

STANDPUNKT

Flächen- und ressourcen-schonende Lösungen

INTERVIEW

Höchste Aufmerksamkeit für das Wohnen

SYMPOSIUM

Digital total im Wohnbau

Wohnbau auf demokratisch

Der Mehrwert der Mühe

Mutige Pioniere im Sonnwendviertel

Leuchtturm für nachhaltiges Wohnen

100 Jahre Siedlerbewegung









Vorne sein, um vorzuschauen

Bildungsprogramm








Jänner – Juni 2021

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

Jänner

-  **12. – 13. Jänner 2021, Wien**
ABC der Wohnungsgemeinnützigkeit
-  **20. Jänner 2021, Wien**
Die Heizkostenabrechnung und die Kaufoption
-  **21. Jänner 2021, Wien**
Nutzwertfestsetzung und ihre Auswirkungen
-  Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 86)
22. Jänner 2021, Wien
Corporate Governance Kodex
-  **25. Jänner 2021, Wien**
Schriftliche Kommunikation – informativ und ansprechend
-  **26. Jänner 2021, Wien**
Personalverrechnungs-Brunch
-  **27. Jänner 2021, Wien**
Wiener Wohnbauförderung
-  Wohnwirtschaft.digital
28. Jänner 2021, Wien
Digitale Kooperationen mit Mehrwert (DIALOG 7)

Februar

-  **8. – 9. Februar 2021, Wien**
Wohnrecht verstehen und anwenden
-  **10. Februar 2021, Wien**
Beendigung von Dienstverhältnissen – Ansprüche und Abrechnung
-  **11. Februar 2021, Wien**
Das 1x1 des Aufsichtsrats
-  **15. – 16. Februar 2021, Wien**
Praxisfragen der Verwaltung von Wohnungseigentum und Mischobjekten
-  **18. Februar 2021, Wien**
WGG für den Aufsichtsrat
-  **19. Februar 2021, Wien**
Neues vom Obersten Gerichtshof – OGH
-  **22. – 23. Februar 2021, Wien**
Eigentümerversammlungen souverän leiten

März

-  **1. – 2. März 2021, Wien**
Operatives Tagesgeschäft UND Führung – wie gelingt das?
-  **1. – 3. März 2021, Wien**
WGG kompakt
-  **3. März 2021, Wien**
Umsatzsteuer – Grundlagen und Aktuelles
-  **4. März 2021, Wien**
Der Bauschaden in der Praxis
-  Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 87)
5. März 2021, Wien
Veranlagung von Eigenkapital
-  **8. März 2021, Wien**
„Compliance“ im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
-  **9. März 2021, Wien**
MRG für gemeinnützige Bauvereinigungen
-  **10. März 2021, Wien**
Die Wiener Bauordnung – kompakt
-  Wohnwirtschaft.digital
12. März 2021, Wien
Wissenschaft trifft Wohnbau (DIALOG 8)
-  **15. März 2021, Wien**
Die Betriebskostenabrechnung
-  **16. März 2021, Wien**
Die Haftung der Verwalterin / des Verwalters
-  **17. – 18. März 2021, Wien**
WEG verstehen und anwenden
-  **22. – 23. März 2021, Wien**
Basiswissen Immobilienverwaltung
-  **24. März 2021, Wien**
Mutterschutz, Karenz und Elternteilzeit
-  **25. März 2021, Wien**
Schadensabwicklung und Gebäudeversicherung – Verwalterhaftung





April

-  **6. April 2021, Wien**
Preisbildung bei nachträglicher WE-Begründung im WGG
-  **7. April 2021, Wien**
Gewährleistung und Schadenersatz
-  **12. April 2021, Wien**
Wiener Wohnbauförderung
-  **13. April 2021, Wien**
Erhaltung, Wartung und Verbesserung
-  **14. April 2021, Wien**
Kaufpreis- und Mietzinsbildung im WGG für neue MitarbeiterInnen
-  **15. April 2021, Wien**
Bilanzanalyse kompakt
-  **19. April 2021, Wien**
ÖNORM B 1300 – Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude
-  **20. April 2021, Wien**
Technische Grundbegriffe für MitarbeiterInnen der Hausverwaltung
-  **21. – 22. April 2021, Wien**
Mieterwechsel
-  Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 88)
23. April 2021, Wien
Verwaltungsvereinigung – Ausgedinge oder Zukunftsmodell?
-  **26. – 27. April 2021, Wien**
Buchhaltung bei gemeinnützigen Bauvereinigungen – welche Unterschiede gibt es?
-  **28. – 29. April 2021, Wien**
Kaufpreis- und Mietzinsbildung im WGG
-  **28. – 30. April 2021, Wien**
WIN-WIN im KundInnengespräch

Mai

-  **3. – 4. Mai 2021, Wien**
Technische Hausverwaltung
-  **5. Mai 2021, Wien**
Der Mietvertrag im WGG
-  Future.Lab
6. Mai 2021, Wien
Digitale Chancen ergreifen!
-  **10. Mai 2021, Wien**
Aufgaben und Haftung von Organen
-  **11. – 12. Mai 2021, Wien**
ABC der Wohnungsgemeinnützigkeit
-  **17. – 18. Mai 2021, Wien**
Lohn- und Gehaltsverrechnung
-  **19. Mai 2021, Wien**
Wenn Nachbarn streiten
-  **26. Mai 2021, Wien**
Spannungsfeld Gebäudeverwaltung, Haftung und Baurecht
-  **27. Mai 2021, Wien**
Mietzinsreduktion und Duldungspflichten
-  **31. Mai 2021, Wien**
Ba- und Architektenverträge richtig gestalten

