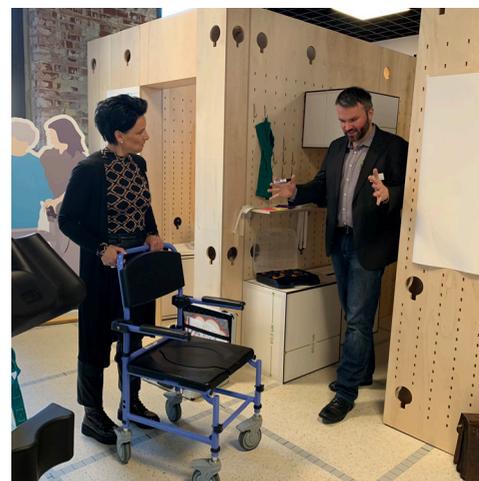
„Klar ist, dass die Nachfrage das Angebot bei weitem übersteigt“.

Freya Brandl

ins Spiel: Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser wird hier das Tageszentrum „All in Penzing“ betreiben, ein besonderer Schwerpunkt wird auf die selbstorganisierte Kinderbetreuung gelegt, ein ideales Angebot für die Alleinerziehenden im Haus. Finanziert wird das Tageszentrum aus dem Budget des Bezirks.

Das Thema Generationenmischung ist allerdings nicht neu in Wien: 2014/15 lobte der wohnfonds_wien fünf Wettbewerbe unter dem Motto „generationen-wohnen“ aus. Die Resultate sind also längst praxiserprobt; etwa beim Wohnbau in der Traviatagasse (Bauträger ÖVW, 201 Wohneinheiten), wo der Fokus vor allem auf den Freiräumen und Gemeinschaftsflächen als heute schon beliebte Treffpunkte der Generationen lag.

Nicht nur in Wien ist das gemeinschaftliche Wohnen der Generationen als Faktor für die Quartiersbildung im Bewusstsein. In Innsbruck bemüht sich der Verein „Vernetzt Wohnen“ seit neun Jahren um ein Projekt, zuletzt wurde ein umfassendes Konzept erstellt. Eine Umsetzung ist angesichts der enormen Bo-



Wohnen im Alter, am eigenen Leib zu spüren im Test- und Schulungszentrum WohnXperium in Chemnitz.

denpreise in der Tiroler Hauptstadt nicht leicht, doch man hofft, im Stadtentwicklungsgebiet „Campagne Reichenau“ ein Mietprojekt für 60 Wohneinheiten umsetzen zu können.

Starke Nachfrage

Klar ist also: Die Nachfrage ist da, nur das Angebot hinkt hinterher. Noch immer gilt das Generationenwohnen für viele als Nischenthema, obwohl es aus der Mitte der Gesellschaft kommt. Ein Forschungsprojekts des Internationalen Forschungszentrum für soziale und ethische Fragen (Ifz) in Salzburg ergab kürzlich, dass immer mehr Senioren selbstbestimmt wohnen wollen, und sowohl der Singlehaushalt als auch das Pensionistenheim nicht dem gewünschten Angebot entsprechen. Der Dortmunder Architekt und Stadtplaner Norbert Post, der sich seit 20 Jahren auf Mehrgenerationenprojekte spezialisiert, schätzt den Bedarf auf zehn bis 15 Prozent vom gesamten Wohnungsangebot.

Doch wie kann und will man im Alter eigentlich wohnen? Meist wird am Bedarf vorbei geplant, und die Senioren selbst verdrängen das Thema oft. Abhilfe schaffen soll hier eine neue, besondere Einrichtung: Das Test- und Schulungszentrum WohnXperium im sächsischen Chemnitz ist als Labor und Erlebniszentrum im Maßstab 1:1 konzipiert. In Zusammenarbeit mit Forschungseinrichtungen und dem Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften wurde eine Modellwohnung aus veränderbaren Elementen konzipiert, durch die man sich im Rollator oder mit 3D-Brille im „Alterssimulationsanzug“ und schwerfälligem Schuhwerk bewegen kann, um sich frühzeitig auf das Leben im Alter vorzubereiten. Ein willkommenes Forschungs- und Informationsangebot. Denn reagiert das Angebot auf die Bedürfnisse, ist ein hohes Maß an Selbstbestimmtheit möglich.

Nutzungsmix als Erfolgsgarant?

Peter Roitner und Christian Seethaler sprechen über die Bedeutung der Nutzungsmischung in verschiedener Ausformung im Wohnbau: Zwei Positionen zu Anforderungen, die an zeitgemäße Wohnbauten in der Stadt gestellt werden.

ROBERT TEMEL



Peter Roitner

„Wir leben verschiedene Arten des Nutzungsmix: gemischte Wohnformen und Mischung mit Gewerbe.“



Christian Seethaler

„Seit zehn Jahren hat sich in Wien die stadträumliche Qualität neuer Stadtteile stark weiterentwickelt – das gilt auch für Nutzungsmischung.“

Nutzungsmix bedeutet für uns einerseits, verschiedene Wohnformen zu kombinieren, also beispielsweise Wohnen für Junge, für Familien und für Senioren, Smart-Wohnungen und größere Wohnungen. Wir tun dies unter anderem, weil dadurch eine lebendige Nachbarschaft entsteht, es den sozialen Zusammenhalt fördert und die Kommunikation zwischen den BewohnerInnen bereichert. Das ist auch ein wichtiger Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit, wie man etwa in unserem Projekt in der Arakawagasse in Wien-Donaustadt sieht, wo die Verknüpfung unterschiedlicher Wohnungstypen ein Merkmal des Projekts ist. Wir hoffen aber nicht darauf, dass diese Mischung ganz von selbst funktioniert, sondern setzen auf Begleitung und Steuerung: Am Beginn sollte dies nicht der Hausverwaltung alleine überlassen werden. Es muss sowohl die Möglichkeit geben, zu kommunizieren und sich auszutauschen, als auch sich in Wohnbereiche zurückzuziehen, wo SeniorInnen ihre Ruhe finden und Jüngere ein bisschen lauter sein können – das geht, indem man die verschiedenen Wohnformen auf mehrere Stiegenhäuser verteilt, die miteinander verbunden sind. Ein anderes, ebenso wichtiges Thema ist Nutzungsmischung zwischen Gewerbe und Wohnen – unser Beispielprojekt ist der freifinanzierte Wohn- und Gewerbebau Mio im Sonnendviertel, das oben Eigentums- und Mietwohnungen, im ersten Stock Büros und im Erdgeschoß Gewerbeflächen enthält. Die kleinteiligen Gewerbeflächen bieten einen durchdachten Mix, es gab hier einen eigenen Community-Building-Prozess fürs Gewerbe. Diese Mischung trägt zur Belebung bei und die Gewerbetreibenden profitieren von den HausbewohnerInnen als Kunden. Aber auch hier kann man es nicht einfach laufen lassen, eine Begleitung in der Verwertungsphase ist sinnvoll. Bei Mio handelt es sich um ein Haus mit Wohnungseigentum, daher war die rechtliche Realisierung des Nutzungsmixes nicht einfach, wurde aber schließlich ein großer Erfolg.

Peter Roitner, geboren 1959 in Wien, Studium an der WU Wien, seit 1982 in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft tätig, Geschäftsführer bei Heimbau/Eisenhof.

Für mich ist Nutzungsmischung absolut zentral – da geht es vor allem um das soziale Miteinander. Nutzungsmix bedeutet, dass der Stadtraum nicht nur morgens und abends belebt ist, sondern rund um die Uhr, das bringt eine völlig andere Atmosphäre ins Grätzl und macht es sicherer für Kinder. Kleine Lokale im Stadtteil dienen als Treffpunkt, so etwas ist in der historischen Stadt gut eingespielt, aber in Neubauvierteln muss es erst entstehen. Dann ist es eben möglich, dass ich im Beisl einen Bekannten wegen eines Problems frage, und zwei Tage später weiß es der ganze Stadtteil und hat eine Lösung. Als Architekt finde ich, es gibt nichts Schlimmeres als eine entvölkerte Stadt, die man geplant hat. In unserem Beruf werden Fassaden überbewertet und Nutzungsmischung unterschätzt. Das zweite zentrale Thema ist Nachhaltigkeit: Nur mit Nutzungsmischung kann man die Stadt der kurzen Wege bauen, die man idealerweise vor allem zu Fuß und mit dem Fahrrad benützt. Im geförderten Wohnbau ist soziale Nachhaltigkeit schon lange ein Thema, deshalb ist Nutzungsmischung auch in den Hirnen der Bauträger präsent. Das ist im freifinanzierten Wohnbau nicht so – weil man derzeit jede schlechte Wohnung loswird, muss man sich als Entwickler mit solchen Themen nicht befassen. Wir versuchen als Architekten, die Nutzungen nicht gleich zu Beginn festzulegen, sondern nutzungsneutrale Räume zu planen, sodass man später entscheiden kann. Das gilt auch für den stadtplanerischen Maßstab – man sollte bei Festlegungen für die Nutzungsmischung flexibel bleiben, wie wir das in unserem Projekt im Wildgarten getan haben. Die meisten Verwerter im Wohnbau sind leider ausschließlich auf größere Einheiten ausgerichtet, Büros ab 200 Quadratmeter und Nahversorger, dabei bräuchte es auch eine Größenmischung, das heißt auch ein Angebot von kleineren Einheiten um die 50 Quadratmeter – und Flächen für Ausbildungseinrichtungen im Stadtteil.

Christian Seethaler, geboren 1959 in Salzburg, Studium der Architektur an der Universität für angewandte Kunst Wien, Geschäftsleiter von M&S Architekten mit Christian Mascha und Deidre Zipp.

Licht – Luft – Sonne

Grün ist die Zukunft – und wird die Wohnbauten der kommenden Jahre in Wien dominieren. Dazu zählen kluge Klimaschutzkonzepte wie auch der sorgsame Umgang mit der Ressource Boden. Die ersten Erfolgsbeispiele der Gesiba überzeugen.