Juni

-  **7. – 8. Juni 2021, Wien**
Projekte erfolgreich umsetzen
-  Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 89)
11. Juni 2021, Wien
Technik an der Gebäudehülle
-  **14. Juni 2021, Wien**
Risikomanagement und IKS
-  **15. – 17. Juni 2021, Wien**
WGG kompakt



➔ Detailinformationen und Informationen über zusätzliche aktuelle Angebote erhalten Sie auf unserer Homepage www.wohnenplus-akademie.at

Information und Anmeldung

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



WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN FÜR DIE
ZUKUNFT DES WOHNENS
4 | 2020



STANDPUNKT

- 2 Flächen- und ressourcenschonende Lösungen | Interview mit Margarete Schramböck, Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort

PLUSPUNKTE

- 4 Kurzmeldungen aus der Wohnbaubranche in Österreich

IBA WIEN

- 6 Die Zukunft des Zusammenlebens | Zwischenstand der IBA Wien

MEIN WOHNEN PLUS

- 8 Mit Klassik gegen den Blues | Isabel Krizun spielt Geige mit Leidenschaft
Der Corona-Shutdown brachte sie auf den Balkon

FREITRAG-AKADEMIE

- 9 Kosten sparen und Gutes tun | Potentiale und Erfahrungen

THEMA

- 11 Wohnbau auf demokratisch | Wohnmodell für das Gemeinwohl
- 12 Der Mehrwert der Mühe | Partizipation als gefragtes Modell
- 16 Mutige Pioniere im Quartier | Praxis-check im Sonnwendviertel
- 19 Leuchtturm für nachhaltiges Wohnen am Land
- 21 Höchste Aufmerksamkeit für das Wohnen | Interview mit Architektin Verena von Beckerath
- 22 Hirnschmalz und Muskelkraft | 100 Jahre Wiener Siedlerbewegung

POSITIONEN

- 24 Miteinander, nebeneinander, gegeneinander? | Statements von Jürgen Dumpelnik und Heinz Feldmann

SYMPOSIUM

- 25 Digital total im Wohnbau | Gebäude mit Nutzungsmix in aspern Seestadt
- 27 Inspirierend und gar nicht monoton | Das 68. Wohnsymposium
Berichte zum Symposium in der Beilage „Wohnen“ aus Der Standard

PROFIL

- 30 Gemeinsam zum Wachsen | Die genossenschaftliche Strategie der EBG
- 32 Sozialer Wohnbau für Bienen und Käfer | Pioniergarten der WBV-GPA

FORSCHUNG

- 34 Wohntypologien für die diverse Gesellschaft | Erkenntnisse einer Studie

INTERNATIONAL

- 36 Mehr Konflikte – und mehr Hilfsbereitschaft durch Corona

WOHNEN PLUS TRENDS

- 38 Planen | Bauen | Wohnen | Innovationen aus Österreich

AVISO

- 40 2021 Neuer Eigentümer | Unsere Schwerpunkt-Themen 2021 |
Medienpartner 2020 | Impressum

Coverbild: Das erste Projekt der Genossenschaft Die Wogen: KooWo Volkersdorf bei Graz,
Schwarz Platzer Architekten 2019. – Foto: Ditz Fejer

Flächen- und ressourcenschonende Lösungen

Margarete Schramböck ist als Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort für eine Vielzahl von Themen verantwortlich. Der leistbare und nachhaltige Wohnbau als ein Wettbewerbsvorteil Österreichs liegt ihr besonders am Herzen.

GISELA GARY

Was sind die wichtigsten Neuerungen im Wohnungsgemeinnützigengesetz, WGG, und wo gibt es noch Knackpunkte? Sind Sie mit der Novelle grundsätzlich zufrieden?

Margarete Schramböck: „Mit der Novelle zum WGG hatten wir vor allem zwei Schwerpunkte. Einerseits war uns eine stärkere Absicherung der gemeinnützigen Vermögenswidmung in Form schärferer Aufsichtsinstrumente für die Länder wichtig. Andererseits haben wir erleichterte Möglichkeiten für die Mieter geschaffen, ihre Wohnung in Eigentum erwerben zu können. Beispielsweise gibt es - anstelle zuvor nur einer Antragsmöglichkeit auf Wohnungseigentums-Begründung binnen fünf Jahren - nunmehr drei innerhalb von 15 Jahren.“

Wie müssen gesetzliche Grundlagen aussehen, um diesen Spagat zu schaffen?

Schramböck: „2016 wurde bereits eine zehnjährige Spekulationsfrist nach dem Eigentumserwerb eingeführt. Diese Frist hat sich bewährt, daher haben wir sie auf 15 Jahre verlängert. Unser Ziel ist es,



Foto: Philipp Harberger

Eigentum in Händen der Selbstnutzer zu fördern und Spekulation mit öffentlich gefördertem Wohnraum zu verhindern.“

Die Mietkaufvariante der gemeinnützigen Bauträger ist eine attraktive Möglichkeit, Wohnraum zu erwerben. Gibt es diesbezüglich Ihrerseits eine Vision,

wie diese Option für Bewohner noch attraktiver werden könnte?

Schramböck: „Das derzeitige Modell ist genau genommen kein Miet-Kauf, sondern nur eine besondere Variante einer Miete mit Kaufoption. Es gibt daher Überlegungen, ein echtes Miet-Kauf-Modell für das WGG vorzuschlagen, wobei

schon während der Anmietung Kaufpreis-mindernd angespart werden kann. Mein Ressort hat dazu auch eine Studie in Auftrag gegeben. Wir warten derzeit die Ergebnisse ab.“

Anfang des Jahres sah es so aus, als würde die Wohnbauinvestitionsbank, WBIB, nun doch kommen. Woran scheitert es aktuell?

Schramböck: „Wir sind aktuell noch in Verhandlungen mit dem Finanzministerium und den einzelnen Bundesländern. Mit der WBIB wollen wir einen zusätzlichen Finanzierungstopf schaffen, um 25.000 neue Wohnungen zu bauen. Wenn wir darüber diskutieren, wie wir mehr Wohnraum schaffen können, den sich die Menschen leisten können, müssen wir das in einem Schulterchluss unter Einbeziehen aller Beteiligten tun. Mein Ziel ist es nicht, bestehende Strukturen zu belasten. Die WBIB soll weder auf Kosten der Bauträger und Wohnungsnutzer noch der Länder oder Banken gehen.“

Leistbares Wohnen und Klimaschutz sind die zwei Stichworte, welche die Wohnungswirtschaft dominieren. Können Sie sich erweiterte Förderungen und Anreize vorstellen, um diese beiden Themen zu verbinden und zu optimieren?

Schramböck: „Ich glaube, wir müssen beides fördern. Um leistbares Wohnen zu ermöglichen, arbeiten wir an der Wohnbauinvestitionsbank. Das Thema Nachhaltigkeit fördern wir einerseits finanziell und andererseits schaffen wir optimale rechtliche Rahmenbedingungen dafür. Nehmen Sie beispielsweise die erleichterte wohnrechtliche Möglichkeit zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen oder Leitungsinfrastruktur für E-Ladepunkte im Haus.“

Was wünschen Sie sich von den gemeinnützigen Bauträgern?

Schramböck: „Gemeinnützige Wohnungsunternehmen sollen weiterhin den unterschiedlichen Aspekten des Wohnens gerecht werden. Schon heute hat die gemeinnützige Wohnungswirtschaft die höchste thermisch-energetische Sanierungsrate vorzuweisen. Die Gemeinnützigen sind vielfach in der

Bewältigung sozialer Problemstellungen engagiert, von einer Wohnversorgung für soziale Randgruppen bis hin zu betreutem Wohnen für Senioren. Nicht zuletzt sind sie aufgrund ihrer gesetzlichen Reinvestitionspflicht aber auch ein beständiger Partner der heimischen Wirtschaft.“

„Mit der WBIB wollen wir einen zusätzlichen Finanzierungstopf schaffen, um 25.000 neue Wohnungen zu bauen.“

Die Wohnbauförderung, WBF, ist ein in Österreichs altes und bewährtes System. Wo sehen Sie dringenden Änderungsbedarf? Mit welchen Wünschen werden Sie konfrontiert?

Schramböck: „Die Wohnbauförderung ist seit Ende der 80-iger Jahre ganz klar Ländersache. Als Aufgabe des Bundes sehe ich vor allem die unterschiedlichen Wohnrechtsgesetze zu modernisieren, um einen möglichst „Gleichklang“ der verschiedenen wohnungspolitischen Instrumente zu erreichen.“

Die Eigenheimförderung ist rückläufig – woran liegt das Ihrer Meinung nach?

Schramböck: „International sehen wir hier auch den Trend, dass die Eigenheimförderung generell rückläufig ist. Der Trend geht immer mehr in Richtung flächen- und ressourcenschonende Lösungen im Wohnbau.“

Wie beurteilen Sie das Gleichgewicht zwischen freifinanziertem und geförder-tem Wohnbau in Österreich?

Schramböck: „Ich bin der Meinung sowohl freifinanziert als auch gefördert sollen ihren Platz im österreichischen Wohnbau haben, in verschiedenen Marktsegmenten und mit teilweise unterschiedlichen Zielgruppen. So kann jede und jeder je nach Lebenssituation den besten Platz zum Leben und Wohnen finden.“

Gerade der Bauwirtschaft wird vorgeworfen, immer noch Prototypen zu erstellen und die Werkzeuge der Digitalisierung zu

wenig zu nützen. Gibt es hier Ihrerseits Ideen, wie die Bauwirtschaft flotter gemacht werden könnte?

Schramböck: „Hier war die Corona-Krise ein Katalysator. Auch die Baubranche hat verstanden, dass sie die Instrumente der Digitalisierung nutzen muss. Aktuell fördern wir Neuinvestitionen in Digitalisierung mit 14 Prozent Investitionsprämie. Diese Prämie wird auch von der Bauwirtschaft gut genützt. Mithilfe vieler Förderungen und Schulungen versuchen wir auch Unternehmen bei dem Schritt in die Digitalisierung zu unterstützen.“

Zum Abschluss eine persönliche Frage: Wie wohnen Sie – oder wie sieht Ihre Traumwohnung/-haus aus und wo sollte die/das in Österreich sein?