GISELA GARY

Ewald Kirschners Begeisterung für die Biotope City ist unübersehbar. Er strahlt über das ganze Gesicht und sprudelt nur so über alle Einzelheiten des neuen grünen Stadtteils und natürlich über „seine“ Wohnbauten und die Neue Mittelschule. Die insgesamt 124 geförderten Mietwohnungen als auch die Schule, geplant von Architekt Rüdiger Lainer und Architekt Schluder, und errichtet von der Gesiba, sind quasi mitten drin in der Biotope City Wienerberg. Der neue Stadtteil wird bis 2021 mit 950 Wohneinheiten, Büro- und Gewerbeflächen, zahlreichen Frei- und Gemeinschaftsflächen, einem Hotel als auch dem Caritas Stadtteilmanagement fertiggestellt sein. „Bei diesem Projekt waren die Wohnungen so schnell weg, das war unglaublich“, schwärmt Gesiba-Generaldirektor Kirschner. Die Fassaden werden intensiv begrünt, die Tröge auf den Balkonen werden bauseits zur Verfügung gestellt. Um die zwei Grad wird es im Sommer aufgrund der üppigen Begrünung kühler sein.

Die Biotope City Wienerberg ist das erste Projekt, das nach einer Idee von Architekt Harry Glück und den holländischen, wissenschaftlich aufgearbeiteten Biotope-City-Kriterien in Österreich errichtet wird. Im Zentrum stehen der Mensch und die Natur, die im Ausgleich



Die Gesiba-Wohnbauten in der Biotope City Wienerberg folgen dem Stadt-als-Natur-Konzept.

miteinander leben sollen. Der neue Stadtteil wurde bereits zum IBA-Kandidat für „neues soziales wohnen“ ausgewählt.

Regelmäßig pilgern Gruppen durch die Biotope City, um sich von dem klimafreundlichen Konzept zu überzeugen. „Das Thema Kühlen wird uns aufgrund des Klimawandels zukünftig noch herausfordern. Die Überhitzung der Städte beschäftigt die Stadtverwaltungen, Architekten wie auch uns Bauträger. Parallel müssen wir mit der Ressource Boden rücksichtsvoll umgehen“, so Kirschner. Die Biotope City entsteht auf den ehemaligen Coca-Cola-Gründen, als stark verdichteter Wohnbaukomplex. Die Stadt als Natur, so lautet der Slogan des neuen Stadtteils. Auf Basis der Idee und Initiative von Architekt Harry Glück, wurde gemeinsam mit Rüdiger Lainer das Konzept für einen Masterplan entwickelt. Eine Grundlage dieses Masterplans ist das von der Stadtplanerin Helga Fassbinder 2002 begründete Konzept der Biotope City.

Die Gesiba-Bauteile sind bereits alle fertiggestellt. Die Neue Mittelschule mit 16 Klassen für 400 Schüler wird im Herbst ihre Pforten öffnen. Die ganztägig geführte Schule verfügt über eine Nutzfläche von 4.735 Quadratmetern. Im Außenbereich wurden zahlreiche Bäume

gepflanzt und Sitzmöglichkeiten errichtet. Die Spielwiese wird gemeinsam mit dem benachbarten Kindergarten genutzt. Der Unterrichtsbereich ist in sogenannte Bildungs-Cluster eingeteilt: Vier Bildungsräume, ein Team-Raum, eine Garderobe und ein multifunktionaler Bereich. Im

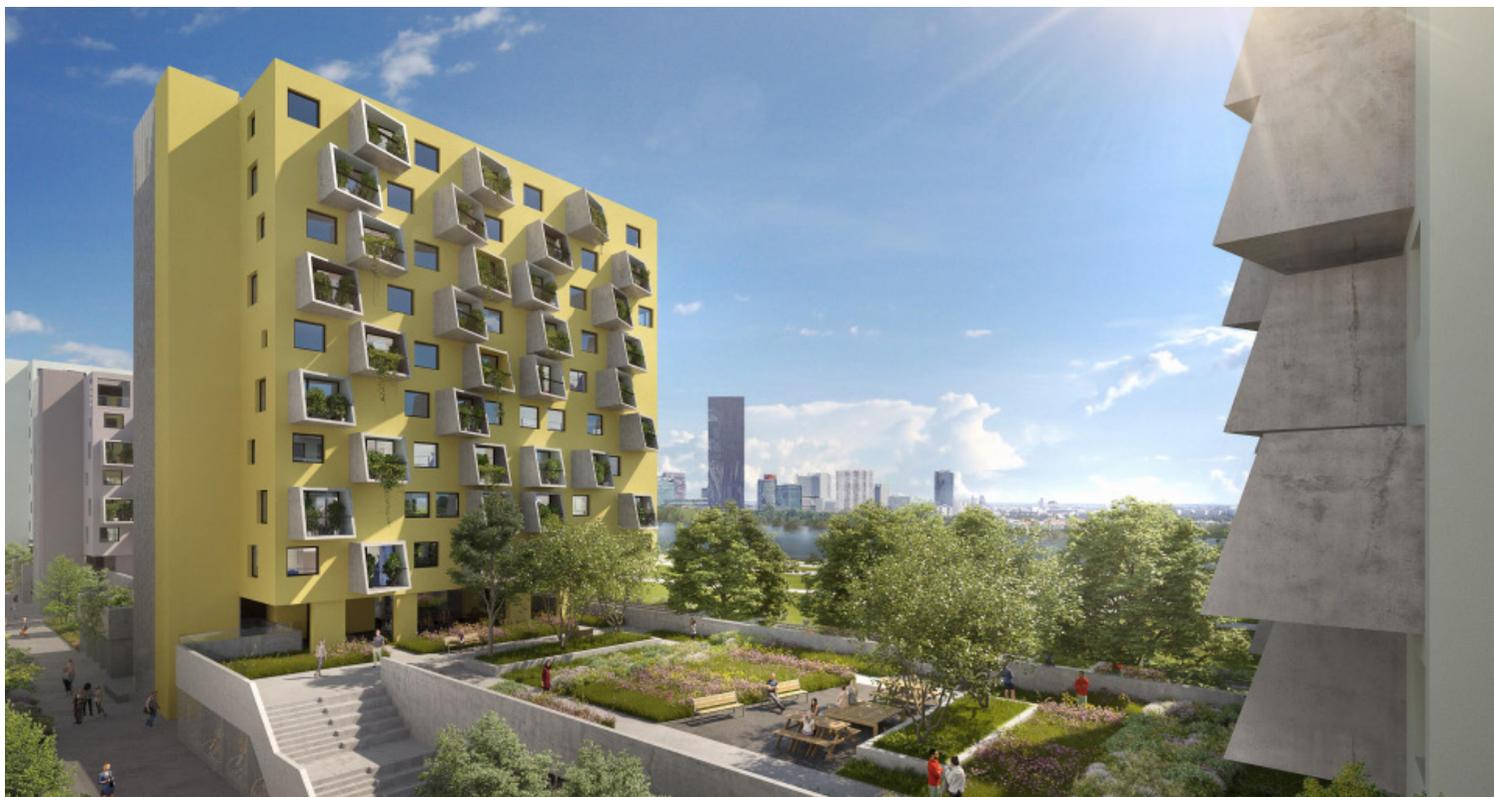
„Das Thema Kühlen
wird uns noch herausfordern.“

Ewald Kirschner

Erdgeschoss sind gemeinschaftlich nutzbare Räume untergebracht – wie zwei Turnsäle, die außerhalb der Schulzeiten auch von externen Vereinen genutzt werden können. Im Sinn der Philosophie der Reggio-Pädagogik, die dem Raum als Unterstützung der Arbeit der Pädagogen hohen Stellenwert beimisst, gibt es Räume, die bewusst zum Aktivwerden anregen.

Viele Gemeinsamkeiten

Im Wohnbau am Bauplatz 4/1 und 4/2 gibt es 63 geförderte Zwei- bis Fünf-Zimmer-Mietwohnungen mit 50 bis 116 Quadratmeter, davon sind 21 Smart-Wohnungen. Alle Wohnungen verfügen über Loggien, Terrassen oder Balkone. Im Haus ist auch das Hausbetreuungszen-



Orientiert am Wohnbau der 1920er Jahre: Am Handelskai entsteht ein Gemeindebau Neu – nach altbewährtem Konzept und mit viel Grün sowie Ausblick auf die Donau.

rum untergebracht. „Eine Besonderheit – die zugleich eine Herausforderung in puncto Bauträgerkoordination war – sind die bauplatzübergreifenden Gemeinschaftsflächen, davon auch eine Sportstätte und zwei Geschäftslokale. Diese Entwicklungsflächen als Bereiche für soziale, kulturelle, quartiersaktivierende, geringer belastbare, ‚gewerbliche‘ Flächen sollen von allen Bewohnern genutzt werden“, erläutert Kirschner. Neben der Fassadenbegrünung wurde auch auf Energieeffizienz geachtet – für das Gebäude wurde ein Heizwärmebedarf von 19,60 kWh/m²a errechnet.

Die Flächen zwischen den unterschiedlich großen zwölf Bauteilen sind als vielfältig gestaltete, intensiv bepflanzte Parkbereiche ausgestaltet. Das Gebiet schließt unmittelbar an den Wienerberg im Süden und im Osten an den Otto-Benesch-Park an. Die Quartiersmitte bildet die sogenannte Mikrozone, die eine vielfältige Infrastruktur für die Nachbarschaft und für Begegnungen bietet. Auf die Umsetzung von Barrierefreiheit und Alltagstauglichkeit auch außerhalb der Wohnung wurde besonderer Wert gelegt.