Schramböck: „Ich bin in Tirol in einer Wohnung in St. Johann aufgewachsen. Das war wunderschön. Aktuell lebe ich mit meinem Lebensgefährten in einem Haus in Niederösterreich. Die Gartenarbeit hat sich dabei zu einem meiner Lieblingsbeschäftigungen zum Entspannen herausgestellt. Österreich ist ein wunderbares Land zum Leben und Wohnen.“

Margarete Schramböck

- 1970 in Tirol geboren
- Studium der Betriebswirtschaftslehre an der Wirtschaftsuniversität Wien, 1997 Abschluss als Doktorin der Sozial- und Wirtschaftswissenschaften
- MBA-Studium an der Universität von Lyon

Margarete Schramböck hatte bereits mehrere Leitungsfunktionen inne wie z. B. in der IT-Branche (Alcatel, NextiraOne, Dimension Data Austria) war Schramböck von 2016 bis 2017 CEO von A1 Telekom Austria), bis sie als Ministerin in die Regierung berufen wurde. Seit 7. Jänner 2020 ist sie Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort. Schramböck ist Mitglied des Centers of Excellence der WU Wien, die Tirolerin des Jahres 2017 und WU-Managerin des Jahres 2017.

PLUS GISELA GARY PUNKTE



Verleihung des ÖGNI-Zertifikats in Gold für die neue Buwog-Zentrale nahe dem Wiener Rathaus.

Foto: Buwog



Der neue Alpenland-Vorstand: Obmann Norbert Steiner, Obmann-Stv. Isabella Stickler, Andreas Köninger, Josef Bichler und Jürgen Putz

Foto: Alpenland

Am Puls der Zeit

Im Rahmen der Delegiertenversammlung von Alpenland wurde das Führungsgremium neu gewählt. Der eingeschlagene Weg der Verjüngung wird fortgesetzt. Jürgen Putz agiert nun als Vorstand neben Isabella Stickler als weiteres geschäftsführendes Vorstandsmitglied. „Ich freue mich über diese Chance, operativ gestalten zu können. Wir werden alle gemeinsam auch künftig das Unternehmen am Puls der Zeit weiterentwickeln“, so Jürgen Putz. Die bisherigen Vorstandsmitglieder Margret Funk sowie Obmann-Stellvertreter Alfred Janecek wechseln in den Aufsichtsrat.

Ausgezeichnete Nachhaltigkeit

Das Buwog Kunden- und Verwaltungszentrum erhielt das ÖGNI-Nachhaltigkeits-Zer-

tifikat in Gold. Der neue Bürobau in der Rathausstraße 1 wurde für sein umfassend nachhaltiges Konzept ausgezeichnet. Daniel Riedl, Vorstandsmitglied der Vonovia SE und Buwog-CEO, ist hoch erfreut: „Wir haben bei diesem Projekt von Anfang an auf höchste Nachhaltigkeits-Standards gesetzt, um mit unserem neuen Standort eine Vorreiterrolle einzunehmen.“ Die ÖGNI-Zertifizierung wurde von Spezialisten für Gebäudezertifizierung, den Wiener Büros bauXund und Ecotech Building Solution, nach internationalen Qualitätskriterien der DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) durchgeführt. Die Planung stammt von der Arge Schubert Schubert / Stadler Prens / Ostertag für das Gebäude — für die Innengestaltung zeichnet das Atelier Heiss verantwortlich.

Voneinander lernen

Unter dem Titel „Vor der eigenen Tür“ luden Alpenland und Orte Architekturnetzwerk Niederösterreich zum 3. Sankt Pöltner Wohnbaudialog. Die Branche hatte zuletzt vor allem technisch-kaufmännische Themen auf der Tagesordnung, dabei seien soziale Fragen im Hintergrund geblieben, stellte Alpenland-Obmann Norbert Steiner fest. Im Hinblick auf Prozesse der Gemeinschaftsbildung und Mitbestimmung im Wohnumfeld lasse sich von Ansätzen aus Wien, Deutschland und der Schweiz viel für ein besseres Miteinander lernen. Grundtenor der Veranstaltung: Soziale Begleitung ermächtigt die Menschen, aktiv zu einer lebendigen Nachbarschaft beizutragen. Die Qualität der Grün- und Freiräume spielt eine essenzielle Rolle für das Wohlbefinden. Im Hinblick auf Partizipation lassen sich viele Erfahrungen aus Baugruppen in den konventionellen Wohnbau übertragen. Individualeigentum ist nicht das ideale Modell, um langfristig den Geist der Gemeinschaft aufrechtzuerhalten.



Alexander Reiter (zweiter von rechts) übernimmt die Agenden von Alois Oberegger als Vorstand bei der Ennstal.

Foto: Balon

Finanzierung im Focus

Im September wurde der neue Vorstand der Wohnbaugruppe Ennstal bestellt. Wolfram Sacherer und Alexander Daum bleiben in ihrer Funktion, neu hinzu kommt Alexander Reiter, der die Agenden IT, Rechnungswesen und Personal von Alois Oberegger übernimmt. BWL-Absolvent Reiter ist Experte für Finanzierungen und verfügt über jahrelange Erfahrung im Bankenwesen. Neben der Vorstandsfunktion wird er auch die Geschäftsführung der Tochterunternehmen ENW und Gewog Neues Heim übernehmen. „Das Bewerkstelligen von leistbarem und zugleich qualitativ hochwertigem Wohnraum gleichsam ob im Neubau oder im Altbestand gewinnt stark an Bedeutung. Die jeweils beste Finanzierung leistet dazu einen wesentlichen Beitrag. Ich freue mich auf meine neue Aufgabe, in der ich mein Wissen in diesem Bereich im Sinne der Bewohner einbringen kann“, sagt Alexander Reiter. Oberegger bleibt im Aufsichtsrat.