Die Wohnhausanlage auf Bauplatz 7 umfasst neben 61 geförderten Mietwohnungen, davon 20 Smart-Wohnungen, mit unterschiedlichen Grundrissen, die sich auf zwei Stiegen verteilen, auch einen siebengruppigen Kindergarten. Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse oder einen Balkon. Im ersten Obergeschoß ist ein Kinderspiel-/Gemeinschaftsraum

und eine Waschküche vorhanden. Der Kleinkinderspielplatz ist dem Gemeinschaftsraum direkt vorgelagert. Jugendspielplätze sind in den großen, bauplatzübergreifenden Grünräumen integriert. Der Heizwärmebedarf von diesem Haus beträgt 20,80 kWh/m²a.

Grün- und Erholungsraum

Am Handelskai 214 entsteht von der Wigeiba, geplant von Querkraft Architekten, ein Gemeindebau Neu mit 290 Wohnungen. Die Gesiba errichtet die Wohnungen. Es werden keine Eigenmittel verlangt, keine Kautions und es gibt keine Befristung – die Miete beträgt 7,50 Euro pro Quadratmeter.

Es erfolgt eine umfassende Komplettbegrünung der Anlage, dazu musste der alte Baumbestand entfernt werden. „Es wird bedeutend mehr Grün- und Erholungsraum für die Bewohner geben als bisher“, so Kirschner. Die Baumfällung entlang des Handelskais sowie am Bauplatz selbst war notwendig, um die Verdichtung mit der bestehenden Wohnhausanlage umsetzen zu können.

„Dies erfolgte selbstverständlich unter strengen Auflagen und im Einvernehmen mit dem Stadtplanungsressort, dem Wohnbauressort, der Bezirksvorstehung sowie den zuständigen Behörden, deshalb benötigten wir für dieses neue Grünoasenprojekt eine etwas längere Vorlaufzeit“, erklärt Kirschner. Alle Wohnungen haben einen Balkon oder eine Terrasse, zudem gibt es eine grüne Ver-

bindungsplattform und ein Gartendeck. Gemeinschaftseinrichtungen – vom Kinderspielplatz über Streetball, Tischtennis, Radwerk, Wasserspiel, Urban Gardening bis hin zur Gemeinschaftsküche, stehen allen Bewohnern zur Verfügung. Das neue Grünraumkonzept, das wissenschaftlich begleitet wird, sieht neben Grün- und Erholungsflächen auch Dachbegrünungen vor, um die Fauna und Flora zu beleben.

„Wir konnten zahlreiche Erkenntnisse aus der Biotope City miteinfließen lassen und so freue ich mich, dass wir am Handelskai einen bedeutenden Beitrag zur Artenerhaltung leisten können.“ Die Bauarbeiten erfolgen in Etappen, da die Baustelle rund 400 Meter lang ist. Im Frühjahr 2021 sollten die Rohbauarbeiten beendet sein. Die Fertigstellung ist für 2022 geplant. Das Konzept vom Gemeindebau Neu ist eine Neuinterpretation des sozialen Wohnbaus der 1920er Jahre. Licht – Luft – Sonne sind die Stichworte – sowie sehr günstige Mieten, mit 7,50/m² und null Euro Finanzierungsbeitrag. „Das ist Nachhaltigkeit im strengsten Sinn des Wortes und darauf können wir stolz sein“, freut sich Kirschner, während er bereits die nächsten grünen Projekte am Tisch liegen hat – über die aber noch nichts verraten wird.

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung unseres Premiumpartners Gesiba, Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, Eblinggasse 8, 1010 Wien – www.gesiba.at

Die Ermöglicher

Seit 1984 gibt es den wohnfonds_wien, seit 25 Jahren das von ihm initiierte Qualitätssicherungssystem der Bauträgerwettbewerbe. Zeit für eine Bilanz der Erfolge und des anfänglichen Experimentes.

MAIK NOVOTNY



Beispiel für bauplatzübergreifende Planung: In der Wiesen Süd

Foto: Lukas Schaller

Der wohnfonds_wien ist der Dreh- und Angelpunkt des geförderten Wiener Wohnbaus, das Scharnier zwischen Öffentlichkeit, Bauträgern, Architekten und Hauseigentümern, zwischen den Bauten und dem Boden, auf dem sie stehen. Seit nunmehr 36 Jahren gibt es den wohnfonds_wien, seit rund 25 Jahren gibt es das System der Bauträgerwettbewerbe, die von ihm ausgerichtet werden, mit ihren bewährten vier Säulen Ökologie, Ökonomie, Architektur und Soziale Nachhaltigkeit.

Gegründet wurde die nicht gewinnorientierte tätige Organisation im Jahre 1984, damals unter dem Namen „Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds.“ Seine Aufgaben verteilen sich damals wie heute auf die Bereiche Neubau und Sanierung: In ersterem ist er für Liegenschaftsmanagement, Bodenbevorratung, Projektentwicklung und Qualitätssicherung im geförderten Wiener Wohnbau durch Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeirat zuständig, in letzterem für die Vorbereitung und Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen, insbesondere Beratung, Koordination und Kontrolle der geförderten Wohnhaussanierung und die Entwicklung von Blocksanierungskonzepten.

Innovative Meilensteine

Geführt wird der wohnfonds_wien von Stadträtin Kathrin Gaál, die als Präsidentin fungiert, sowie von Gregor Puscher als Geschäftsführer und Dieter Groschopf

als dessen Stellvertreter. Die Reihe an Wohnbauten, die aus den Verfahren des wohnfonds_wien resultieren, ist beeindruckend. Viele von ihnen gehören heute zu den innovativen Meilensteinen des Wiener Wohnbaus, etwa die autofreie Mustersiedlung Floridsdorf (1996), der Holzbau am Mühlweg (2006/7) oder

„Ein Meilenstein war sicher die Einführung der Sozialen Nachhaltigkeit als vierte Säule für die Projektbeurteilung im Jahr 2009.“

Dieter Groschopf

die großen Stadtentwicklungsgebiete jüngster Zeit wie die Seestadt Aspern oder das Sonnwendviertel mit ihren neuen Wohntypologien.

Innovation ist unverzichtbar, doch dürfe man nicht vergessen, dass es darum geht, geförderten und damit vor allem leistbaren Wohnbau zu realisieren, betont Gregor Puscher: „Es gilt, unterschiedliche Schwerpunkte zu entwickeln, aber es ist auch eine gewisse Masse an Wohnraum zu schaffen. Bei Bauträgerwettbewerben geht es immer um Realisierung. Es sind keine Ideenwettbewerbe oder städtebauliche Wettbewerbe, die oft mehr ein Wunschkonzert ohne Umsetzungszwang sind. Bei Bauträgerwettbewerben werden Ansprüche gestellt, die eingehalten werden müssen. Die Leistbarkeit ist dabei

immer eines der vorrangigen Hauptziele.“ Diesen September feiert der wohnfonds_wien das 25-Jahr-Jubiläum der Bauträgerwettbewerbe mit einer Ausstellung im Rahmen der IBA_Wien-Zwischenpräsentation unter dem Motto „Vom Experiment zum Erfolgsmodell“. Zeit, eine Bilanz zu ziehen über Meilensteine und Veränderungen in dieser Zeitspanne. „Es gab sehr viele tolle Projekte“, resümiert Dieter Groschopf. „Interessant ist aber auch, wie sich das Verfahren selbst entwickelt hat. Da hat sich seit 1995 viel getan. Zuerst wickelte der wohnfonds_wien überwiegend einstufige Bauträgerwettbewerbe ab. Im Laufe der Zeit wurden zweistufige Wettbewerbe eingeführt, dann wurden sogenannte verschränkte Verfahren frühzeitig mit der Erstellung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gekoppelt, um Zeit zu sparen und Projekte effizient umzusetzen. Ein Meilenstein war sicher die Einführung der Sozialen Nachhaltigkeit als vierte Säule für die Projektbeurteilung im Jahr 2009.“

Schwerpunkt Quartiersentwicklung

Doch auch nach 25 Jahren steht die Entwicklung nicht still. Neue Ideen wie Smart-Wohnungen, die erstmalige Kombination von Sanierung und Neubau im Bauträgerwettbewerb beim ehemaligen Sophienspital, oder eine bauplatzübergreifende Koordination wie im Quartier „An der Schanze“ oder im Gebiet „In der Wiesen Süd“ haben Eingang ins System gefunden. „Die Quartiersentwicklung hat



Gelungenes Experiment in Holz: Die Siedlung Mühlweg I (2004)

sich als Instrument und neuer weiterer Schwerpunkt stark entwickelt“, sagt Gregor Puscher. „Die Koordination über den reinen Bauträgerwettbewerb mit den einzelnen Bauplätzen hinaus wird wichtiger, ebenso die Verschränkung mit der Stadtplanung und den für die Infrastruktur zuständigen Stellen. Der nächste Schritt wird sein, über den Tellerrand des geförderten Wohnbaus zu schauen und mehr Kooperationen mit dem freifinanzierten Wohnbau einzuführen.“ Grundvoraussetzung dabei aber sei, dass geplante Qualität auch in gebaute Realität münde. „Man darf auch nie vergessen: Ein Bauträgerwettbewerb ist ein Vergabeverfahren und damit verbunden ein Liegenschaftstransfer. Das wird oft übersehen“, so Puscher.

Langfristig agieren

Diese Kernaufgabe bestimmt auch das System, schließlich ist es notwendig, dass die Bauträger Teil des Wettbewerbsteams sind, da diese letztendlich der Vertragspartner für die jeweilige Liegenschaft sind, in welcher Form auch immer diese übertragen wird. „Durch die Bodenbevorratung mit momentan 3,2 Millionen Quadratmetern in ganz Wien nehmen wir auch den Druck aus der Entwicklung der Bodenpreise“, sagt Puscher. „Darun-

ter sind auch Grundstücke, die der wohnfonds_wien schon in den 90er Jahren angekauft hat, für einen sehr günstigen Preis aus heutiger Sicht, und die bisher noch nicht bebaut wurden. Diesen Vorrat wollen wir wie bisher kontinuierlich dem geförderten Wohnbau zuführen, aber auch durch stetigen Grundstückserwerb die Bevorratung aufrechterhalten.“ Eines der größten Areale darunter ist Rothneusiedl, wo der wohnfonds_wien heute über 70 Prozent der Flächen verfügt.

„Die Stärke des wohnfonds_wien ist, dass wir nicht kurzfristig agieren müssen, sondern mittel- bis langfristig agieren und planen können“, betont Dieter Groschopf. „Eine langfristige Bodenbevorratung ist auch wichtig, um auf Veränderungen am Immobilienmarkt entsprechend reagieren zu können“. Auch die vom wohnfonds_wien initiierten beiden Wohnbau-Offensiven seien als Reaktion auf das Bevölkerungswachstum zu sehen.

Zu voller Rucksack

Wie geht es von hier aus weiter? Auch im 25. Jahr der Bauträgerwettbewerbe sucht der wohnfonds_wien nach Optimierungsmöglichkeiten. „Man muss feststellen, dass wir uns inzwischen auf sehr



Dieter Groschopf und Gregor Puscher

hohem Niveau bewegen und die Gefahr besteht, den geförderten Wohnbau mit Qualitätsansprüchen zu überfrachten, zumal uns auch die Baukosten davongaloppiert sind“, sagt Dieter Groschopf. „Um eine Analogie zum Bergsteigen zu bemühen: Mit einem zu vollen Rucksack kommt man ebenso schwer auf den Gipfel wie mit einem zu leeren Rucksack.“

An zukünftigen Aufgaben herrscht kein Mangel. Zum einen wird die Säule Ökologie immer wichtiger, hier reagiert man unter anderem mit klimaresilienter Quartiersentwicklung wie beim Sophienspital und beim Eurogate oder dem Fokus auf erneuerbare Energien in Kombination mit Holzbau beim Projekt Waldrebgasse. „Bauplatzübergreifende Energiekonzepte werden immer wichtiger, ob es dabei zum Beispiel um Photovoltaik-Anlagen, Erdsondennutzung oder andere Konzepte geht“, ergänzt Gregor Puscher. Auch Aufgaben wie Zwischennutzungen zu ermöglichen, was bisher kaum relevant war, rücken ins Zentrum, erklärt Puscher: „Als ich vor knapp zwei Jahren zum wohnfonds_wien gestoßen bin, dachte ich, wir machen nur Wohnbau, aber heute bin ich auch Experte für Mehrfach- und Zwischennutzungen: Remise Wolfganggasse, Haschahof, Sargfabrik, WEST im Sophienspital. Das bedeutet viel Entwicklungsarbeit und Initiative, macht aber auch viel Spaß und ist enorm wichtig für die künftige Akzeptanz der Projekte durch das Umfeld und bei der Vorbereitung der Quartiersentwicklung, weil hier wichtige Identifikationspunkte erhalten und entwickelt werden.“

Spricht: Es gibt noch viel zu tun für die Ermöglicher des Wohnens, wenn es darum geht, Ideen und Experimente buchstäblich auf den Boden zu bringen.

Profil-Bericht im Rahmen der Premiumpartnerschaft, wohnfonds_wien, Lenaugasse 10, 1080 Wien, www.wohnfonds.wien.at.



Früher Meilenstein: Die autofreie Mustersiedlung Floridsdorf (1996)

Die klimagerechte Bestandsstadt

Die Zukunft der Bestandsstadt liegt in ihrer sozialökologischen Transformation, die Stadt muss auf die Klimakrise reagieren und dafür werden neue Ansätze und Instrumente nötig sein. Es geht um eine Neukonstitution der Stadterneuerung – ausgerichtet auf Nachhaltigkeit.

ROBERT TEMEL



Möglichkeiten des Tauschens und Teilens am Dach, vom Wohnen über den Nutzgarten bis zum Sportangebot.

Das Wiener Projekt „Pocket Mannerhatten“ untersucht zentrale Mechanismen für diese Transformation ausgehend von der Idee des Teilens. Es ist klar, dass die zukünftige, klimagerechte Stadt heute bereits größtenteils gebaut ist: Auch in wachsenden Städten wie Wien bildet der Neubau einen so kleinen Anteil am Gesamtbestand, dass man nicht auf einen Ersatz durch technisch am letzten Stand befindliche Bauten hoffen kann. Man muss es also schaffen, bestehende Bauten und Freiräume zu ertüchtigen. Ebenso klar ist, dass es im Stadtumbau einen neuen Fokus braucht. Die Wiener Tradition der „sanften Stadterneuerung“ mit sozialgerechter Sanierung und Qualifizierung des öffentlichen Raums hat große Erfolge gebracht, muss aber nun erweitert werden: Die neue Zielrichtung heißt Klimaschutz und Klimaanpassung, und auch diese Ziele müssen sozial gerecht erreicht werden.

„Pocket Mannerhatten“ entstand aus der Diplomarbeit des Architekten Florian

Niedworok an der Universität Innsbruck, die zu einem Sondierungs- und einem Umsetzungsprojekt führte, gefördert vom Klima- und Energiefonds. Niedworoks Grundidee, wie er sie heute formuliert: „Wie denkt man Nachhaltigkeit nicht mehr nur technisch, sondern organisatorisch-räumlich? Wie kann man in der bestehenden Stadt Raum teilen, räum-

„Für die sozialökologische Stadterneuerung muss man sich intensiver mit den Eigentümern beschäftigen.“

Gesa Witthöft

lich vernetzen, und dadurch nachhaltiger werden?“ Dabei wird in zwei Richtungen vom Standardelement der Gründerzeit abgewichen, der einzelnen Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Zinshaus. Einerseits wurde ein Katalog von Möglichkeiten des Teilens erarbeitet, die aus teils sehr kleinen Implantaten bestehen, „Pockets“ quasi, wie der Projekttitel deut-

lich macht: etwa ein Gemeinschaftsraum, den sich Bewohner mehrerer Häuser teilen oder ein zugänglicher Innenhof. Und andererseits geht es um größere Maßnahmen, die die Liegenschaften und damit Eigentumsgrenzen überschreiten und somit mehr Effizienz und Wirtschaftlichkeit bringen, etwa durch gemeinsame Energieproduktion, gemeinsames Parken oder gemeinsame Erschließung – oder durch grundstücksübergreifende innovative Wohntypologien.

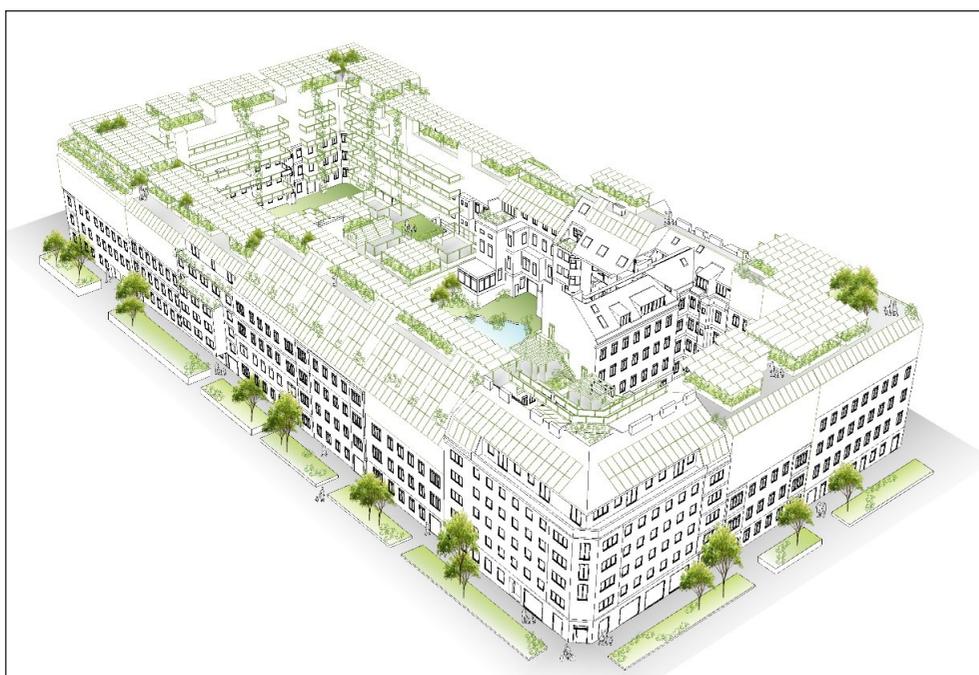
Bewertung für Gemeinwohlangebote

Die dabei entstehenden vielfältigen Schwierigkeiten wurden untersucht. Das strikte Eigentumsrecht steht Potenzialen des Teilens entgegen, und viele kleinere und größere gemeinwohlorientierte Beiträge, von der Nachbarschaftsgarage bis zur Photovoltaik, von Zugänglichkeit bis zur Fassadenbegrünung, sind nur schwer vergleichbar und damit kaum tauschbar. Gesa Witthöft vom Forschungsbereich Soziologie der TU Wien entwickelte als Projektpartnerin ein „Sieben-Säulen-Be-



Hypothetisches Sharing im großen Stil in einem Block in der Gründerzeitstadt: Photovoltaik, Dachgärten, neue Balkone und Terrassen und vielfältige gemeinschaftliche Hofnutzungen stehen den BewohnerInnen zur Verfügung.