Sanierungsservice in Wien

Seit Oktober gibt es in Wien eine eigene Serviceanlaufstelle für Sanierungen. „Wir geben Hauskunft“ – so der Slogan der kostenlosen Beratungsstelle für „Häuser mit Zukunft“, die als Teil der Sanierungs-



Eva Herunter erhielt für ihr Projekt „Die anderen Räume“ den Superscape, verliehen von JP Immobilien und WBV-GPA.

offensive der Stadt „Wir SAN Wien“ von Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal gestartet wurde. „Mit der ‚Hauskunft‘ schaffen wir eine Anlaufstelle im forum des wohnfonds_wien für alle, die in Wien Häuser sanieren wollen – mit kostenloser Beratung“, so Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal. Unabhängige Sanierungsberatung und begleitende Informationsveranstaltungen sollen allen Eigentümern in Wien das Sanieren ihrer Wohnhäuser und Wohnungen so einfach wie möglich machen. In der „Hauskunft“ werden alle beraten, die Häuser sanieren wollen, unabhängig ob Ein- oder Mehrfamilienhaus, mit oder ohne Förderung. Infos und Unterstützung gibt es auch telefonisch: 01/402 84 00 und unter www.hauskunft-wien.at.

GBV als Vorbild

In einem kürzlich erschienenen Bericht zur Wohnversorgung in Lettland führt die OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) explizit das österreichische System der Wohnungsgemeinnützigkeit als best-practice-Modell und Vorbild an. Wohnungseigentümer sind weniger mobil als Mieter und das Fehlen eines leistbaren Mietsektors wirkt mittlerweile als Bremse für die gesamte Wirtschaft. Die OECD empfiehlt das Modell für die österreichische Gemeinnützigkeit, denn es geht um die Stärkung der Mittelschicht, also Haushalte, die weder Anspruch auf eine der wenigen Sozialwohnungen noch auf Wohnbeihilfe haben, deren Einkommen aber nicht für den Eigentumserwerb ausreicht. Das österreichische Modell stößt insbesondere aufgrund seiner Kosteneffizienz und dessen Prinzip der Vermögensbindung auf so großes Interesse. Die Studie kommt zum Schluss, dass diese Art der Finanzierung langfristig gesehen auch für die öffentliche Hand die geeignetste Variante ist, da den Ausgaben auch Rückflüsse gegenüberstehen.

Superscape für junge Ideen

Das Superscape-Siegerprojekt „Die anderen Räume“ von Architekturabsolventin Eva Herunter greift die Diskussion um Produktion, Pflege, Umwandlung und Zerfall in Stadt-Landschaften auf. Dort wo sich menschliche Eingriffe mit der Eigendynamik nicht-menschlicher Stoffwechselfvorgänge überschneiden, findet sich die Substanz für die Stadt der Zukunft. Dabei wird die Frage nach der Nutzung von Stadtbrachen der postindustriellen Stadt gestellt und dazu aufgerufen, diese Räume – große zusammenhängende Flächen – für die Stadt zu sichern und die bisher konsumwirtschaftlich genutzten Flächen vorerst sich selbst zu überlassen. Superscape ist ein Innovationspreis im Feld der Architektur und Stadtentwicklung, wurde bereits zum vierten Mal ausgelobt. Insgesamt 153 Konzeptskizzen von Teilnehmern aus 31 Ländern wurden zum diesjährigen Thema Mixed-use-City, Wohnen, Arbeiten und urbane Produktion eingereicht.

Preis für wabe 23

Treberspur & Partner Architekten wurden von der MA 19, der Wiener Magistratsabteilung Architektur und Stadtgestaltung, für das Urban Gardening-Projekt



„wabe23“ im Stadterweiterungsgebiet Erlaaer Flur mit dem Architekturpreis „gebaut 2019“ ausgezeichnet. Das als Niedrigstenergiehaus ausgeführte Projekt der BWSG umfasst 108 geförderte Mietwohnungen. Bemerkenswert ist das gesamtheitlich durchdachte Begrünungskonzept an der Fassade, das vom Erdgeschoss bis zur Dachterrasse reicht.

Visionäre Location

Ab Herbst 2021 verfügt aspern Seestadt mit Ariana über eine Veranstaltungslocation auf insgesamt 1.300 Quadratmeter für 100 bis zu 500 Besucher. Über insgesamt sechs individuell kombinierbare Eventflächen für Tagungen, Kongresse, Messen, Firmenevents oder private Feiern wird es geben. „Das prägnante Fassadenelement soll sich schützend wie ein Blatt über die Baukörper legen und mit der sich abzeichnenden, verwinkelten Tragkonstruktion an die Adern eines Blattes erinnern. Das ‚Blatt des Lebens‘ oder ‚Leaf of Life‘ wird zu einer Hülle und überdacht einen großzügig gestalteten Schwellenbereich zwischen Innen- und Außenraum, der auch durch ein bewusstes Zurücksetzen der Lobby-Fassade geschaffen wird. Es ergibt sich eine Verzahnung und Vermischung zwischen den Bewohnern der Seestadt sowie den Besuchern der Veranstaltungshalle“, beschreibt Planer Armin Daneshgar seine Vision.



Ab Herbst 2021 gibt's in aspern Seestadt eine individuell buchbare Eventhalle.

Die Zukunft des Zusammenlebens

Die Zwischenpräsentation der IBA_Wien 2022 lieferte im September und Oktober 2020 trotz erschwelter Bedingungen eine Fülle von Antworten auf die Frage: „Wie wohnen wir morgen?“

MAIK NOVOTNY



Eingang zum West während der Ausstellung im Areal des ehemaligen Sophienhospitals.

Es ist kein einfaches Jahr für Veranstaltungen, und auch die Internationale Bauausstellung IBA_Wien 2022 – Neues soziales Wohnen bleibt nicht von den Unwägbarkeiten der Covid-19-Pandemie verschont. Die für April geplante Zwischenpräsentation musste in den Herbst verschoben werden, und auch im Herbst musste sie auf die zahlreichen und schrittweisen Beschränkungen flexibel reagieren. Doch trotz erschwelter Bedingungen wurde sie mit viel Engagement erfolgreich über die Bühne gebracht.

Die Frage „Wie wohnen wir morgen?“, die als Überschrift und Leitthema der Ausstellung im WEST und ihres Begleitprogramms fungierte, erfuhr durch die unmittelbaren räumlichen Auswirkungen der Pandemie eine neue und zusätzliche Dringlichkeit. Antworten auf diese Frage wurden vor Ort bei Führungen und Diskussionen gesucht, vom Sonnwendviertel im 10. Bezirk bis zum Projekt Pocket Mannerhatten im 16. Bezirk.

Die in Kooperation mit dem Az W schon etablierte Veranstaltungsreihe „IBA meets Architects“ fügte dem Programm ein Highlight hinzu, das französische Duo Lacaton Vassal präsentierte seine radikalen Lösungen für leistbares Wohnen bei räumlicher Großzügigkeit, beispielhaft im

Projekt Grand Parc Bordeaux, der Renovierung und Erweiterung eines Wohnblocks aus den 70er Jahren ohne Verdrängung der Bewohner, das 2020 mit dem EU Mies Award ausgezeichnet wurde.

Kontinuität der Innovation

Wolfgang Förster, früherer Leiter der Wohnbauforschung und „Erfinder“ der IBA_Wien, öffnete das historische Fenster buchstäblich weit bei der Präsentation seines Buches „2000 Jahre Wohnen in Wien – eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens“. Darin wird das Wohnen vom keltischen Oppidum über das römische Vindobona, die Barock- und Industriestadt, das Rote Wien und die Nachkriegszeit bis zum Wohnquartier der Zukunft als Sozialgeschichte erzählt und illustriert, und so die Kontinuität der menschlichen Behausungen über die reine Gegenwart hinaus deutlich gemacht. Auch die IBA_Wien wird dadurch eingeordnet als eine logische Fortsetzung dieser Kontinuität der Innovation im Wohnbau, die in Wien im Laufe der Geschichte meist von öffentlicher Seite ausging. Der Paradigmenwechsel „less aesthetics, more ethics“ begünstigt laut Förster die Entwicklung zu einem Wohnbau, der integrativ, leistbar ist und als „Schule der Demokratie“ fungiert.

Ein weiterer Höhepunkt: Das IBA-Symposium am 23. und 24. September, bei dem auch die internationalen Partnerstädte der IBA geladen waren – situationsbedingt nur in digitaler Form. Am ersten Tag lag der Fokus auf der Quartiersentwicklung, ein zentrales Thema der IBA mit den Projekten Wolfganggasse, Quartier „Am Seebogen“, Berresgasse, Quartier An der Schanze, Quartiershäuser Sonnwendviertel und Per-Albin-Hansson-Siedlung.

Internationaler Vergleich

Der internationale Vergleich im Schnelldurchlauf erwies sich als spannendes Gegenwarts-Update. Manfred Kühne von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin stellte die Planungen für das „Haus der Statistik“ am Alexanderplatz vor, einem seit langem leerstehenden Bürokomplex aus DDR-Zeiten mitten im Stadtzentrum, für dessen Umnutzung sich eine breite und typisch Berlinerische gesellschaftlich-kulturelle Basis mit mehreren Initiativen und Aktivisten und hoher Akzeptanz und Glaubwürdigkeit gefunden hat, mit der die Stadtverwaltung kooperiert.

Eric Diversy stellte den Masterplan für die Neubebauung eines ehemaligen Industrieareals in Köln vor, München



Aktivität für Kinder: Das Angebot für das Lego-Workshop wurde mit Begeisterung angenommen.

war mit der Mitbauzentrale vertreten, der zentralen Anlaufstelle für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte wie Genossenschaften oder Baugruppen. Auch an kritischen Anmerkungen fehlte es nicht, etwa der Münchner Problematik eines fixen Anteils an Sozialwohnungen bei neuen Quartieren, der in einer „immergleichen Mixtur“ resultiert. In der Diskussion ergaben sich so zahlreiche Erkenntnisse aus den Vergleichen unter den Städten. „Wer ist der Kümmerer in der Quartiersentwicklung?“ war eine zentrale Frage, die der Wiener Urbanist Roland Krebs formulierte.