Visualisierungen: Studio Mannerhatten/Florian Niedworok



wertungssystem“, um die gemeinwohlorientierten Beiträge auf einen Nenner zu bringen. Anhand bestehender Bewertungsmodelle wie die Social Development Goals der UNO oder die Ökokaufkriterien wurde versucht, alle tauschbaren Angebote, ob nun leicht oder schwer quantifizierbar, direkt vergleichbar zu machen, indem man ihren Gemeinwohlfekt bewertet. Witthöft meint: „Es geht dabei auch um Entkapitalisierung von Räumen – wer nichts für die Stadtgesellschaft tut, soll dafür kein öffentliches Geld erhalten!“ Das Bewertungssystem wird so zum Stadterneuerungsinstrument: Wenn man Angebote von privaten Eigentümern vergleichen kann, lässt sich nicht nur eine Förderungssumme dafür quantifizieren,

sondern man kann auch andere, weiche Abgeltungsformen entwickeln, und diesbezüglich ist das Projektteam im Austausch mit dem Wiener Magistrat. Es wird diskutiert, wie man das Tauschen mit Förderungen verknüpfen kann, wie man unterschiedliche Förderlogiken verbinden kann – von der Wohnbau- bis zur Begrünungsförderung – und welche nichtmonetären Anreize denkbar sind, von rechtlichen Erleichterungen etwa bei der Stellplatz- oder Aufzugspflicht über vereinfachte Genehmigungen und Vorrechte im Bebauungsplan bis zu Infrastrukturangeboten und Planungs- und Mediationsunterstützung. Doch daran wird noch zu arbeiten sein, Niedworok meint: „Beim Tauschen funktioniert all das gut

und leicht, was einfach berechenbar oder messbar ist. Anhand weicher Faktoren zu tauschen ist vergleichsweise schwierig.“

Eigentum als Hemmschuh

Ein wichtiges Hindernis für die im Projekt erprobten Tauschansätze ist das Eigentumsrecht, das viele Arten des gemeinschaftlichen Agierens über die Grundstücksgrenzen hinaus erschwert – Witthöft bringt als Beispiel die Photovoltaik-Anlage, die wesentlich wirtschaftlicher wird, wenn sie von drei Häusern gemeinsam betrieben wird als von jedem einzelnen, doch die gesetzlichen Rahmenbedingungen und Förderungen lassen das bisher kaum zu. Gleichzeitig sind die EigentümerInnen in der Gründerzeitstadt ein bisher wenig erforschtes und somit unbekanntes Feld. Man weiß, wie große institutionelle Anleger funktionieren, aber die vielen kleinen Hauseigentümer im gründerzeitlichen Bestand sind Terra incognita. Dieser Forschungslücke widmet sich Witthöft im Projekt und entwickelte eine Eigentums- und Besitzstandstypologie mit neun Handlungstypen, die alle ihre eigenen Motive, Interessen und Handlungsweisen haben. Mehr Wissen über dieses selten erforschte Feld ist eine Grundlage für die Weiterentwicklung der Bestandsstadt. Witthöft meint: „Für die sozialökologische Stadterneuerung muss man sich intensiver mit den Eigentümern beschäftigen.“ Derzeit wird das Tauschmodell in einem Ottakringer Beispielblock erprobt. Weiterer Forschungsbedarf ist gegeben, es darf auf eine Fortsetzung gehofft werden.

Forschungsprojekt „Pocket Mannerhatten“

gefördert durch den Klima- und Energiefonds im Rahmen des Programms „Smart City Demo“ (Diplomarbeit 2012, erster Preis beim Superscape Award 2014, Sondierungsprojekt 2016–2017, Umsetzungsprojekt 2018–2021).

Projektkonsortium: tatwort Nachhaltige Projekte GmbH; Architekt Florian Niedworok, TU Wien/Institut für Energiesysteme und elektrische Antriebe; TU Wien/Department für Raumplanung – Fachbereich Soziologie; Rechtsanwalt Gebhard Klötzl; GrünStattGrau Forschungs- und Innovations-GmbH

„Die Vielfalt hat mich beeindruckt“

„Wohnraum für alle“ – unter diesem Titel suchte der große Jubiläumswettbewerb des Verbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz vorbildliche gemeinnützige Projekte. Jurymitglied Doris Sfar verrät Details über die Auswahl und die Highlights.

LIZA PAPAZOGLU
Redakteurin vom Magazin „wohnen“,
Partner von WohnenPlus in der Schweiz



Foto: Liza Papazoglou

Als Vertreterin des Bundesamts für Wohnungswesen haben Sie den Jubiläumswettbewerb von Anfang an begleitet, und Sie waren auch Jurymitglied. Was hat Sie an diesen Aufgaben gereizt?

Doris Sfar: „Überhaupt in einer Jury mitzuwirken – für mich war es das erste Mal. Spannend fand ich, wie man so einen Prozess gemeinsam mit ganz verschiedenen Leuten aufzieht, da konnte ich viel lernen. Vor allem aber war es hochinteressant, sich mit einem bunten Ideenstrauss aus dem gemeinnützigen Bereich intensiv auseinanderzusetzen.“

Hatten Sie irgendwelche Erwartungen?

Sfar: „Nein. Nur die Befürchtung, dass nur Projekte aus großen Städten und genossenschaftlichen Hotspots wie Zürich teilnehmen. Zum Glück hat sich das nicht bewahrheitet. Es gab zwar die erwarteten regionalen Schwerpunkte, aber tolle Eingaben fast aus der ganzen Schweiz.“

Außer einer Verbandsvertreterin waren alle Jurymitglieder externe Fachleute. Was brachte diese Außensicht?

Sfar: „Eine große Bereicherung. Es war gut, dass die Jury bezüglich Hintergrund und regionaler Herkunft breit zusam-

mengesetzt war und Personen umfasste, die nicht direkt im Genossenschaftsumfeld aktiv sind. Rahel Marti zum Beispiel von der Architekturzeitschrift Hochparterre, selbst Architektin, hat das genossenschaftliche Bauen durchaus kritisch hinterfragt. Das tut solchen Diskussionen gut, solange es konstruktiv bleibt.“

Am Wettbewerb haben 58 Projekte teilgenommen. Was hat Sie am meisten beeindruckt?

Sfar: „Die große Vielfalt der eingereichten Dossiers. Sie gehen in ganz verschiedene Richtungen, vom kleinen ländlichen Beitrag bis zur großen urbanen Siedlung, von ungewöhnlichen Partnerschaften bis zu neuen Finanzierungs- und Austauschgefäßen. Diese Breite ist schon beeindruckend und wohl ein Alleinstellungsmerkmal der Genossenschaftsbranche.“

Können Sie kurz umreißen, wie der Auswahlprozess erfolgte?

Sfar: „Zuerst wurden alle Projekte provisorisch den drei Preiskategorien zugeordnet und dann jeweils von zwei Juroren mit Hilfe eines Rasters qualitativ beurteilt. In einer ersten gemeinsamen Runde haben wir dann alles zusammengetragen und uns abgestimmt. Das gab

teils intensive Diskussionen und einige Verschiebungen. Wir einigten uns dann auf eine Auswahl für die zweite Runde. Aus dieser kristallisierte sich rasch ein

Wettbewerb „Wohnraum für alle“

Zu seinem 100-Jahr-Jubiläum hat der Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz den Wettbewerb „Wohnraum für alle“ lanciert. Gesucht wurden Projekte von gemeinnützigen Bauträgern, die den Zugang zum genossenschaftlichen Wohnen, die gesellschaftliche Vielfalt und das Zusammenleben verbessern. 58 Eingaben gingen ein. Eine Jury mit Vertretern von Verband, Branche, Hochschulen und BWO wählte je drei Sieger in den Kategorien „Best Practice“, „Innovation“ und „Partnerschaft“ aus; die Erstplatzierten erhielten ein Preisgeld von 15.000 Franken, die Zweit- und die Drittplatzierten je 5.000 beziehungsweise 2.000 Franken. Projekte und Jurybericht: www.wbg-100jahre.ch/projekte/jubilaeumswettbewerb

Kern von Projekten, wo weitgehend Konsens herrschte, dass sie gut sind.“

Welchen Beurteilungskriterien folgte die Jury?

Sfar: „Wir haben innovative Vorhaben gesucht, die neue Ansätze erproben. Zentral war dabei, dass diese gut übertragbar auf andere gemeinnützige Bauträger sind und nicht nur in einer ganz spezifischen Situation funktionieren. Ein weiterer Aspekt war der Mehrwert, den die Projekte für das weitere Umfeld oder Quartier bieten. Und schließlich war uns auch wichtig, dass die Regionen angemessen vertreten sind.“

Wo gab es die größten Diskussionen?

Sfar: „Zu reden gab zum Beispiel, wie man die jeweiligen Umstände konkret berücksichtigen soll. Ist es innovativ, wenn ländliche Projekte urbane Ideen kopieren und in einem Dorf umsetzen, oder wenn eine alte Mühle mit Wohn- und Arbeitsangeboten wiederbelebt wird? Wie stark sind Hindernisse zu gewichten, die es zu überwinden galt? Bei solchen Fragen waren wir uns teils nicht einig. Ausschlaggebend war am Schluss aber das ‚Gesamtpäckli‘. Alle prämierten Projekte haben etwas, das ganz besonders ist. Die Siedlung Sévelin in Lausanne beispielsweise sticht durch ihre außerordentliche Architektur hervor; der Bau auf schwierigem Gelände schafft mit innenliegenden Spielplätzen einen hohen Mehrwert für die Kinder und ihre Eltern.“

Wenn Sie die Eingaben insgesamt überblicken – gibt es bei allen Unterschieden auch Gemeinsamkeiten und Trends?

Sfar: „Auffällig viele Projekte zeichnen sich durch ein hohes gesellschaftliches Engagement aus, das ideell und geografisch weit mehr als nur das genossenschaftliche Zusammenleben betrifft. Bei

einigen Vorhaben geht es um den Erhalt der Bausubstanz – ein wichtiger Ansatz, um günstigen Wohnraum zu bewahren. Ein weiterer Trend ist das Experimentieren mit Wohnformen. Da leisten Genossenschaften viel Pionierarbeit und entwickeln Lösungen, die in unserer Gesellschaft längerfristig Bestand haben werden. Sie sind hier zweifellos die großen Treiber.“

Haben Sie durch den Wettbewerb neue Erkenntnisse über Genossenschaften gewonnen?