Weitere Schwerpunkte des Symposiums waren Leistbarkeit – ein schwer zu definierender Begriff, wie IBA-Koordinator Kurt Hofstetter gleich zu Beginn festhielt – und Klimagerechtigkeit. Letztere, so Ali Grehan aus der Partnerstadt Dublin, werde in Irland leider kaum diskutiert. Leistbarkeit wiederum sehr wohl, denn der Wohnbau in Dublin ist von ähnlichen Entwicklungen geprägt wie in den meisten Städten: Rapide steigendes Preisniveau, ein dynamischer freier Markt und ein kommunaler Wohnungsbestand mit überalterter und sanierungsbedürftiger Substanz. Dabei hat sich der Anteil individueller Eigentümer seit 2018 stark verringert, während sogenannten company owned tenancies, also der systematische Erwerb von Wohnungen durch Firmen und Konglomerate, um fast 45 Prozent angewachsen ist.

Langlebigere Häuser

Andreas Hofer, Kurator der IBA Stuttgart 2027, berichtete von den Plänen für die dortige Bauausstellung, die eine ganze Stadtregion umfasst, und Wien fünf Jahre später nachfolgen wird. Hier, so Hofer, werde praktisch täglich über Klima diskutiert, die CO₂-Neutralität auch verträglich mit den jeweiligen Partnerfirmen festgehalten. Die Architektur der Quartiere müsse auf diese Anforderungen an

Klimaresilienz reagieren: „Wir brauchen stärkere Märkte für langlebigere Häuser“.

Ein zweites Symposium gastierte am 8. Oktober 2020 im WEST: „Frauen bauen Stadt,“ kuratiert von Katja Schechtner und WohnenPlus-Autor Wojciech Czaja, richtete den Fokus auf die historische, gegenwärtige und zukünftige Rolle von Planerinnen und Architektinnen. Ein willkommener Impuls, freute sich Kurt Hofstetter, zumal auch der Wohnbau-sektor immer noch stark von männlichen Akteuren dominiert wird. „Das Geschlecht darf kein Ausschließungsgrund und keine Bremse sein,“ plädierte Karin Zauner-Lohmeyer, Gründerin der europäischen Bürgerinitiative Housing for All, in ihrer Rede. „Würden von Frauen geplante Städte anders aussehen? Ja, und das muss auch passieren.“

Hauptaspekt Quartiersentwicklung

In einem dritten Symposium wurde schließlich neuerlich in Kooperation mit dem Az W dem Hauptaspekt der IBA_Wien nachgegangen, der umfassenden und nachhaltigen Quartiersentwicklung. Dabei wurde in einer gelungenen Mischung aus anwesenden und online aus dem Ausland zugeschalteten Vortragenden Neuentwicklungen zum Thema Energie und Klima sowie Partizipation und neue Akteurskonstellationen diskutiert und jeweils mit aktuellen Entwicklungen in Wien gespiegelt. Auch der Abschluss war eine Novität: die Präsentation eines Beitrags aus der Filmreihe „Homo Urbanus“ der Videokünstlerin u. Filmemacherin Louise Lemoine, die per Video zugeschaltet war und sowohl vor als auch nach dem Film persönlich zur Verfügung gestanden ist, hat eine Stunde lang die coronabedingten Umstände völlig vergessen lassen.

So zeigte sich trotz der Ausnahmebedingungen: Die IBA_Wien 2022 ist und bleibt ein Ort für Debatten über die Zukunft des Wohnens und Zusammenle-



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

bens. Sie sucht neue Antworten auf 2000 Jahre alte Fragen ebenso wie für aktuelle und kommende Aufgaben. Nach dem Abschluss der Zwischenpräsentation wird der Fokus auf der Qualitätssicherung der Kandidatenprojekte liegen. Die IBA_Wien biegt damit nun auf die Zielgerade in Richtung Präsentationsjahr 2022 ein.

Die IBA-Zwischenpräsentation in Zahlen

- 52 Ausstellungsführungen durch das IBA-Team (im WEST)
- 18 Veranstaltungen im WEST – Projektpräsentationen, Symposien, Buchpräsentationen (teilweise online gestreamt)
- 19 externe Veranstaltungen mit Partnern
- 22 Baustellenführungen und Grätzelspaziergänge, zusätzliche Fototermine
- Parallele Ausstellung wohnfonds_wien „25 Jahre Bauträgerwettbewerb“ mit Ergebnissen der Bauträgerwettbewerbe IBA-Waldrebgasse und Apollogasse
- Insgesamt mehr als 3.100 Besucher im WEST
- Mehr als 500 Teilnehmer bei den Baustellenführungen und Spaziergängen
- Mehr als 2.700 Veranstaltungsteilnehmer online
- Videobegleitete Ausstellungsführung, ab Mitte November ebenfalls auf der Website

Nachberichte zur Ausstellung, eine videobegleitete Ausstellungsführung sowie Foto- und Video-Downloads der zahlreichen Veranstaltungen stehen weiter auf der Website der IBA_Wien bereit:
www.iba-wien.at

Mit Klassik gegen den Blues

Isabel Kriszun spielt mit Leidenschaft Geige. Der Corona-Shutdown brachte die Geigerin auf den Balkon, mit ihren Kurzkonzerten verzauberte sie für einige Wochen die Nachbarschaft.