Sfar: „Mir ist sehr bewusst geworden, wie viel ‚Sprutz‘ die Branche hat und wie stark sie sich gesamtgesellschaftlich engagiert. Das finde ich bewundernswert. Insofern sehe ich die Preisträgerprojekte als Vorbilder nicht nur für andere Genossenschaften, sondern überhaupt für andere Bauträger und Organisationen.“

Welche Ausstrahlung hat Ihrer Meinung nach der Wettbewerb?

Sfar: „Die guten Beispiele beweisen, dass neue Ansätze funktionieren. Wirksam sind dabei vor allem die neuen Zielbilder, die man in den Köpfen verankert. Ich hoffe, dass die Projekte andere Genossenschaften zu einem regen Austausch über die gemachten Erfahrungen und natürlich auch zu eigenen Aktivitäten motivieren.“

Was ist für Sie persönlich das Wichtigste, das Sie aus dem Wettbewerb mitnehmen?

Sfar: „Die Vielfalt. Die Genossenschaftsbranche ist ein Milieu mit einer großen ‚Biodiversität‘. Bei fast allen eingereichten Projekten hat es etwas, wo man sagt, ‚wow, toll!‘, da gibt es sehr viel Qualität. Das hat mich schon beeindruckt. All die Menschen, die Arbeit, die Begeisterung, die dahinterstecken – das ist eine richtig lebendige Schweiz. Das finde ich schön.“

Gewinner des Jubiläumswettbewerbs „Wohnraum für alle“

Kategorie „Best Practice“

1. Rang:

Bauprojekt Wasenstrasse Biel (Biel)

Wohnbaugenossenschaft Biwog und Casanostra – Verein für Wohnhilfe

2. Rang:

Wohn- und Quartierhof Mattenstrasse (Basel)

Genossenschaft Mietshäuser Syndikat Basel und IG Wohnhof Mattenstrasse

3. Rang:

Sévelin 8–16 (Lausanne)

Genossenschaft Logement Idéal

Kategorie „Innovation“

1. Rang:

Veränderungskonferenz – Wohnbedürfnisse ändern sich je nach Lebensphase (Zürich)

Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1

2. Rang:

Arealentwicklung Industriestraße Luzern (Luzern)

Kooperation Industriestraße Luzern – Genossenschaftsverband

3. Rang: Generationenhaus Mooseggstrasse (Langnau im Emmental)

Wohngenossenschaft Langnau im Emmental

Kategorie „Partnerschaft“

1. Rang:

Anders leben, unterschiedlich wohnen (Chêne-Bougeries)

Wohngenossenschaft Codha | Stiftung Ensemble

2. Rang:

Projekt Feuerwehr Viktoria (Bern)

Genossenschaft Feuerwehr Viktoria

3. Rang:

„Supported Transition“ – Partnerschaft für die berufliche und soziale Integration von jungen Flüchtlingen (Zürich)

Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) | Stiftung Futuri

domizil+
Rechnungswesen



Das PLUS für Gemeinnützige Bauvereinigungen.

domizil+. Die führende IT-Komplettlösung für die Wohnungswirtschaft.

Was bieten wir:

- Stabilität
- hohe Konfigurierbarkeit
- Individualität
- Online-Service
- Webinare
- d+ Community
- zertifiziertes Rechnungswesen
- Marktführerschaft
- langjähriges KnowHow
- etabliertes Produkt

d+

www.domizilplus.at

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 innovative Leistungen und Projekte.

GISELA GARY



Foto: Alpenland/Hertert

1 Die perfekte erste Wohnung Terra, St. Pölten

Flexibel, günstig und gut angebunden: Das sind die perfekten Parameter für die erste eigene Wohnung. Im Rahmen der Förderaktion „Junges Wohnen“ errichtete Terra in der Lechnerstraße in Gerersdorf ein Wohnhaus mit zehn Wohnungen. Der Bauteil 2, mit weiteren zehn Wohneinheiten, ist bereits im Bau und im Jänner 2021 bezugsfertig. Wohnungen nach den Kriterien der Aktion „Junges Wohnen“ sind ideal für alle unter 35, die mit geringen finanziellen Mitteln die erste eigene Wohnung suchen. Denn die Wohnungen sind nicht nur besonders günstig, sondern orientieren sich auch hinsichtlich Größe und Anlage an den Anforderungen junger Menschen. Die neue Wohnhausanlage in Gerersdorf besticht zusätzlich durch ihre Top-Anbindung an St. Pölten, bietet ein attraktives Lebensumfeld mit aktivem Vereinsleben und guter Nahversorgung. Die Zwei-Zimmer-Wohnungen mit einer Größe von rund 57 Quadratmetern und durchdachten Grundrissen eignen sich für Singles, Paare und Jungfamilien. Im Erdgeschoss gibt es Terrassen mit Eigengärten, im Obergeschoß Balkone.



Visualisierung: STC/Bosshard Luchsinger Architekten

2 Neues Wohnviertel für Favoriten STC – Swiss Town Consult Development GmbH

In Favoriten entsteht auf dem ehemaligen Siemens-Betriebsgelände „Am Kempelenpark“ ein neuer Stadtteil. Auf fünf Hektar sind 1.100 Wohnungen, Schulen, Kindergärten und Parks vom Projektentwickler STC geplant. Es wird 750 geförderte und 350 freifinanzierte Wohnungen geben. In Verbindung mit vielfältigen Gewerbeflächen, lokaler Nahversorgung sowie den Bildungsangeboten entsteht eine ausgewogene Mischung

an Wohn- und Lebensraum. Zahlreiche multifunktionale Freiflächen, ein integratives Freiraum- und Mobilitätskonzept wie auch eine „grüne“ Verbindung zu den angrenzenden Vierteln sind zudem geplant. Im Zentrum befindet sich ein öffentlicher Park mit 11.000 Quadratmeter. Begrünte Dächer und Fassaden unterstützen die Schaffung eines kühlen Mikroklimas. Und auch beim Bau selbst wird auf Nachhaltigkeit gesetzt: Fenster, Türen und Kabel des Bestandes sollen teilweise wiederverwendet werden. Gebaut wird ab 2023, 2027 soll das neue Wohnviertel fertiggestellt sein.



3

Foto: Buwog/Hugger

3 Wohnraum für alle Bedürfnisse Buwog, Wien

Das freifinanzierte Mietwohnprojekt „LiWi280“ wurde soeben seinen Bewohnern übergeben. Direkt an der Linken Wienzeile gelegen, bildet die Nähe zur Stadt als auch zu Naherholungsgebieten einen perfekten Wohnort für Singles wie auch Familien. Die Wohnungsgrößen bieten Wohnraum für alle Bedürfnisse, die 192 Mietwohnungen verfügen über 30 bis 110 Quadratmeter. „Hier findet jeder sein passendes Zuhause“, ist Andreas Holler, Geschäftsführer der Buwog Group überzeugt, „vom Single-Hipster über Alleinerziehende bis hin zum Extremsportler-Pärchen.“ Alle Wohneinheiten sind mit integrierter Küche ausgestattet, zudem gibt es private Freiflächen wie Loggia oder Terrasse als individuellen Rückzugsort.

4 Neues Quartier im Park ÖSW, Wien

Auf dem Gelände der ehemaligen Theodor-Körner-Kaserne in Wien Penzing/Breitensee entsteht ein neues Wohnquartier mit fast 1.000 Wohnungen. Mit „Theos – Wohnen im Park“ errichtet die ÖSW-Gruppe auf drei Bauplätzen nach Plänen von driendl*architects und BWM Architekten rund 470 Einheiten. Besonderheit des Quartiers ist das 40 Hektar große Parkgelände mit altem Baumbestand, welches auch für die Allgemeinheit geöffnet wird. Die anderen Bauplätze werden von Eisenhof, Sozialbau im Auftrag der Volksbau, WBV-GPA sowie der immo 360 grad gmbh bebaut. Das neue Wohnquartier vereint innerstädtische Nachverdichtung, Gemeinwohlintressen, leistbares Wohnen und Naturraum. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept



4

Visualisierung: driendl architects

von driendl*architects sind die Wohnhäuser an den Rändern des Areals situiert. So können fast 15.000 Quadratmeter der vorhandenen Grünfläche mit Baumbestand aus der Gründerzeit bewahrt und der Bevölkerung als öffentlicher Park zugänglich gemacht werden.

5 Smart unterwegs BWSG, Wien

Die sanierte Wohnhausanlage Hauffgasse 37-47 von der BWSG bildet eine Station der Grätzl-Tour „Smarter together“ in Simmering. Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal zeigt sich über das vorbildhaft entwickelte Viertel begeistert und unterstützte daher die Idee, ihm Rahmen einer kleinen Tour sechs Bauvorhaben des EU-Projekts „Smarter Together – gemeinsam g’scheitert“ zu präsentieren. Die sechs Tafeln des „Smarter Together“-Themenwegs sind bei den Projektstandorten zu finden und geben spannende Informationen über die zahlreichen Aktivitäten vor Ort, die in den vergangenen dreieinhalb Jahren durch die von der EU geförderte Stadterneuerungsinitiative stattgefunden haben. Bei der Hauffgasse wird die E-Carsharing-Aktivgruppe vorgestellt. Ein Quiz lädt an allen Stationen Interessierte dazu ein, das Thema Smart City kennenzulernen und die verschiedenen Stationen selbst zu entdecken. Zur Übersicht und Orientierung gibt es den „g’scheiterten Grätzlplan“, der von „Smarter Together“ und der Gebietsbetreuung Stadterneuerung erstellt wurde. Auf jeder Tafel gibt es ein Rätsel, wenn alle Fragen richtig beantwortet werden, kann man sich mit dem Lösungswort bei der VHS Simmering sowie den Wohnpartnern in der Hasenleiten tolle Preise abholen. <https://www.smartertogether.at/tour>



5

Foto: PFD/MartinVotava

Nachhaltig und leistbar Vorstädtische Kleinsiedlung, Kärntner Friedenswerk, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Kärnten, Klagenfurt

Im Klagenfurter Stadtteil Harbach werden 850 smarte, nachhaltige und leistbare Wohnungen errichtet. Eine Börse für Nachbarschaftshilfe, attraktive Gemeinschaftsräume und -gärten sowie betreutes Wohnen sind zudem Teil des Konzepts von „Hi Harbach“. – „Das ist mehr als eine große Wohnanlage. Wir sprechen von einer Smart City, weil wir hier Wohnen und Leben ganzheitlich betrachten und sowohl klimatechnisch als auch im Hinblick auf die Mobilität und das gute Miteinander innovative Wege gehen“, freut sich Wohnbaureferentin LHStv.in Gaby Schaubig. Für das gesamte Gebiet gibt es ein Energiekonzept, Dach- und Vertikalbegrünung für die Gebäude, Beschattungssysteme, smarte Applikationen zum Energiemonitoring, integrierte Photovoltaikanlagen und Solarthermie. Geplant sind attraktive Radwege, Sharing-Angebote und Lade-Infrastruktur für E-Fahrzeuge, zudem gibt es eine gute Öffi-Anbindung.

Viel Luft nach oben

Baukulturelle Defizite im geförderten Wohnbau ortet das niederösterreichische Architektornetzwerk Orte. Doch der Wille zu Verbesserungen ist vorhanden.

FRANZISKA LEEB

Vor siebzehn Jahren etablierte das Architektornetzwerk Orte das Niederösterreichische Wohnbaufrühstück im Bestreben, qualitative Verbesserungsmöglichkeiten im Wohnbau aufzuzeigen. Im Format der vormittäglichen interdisziplinären Gesprächsrunden ohne Publikum haben Experten aus Planung, Wissenschaft, Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung Gelegenheit, frei von der Leber weg zu reden. In entspannter Atmosphäre werden Standpunkte auf fachlich hohem Niveau ausgetauscht, ungeschminkt Kritik geübt und Akteure miteinander vernetzt. Die bisher behandelten Themen reichen vom Umgang mit ländlichen Dorfstrukturen über generationengerechte Quartiersentwicklung bis hin zu Strategien gegen Abwanderung. Ein ständiges Anliegen ist es, baukulturelle Defizite zu benennen.

Im Jahr 2006 wurde in Niederösterreich ein Gestaltungsbeirat für den geförderten Wohnungsbau installiert und ab einem Projektumfang von ursprünglich 30 und mittlerweile 37 Wohneinheiten verpflichtende „Architektur- und Planungsauswahlverfahren“ festgeschrieben. Orte war im Vorfeld als Gesprächspartner und Ideengeber involviert, die Umsetzung weicht allerdings in etlichen Punkten von den Empfehlungen ab, sodass in der Praxis zwar Mindestqualitäten gesichert sind, eine signifikante Erhöhung der Anzahl überregional oder gar international wettbewerbsfähiger und herausragender Wohnbauten ist nach fast anderthalb Jahrzehnten allerdings nicht



Foto: Leeb

Auch dieser geförderte Wohnbau im Weinviertel durchlief erfolgreich den Gestaltungsbeirat des Landes Niederösterreich.

erkennbar. Mangels transparenter Dokumentation der Verfahren ist kaum zu eruieren, welche Begründungen den jeweiligen Entscheidungen zugrunde liegen.

Mangelnde Wettbewerbskultur

Recht nonchalant mit den Förderungsrichtlinien umgegangen wurde beispielsweise bei einem aktuellen Wohnbauvorhaben in Zwettl. Die Anlage mit 50 Wohnungen anstelle mehrerer Altsiedlungshäuser war ob ihrer Auswirkungen auf das Stadtbild Zielscheibe heftiger Kritik. Auf die Idee per Wettbewerb eine mit dem Altsiedlungsbild verträgliche Lösung zu finden, kam weder der örtliche Gestaltungsbeirat noch jener des Landes. Die Anfrage im Büro von Wohnbaulandesrat Eichtinger, warum dies trotz der deutlichen Überschreitung der Anzahl von 37 Wohneinheiten möglich war, wurde mit dem lapidaren Hinweis, dies doch bitte mit der errichtenden Siedlungsgenossenschaft zu klären, beantwortet.

Episoden wie diese deuten etliche Teilnehmer am Wohnbaufrühstück als Desinteresse seitens des Landes, sich in baukultureller Hinsicht ernsthaft zu engagieren. Zwar rühmt die 2019 veröffentlichte „blau-gelbe Wohnbaustrategie“ die durchaus achtbaren Investitionen in den Wohnbau. Dass die Dörfer und Gemeinden durch den (geförderten) Wohnbau schöner statt unansehnlicher werden sollen, ist kein Thema. Doch immer mehr

Bürgermeister wollen sich mit dem derzeit Üblichen nicht abfinden.

Vorbilder gesucht

Es brauche Demonstrativbauvorhaben, die Vorbildwirkung entfalten, ist zum Beispiel Alpenland-Chef und Orte-Vorstandsmitglied Norbert Steiner überzeugt. Diese auf die Reihe zu bringen ist nur mit engagierten Entscheidungsträgern in den Kommunen möglich. Da in kleineren Gemeinden selten größere Bauvorhaben anstehen und es dementsprechend

an Erfahrung mangelt, wird Orte in Zukunft das Programm verstärkt auf konkrete Gemeinden oder Regionen zuschneiden. Mit dem Wohnbaufrühstück soll in Zukunft eine breitere Öffentlichkeit angesprochen werden, um den Verantwortlichen sowie interessierten Bürgerinnen und Bürgern Alternativen zur aktuellen Praxis der Siedlungsentwicklung nahezubringen und eigene Initiativen zu stimulieren. Baugruppenprojekte wie das Wohnprojekt Hasendorf oder B.R.O.T. in Pressbaum und viele andere sind architektonisch und städtebaulich dem üblichen geförderten Wohnbau haushoch überlegen – von sozialen und ökologischen Aspekten gar nicht zu reden. Es gibt sie schon, die Vorbilder im Bundesland. Es braucht noch mehr Courage, diese Ansätze in den geförderten Wohnbau zu transferieren, damit eine breitere Schicht an Wohnungswerbern davon profitieren kann.

Veranstaltungstipp:

3. Sankt Pöltner Wohnbaudialog

Vor der eigenen Tür – Freiraum, Gemeinschaft und Mitgestaltung als Schlüssel zur Wohnzufriedenheit?

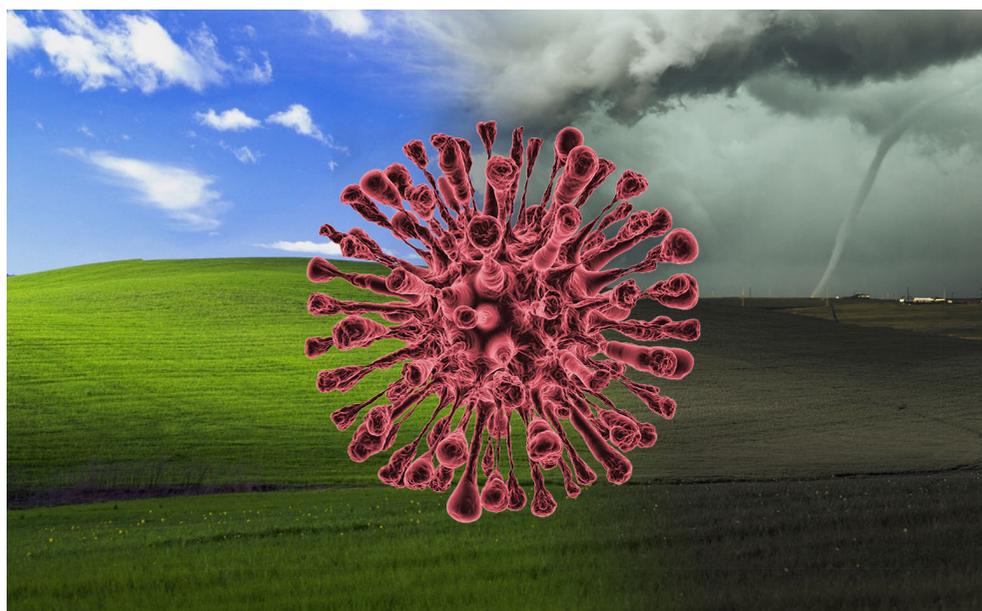
8. Oktober 2020, 12 – 17 Uhr

<https://orte-noe.at/programm/st-poeltner-wohnbaudialog-3-2020>

Konsequent fürs Klima? Alarmstufe türkis-grün!

Die von der Bundesregierung im Frühjahr in Windeseile umgesetzten Corona-Maßnahmen haben vor allem eines bewiesen: Alles geht, wenn man nur will. Was wäre, wenn sich Türkis-Grün der Klimakrise mit der gleichen Konsequenz entgegenstellte wie dem Coronavirus? Eine Vision.

WOJCIECH CZAJA



Das Thema Klimawandel wurde vom Coronavirus verdrängt – dringliche Fragen bleiben topaktuell.

Memorandum für Baulandwidmung:

Mit sofortiger Wirkung werden in den nächsten zehn Jahren keine Baulandwidmungen mehr vorgenommen. Über Widmungen entscheiden ab sofort Bund und Land.

Versiegelungstopp:

Sofortiger Versiegelungstopp im ländlichen Raum und in städtischen Grünzonen. Systemerhaltend notwendige Versiegelungen dürfen nur noch mit einer entsprechenden Ersatz-Entsiegelung vorgenommen werden.

Reduktion von Neubau:

Neubau ist auf das nachweislich Notwendige zu beschränken. Vorgeschrieben sind eine Gebäudemindestnutzungsdauer von 100 Jahren sowie ein flexibles Nachnutzungskonzept. Gebäudestruktur, Fassade, Haustechnik und Interieur sind modular und leicht trennbar auszuführen.

Verbot von Verbundbaustoffen:

Sofern materielle und technische Alternativen am Markt verfügbar sind, ist der Einsatz von nicht recyclingfähigen Verbundbaustoffen im Hochbau verboten. Ökologischen, recyclingfähigen Baustoffen mit leichter Demontage ist Vorrang zu geben.

Vereinheitlichung der Bauordnung:

Mit Ausnahme von boden-, wind- und niederschlagsrelevanten Faktoren werden alle neun Landesbauordnungen zu einer österreichischen Bauordnung (ÖBO) zusammengeführt.

Novelle Stellplatznachweis:

Die Notwendigkeit der Errichtung eines Pkw-Stellplatzes ist in Zukunft nachzuweisen. Nicht benötigte Stellplätze sind rückzubauen.

Grüne Infrastruktur:

Im Sinne des Mikro- und Kommunalklimas sind Neubauten und neue Siedlungsquartiere mit grüner Infrastruktur auszustatten. Dazu zählen grüne Fassaden, Dachbegrünung, Schwammstadt etc. Der Gebäudebestand ist entsprechend nachzurüsten.

Heizen und Kühlen:

Der gesamte Wärme-, Kühl- und Lüftungsbedarf für die Nutzung von Wohnen, Büro und Gewerbe ist im Niedertemperaturbereich bzw. verbrennungsfrei zu decken. Der elektrische Energiebedarf ist erneuerbar und nach Möglichkeit lokal herzustellen.

Smart Grids:

Um Bedarfsspitzen abzudecken und die Netze zu entlasten, sollen Smart Grids geschaffen werden. Heterogene Nutzungszusammenschlüsse aus unterschiedlichen Asset-Klassen (Wohnen, Büro, Hotel, Gastgewerbe, Bildungsbau, Industrie, Infrastruktur) sind zu bevorzugen. Öffentliche und private Energieversorger müssen Einspeise- und Entnahmetarife angleichen.

CO₂-Steuer:

Das Bauen und Wohnen wird einer CO₂-Steuer unterzogen. Fällig wird diese bei Neubaumaßnahmen, nicht klassifizierten und/oder fossilen Energiequellen sowie im Erwerb und/oder Bewohnen von neu geschaffenen Einfamilienhäusern.

Miet- und Eigentumsrecht:

Die Mietzinsrücklagenbildung umfasst ab sofort auch Maßnahmen zur thermischen und klimagerechten Sanierung. Eine qualifizierte Mehrheit an Gemeinschaftseigentümern reicht aus, um klimarelevante Verbesserungsmaßnahmen umzusetzen. Bei langfristigem Leerstand im Mietwohnbau fällt eine Leerstandsabgabe an.

68. Symposium „Die Zukunft des Wohnens“

Wohnbau im digitalen Zeitalter:

INSPIRIEREND ODER MONOTON

Von der Planung über das Baumanagement mit BIM, vom Wohnungsmarketing bis zur Hausverwaltung – alle Abläufe im Wohnbaugeschehen sind von Digitalisierung erfasst. Die Corona-Krise hat dies beschleunigt. Welche konkreten Auswirkungen auf Baukultur und Wohnungswirtschaft sind zu erwarten?

Termin: Donnerstag, 22. Oktober 2020, 15 bis 20 Uhr

Ort: Dormero HoHo im Holzhochhaus, 15. OG, Seestadt Aspern, 1220 Wien

Anmeldungen: wohnen.plus@aon.at

Programmdetails unter www.wohnenplus.at

Besichtigung als Vorprogramm

Erstmals findet ein Symposium zur „Zukunft des Wohnens“ im Holzhochhaus in der aspern Seestadt statt – im frisch eröffneten Hotel Dormero HoHo im 15. Obergeschoss. Das ist eine gute Gelegenheit, um das in Fachkreisen als „höchstes Holz-

hochhaus“ bekannte Ensemble einmal näher kennen zu lernen. Architekt Rüdiger Lainer begrüßt die Teilnehmer zum exklusiven Vorprogramm mit einem Vortrag.

Direkt gegenüber dem „HoHo“, am Wangari-Matthai-Platz, steht der „Seehub“, welcher Bereiche für Office, Sport und Parken enthält. Dort eröffnet im Oktober 2020 das „Digital Building Solution Demonstration Lab“. Eingebettet ist das „Demo Lab“ im neuen Schauraum der Wien 3420, wo auch die ASCR (Aspern Smart City Research) ein Demo Center betreibt. Innovation also geballt in einem Gebäude, das auch sonst eine Besichtigung wert ist.

Programm der Besichtigung

22. Oktober 2020, 13.00 Uhr

Treffpunkt: Wangari-Matthai-Platz 3, Seestadt Aspern, Lobbybereich des Hotel Dormero HoHo Wien

Kurzinformation von Gerhard Schuster, Wien 3420, und Arch. Rüdiger Lainer, Rundgang im „Seehub“

Mittagimbiss ab 14.30 Uhr

Anmeldung: mit Symposium per Fax oder E-Mail wohnen.plus@aon.at

Achtung: begrenzte Teilnehmeranzahl (max. 30 Personen)

Teilnehmerbeitrag für Besichtigung: 60 Euro inkl. 20 % Ust.

Anreise: öffentlich mit U2, Endstation Seestadt, oder Bus 84A, gebührenpflichtige Parkgarage

Wir freuen uns über unsere neuen Medienpartner



Bergland

Bodenständig, nachhaltig, in der Region verwurzelt – damit lässt sich am besten mit wenigen Worten skizzieren, worauf sich die Wohnbaugenossenschaft konzentriert. Für die Bergland steht dabei das Motto „Ihr Zuhause ist unser Auftrag“ im Vordergrund. Dabei liegt ihr vor allem nachhaltiger, ökologischer Wohnbau zu leistbaren Preisen, vornehmlich umgesetzt mit Partnern aus der Region, am Herzen. Die Wohnbau-Genossenschaft Bergland wurde 1952 mit Sitz in Zell am See gegründet und hat einen Verwaltungsbestand von 13.638 Einheiten, davon allein 9.214 Wohnungen. 45 Mitarbeiter kümmern sich um Bewohner und Bautätigkeit.

www.wohnbau-bergland.at



BWSG

Neben der Sanierung und Verwaltung von Immobilien beschäftigen sich die 309 Mitarbeiter der BWS-Gruppe mit der Entwicklung, Errichtung, Vermietung und dem Verkauf von geförderten als auch frei finanzierten Wohnungen. In den rund 37.500 Wohneinheiten wohnen ca. 64.000 Bewohner. Österreichweit hat die BWSG 468 Wohnhausanlagen. Bereits bei der Projektentwicklung wird darauf geachtet, in guten Lagen mit passender Infrastruktur zu bauen, um leistbare Wohnqualität auf höchstem Niveau anzubieten. Aktuell sowie 2021 werden geförderte als auch freifinanzierte Projekte in ausgewählten Lagen in Wien und St. Pölten fertig gestellt.

www.bwsg.at



Foto: RLP/Cetus



Foto: Wien3420

Vor dem 68. Wohnsymposium im HoHo gibt es eine Besichtigung des Seehub mit Innovationslabor.

Die Medienpartner und Premiumpartner 2020 vom WohnenPlus

AH • ALPENLAND • BERGLAND • BUWOG • BWSG • EBG • EGWHEIMSTÄTTE • Ennstal • FRIEDEN • GESIBA • HEIMAT ÖSTERREICH • HEIMBAU • KALLINGER • KALLCO • MIGRA • NEUE HEIMAT GEWOG • NEUE HEIMAT TIROL • NEUES LEBEN • ÖSW • OSO • Siedlungsunion • SOZIALBAU • WBV-GPA • WIEN-SÜD • Wien 3420 • WKO • [wohnfonds_wien](http://www.wohnfonds_wien.at) • Wohnen Plus Akademie • [Wohnservice Wien](http://www.wohnservice.wien.at)

WOHNENPLUS Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens; 23. Jahrgang, ISSN 0043-7158, Heft 3/20, September 2020

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:** Mag. Franziska Leeb, DI Maik Novotny **Autoren:** Mag. Bernd Affenzeller, DI Wojciech Czaja, Mag.arch. Peter Reischer, Mag.arch. Robert Temele **Fotos:** Robert Newald **Gestaltung:** Wolfgang Stocker **Online-Ausgabe** in Kooperation mit www.wohnungswirtschaft-heute.de, Gerd Warda **Partner Deutschland:** DW Die Wohnungswirtschaft, Iris Jachertz, D-22083 Hamburg **Partner Schweiz:** Magazin Wohnen, Richard Liechti, CH-8042 Zürich **Inseratenpreise 2020:** 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



Mag. Michael Swoboda, Leiter Großwohnbau

**BESTE FINANZIELLE
LÖSUNGEN FÜR
IHRE PROJEKTE.
ICH BIN FÜR SIE DA.**

Ihre Finanzierungs-Hotline:

T. 05 90 910!

michael.swoboda@hyponoe.at
www.hyponoe.at



HYPO NOE

Mit Sicherheit unsere Bank.

Diese Marketingmitteilung wurde von der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG, Hypogasse 1, 3100 St. Pölten, erstellt und dient ausschließlich der unverbindlichen Information. Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Stand 06/2020. Werbung



ERSTE 

Wohn(t)räume.

Wir sind ein starker Partner für Bauträger,
die Wohnraum für alle schaffen wollen.
erstebank.at/grossvolumigerwohnbau

TOP-IMMOBILIEN & MEHR



JEDEN
SAMSTAG
IM KURIER

Der IMMO-KURIER ist mehr als nur ein Rubrikenmarkt.
Er ist Ratgeber und Inspiration für alle, die gerne wohnen.
Mit dem besten Immobilien-Angebot Österreichs.

immo.kurier.at

KURIER

**GUTE FRAGEN.
GUTE ANTWORTEN.**