LIZA PAPAZOGLU
Redakteurin von unserem Schweizer
Partnermagazin Wohnen

Wie jeden Abend warteten die Bewohner der Gewobag-Siedlung Albisrieden in Zürich auf ihre Balkone auf die Geigerin. Es ist 19.20 Uhr, immer mehr Fenster öffnen sich, ganze Familien lehnen sich an die Brüstungen, Lacher schwirren durch die Luft, man winkt sich zu. Nur wenige kommen in den Hof, Alte und Junge verteilen sich mit gehörigem Abstand auf Bänken, Spielplatz und Wiese. Sicher, er höre immer zu, sagt einer. Dann, wie jeden Abend um 19.30 Uhr, hebt Isabel Kriszun ihre Geige ans Kinn und beginnt zu spielen. Schlagartig wird es mucksmäuschenstill, nur die sanften Klänge der „Méditation“ aus Jules Massenets Oper „Thaïs“ erfüllen den Hof. Ein paar Minuten lang lauschen die Menschen völlig gebannt – eine verzauberte Auszeit vom Ausnahmezustand. Als die letzten Töne verklungen sind, brandet Applaus auf, „Danke“ ruft es über den Hof. „Wahnsinnig schön! Es war eine ganz besondere Stimmung, alles so ruhig, sogar die kleinen Kinder. Das hat mich wirklich fasziniert“, sagt eine Frau. Gerührt ist auch das Rentnerpaar, das extra aus einer anderen Gewobag-Siedlung hergekommen ist, um der Geigerin zuzuhören.

Das sei, sagt Isabel Kriszun später am Abend, ihr 18. Balkonkonzert gewesen. Sie weiß das so genau, weil sie Buch führt über die Stücke, die sie spielt – „schliesslich braucht es Abwechslung“. Begonnen



Foto: Renate Wernli

mit ihren Darbietungen hat die 35-Jährige am 20. März, gleich nach der Bekanntgabe des Shut-downs, der die Schweizer Bevölkerung ins Haus verbannte. Dass Isabel Kriszun seitdem für ihre Nachbarn jeden Tag ein Kurzkonzert gibt, hat sich einfach so ergeben. An jenem Abend spielte sie für ihren Freund sein Lieblingsstück. „Dabei ließen wir die Balkontüre offen. Die Leute in unserem Haus haben darauf sehr positiv reagiert und wünschten sich mehr.“ Und so verabredete man sich für den nächsten Abend um 19.30 Uhr mit offenen Balkontüren.

Zusammenrücken in der Krise

„Ich musste schon etwas über meinen Schatten springen, da ich ja nicht jeden Tag solistisch aufträte. Aber mein Freund ermutigte mich, und vor allem spürte ich, wie viel Trost viele in so verrückten Zeiten aus Musik schöpfen.“ Musikmachen sei das, was sie gut könne, wo sie sich hineingebe und alles andere vergesse. „Es ist meine Art, wie ich den Menschen fünf Minuten Freude schenken kann.“ Als es draussen wärmer wurde, stellte sich Isabel

Kriszun auf den Balkon zum Spielen, was noch mehr Publikum anlockte. Das habe sie am Anfang schon nervös gemacht, sagt sie. Aber sie habe einfach etwas Positives machen wollen und habe gemerkt, dass ihre Konzerte ganz rasch zu einer Art Fixpunkt geworden seien. „Das ist wichtig in Zeiten, wo auf einmal alle Strukturen wegbrechen und man sich völlig verloren fühlt. Da geben Rituale Sicherheit und stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl. Besonders schön finde ich, wie das alle verbunden hat, von den ganz Kleinen bis zur älteren Generation.“ Heute werde sie von Leuten angesprochen, die sie vorher nicht kannte. Generell seien die Menschen näher zusammengerückt, und die Hilfsbereitschaft in ihrer Siedlung empfinde sie als sehr groß.

Isabel Kriszun ist froh, einen Beitrag leisten zu können, der der Gemeinschaft guttut. Seit 2012 lebt sie in der Gewobag-Siedlung Albisrieden, sie findet den Genossenschaftsgedanken wichtig. Sie fände es schön, wenn die Balkonkonzerte weiterhin stattfinden könnten, durchgeführt mit verschiedenen Leuten.

Kosten sparen und Gutes tun

Sparen ist besonders dann eine Tugend, wenn der schonende Umgang mit Ressourcen gleichermaßen kostenmindernd wirkt wie positive Effekte auf die Umwelt zeitigt. Wo sich effizient Kosten beim Wohnen einsparen lassen und wie Win-Win-Situationen für Bauträger, Hausverwaltungen und Mieter entstehen, war Gegenstand einer Freitag-Akademie für Führungskräfte im Oktober 2020.

FRANZISKA LEEB



Foto: Immo 360

ÖSW-Unternehmenszentrale als Kraftwerk: Der erzeugte Solarstrom entspricht im Optimalfall dem Doppelten des täglichen Energiebedarfs.

Kosten sparen und zugleich in Maßnahmen gegen die Klimakrise investieren – ist das nicht ein Widerspruch? Nein, wenn es nach den Referenten dieser Freitag-Akademie geht. Wie wichtig es ist, dazu die Bewohnerinnen und Bewohner ins Boot zu holen, erläuterte eingangs Ernst Bach: „Es ist die Hausverwaltung, die die Mieten vorschreibt und die man anruft, wenn der Nachbar zu laut ist. Das Bestandsmanagement hingegen befasst sich damit, den Bewohnern zu liefern, was sie sich wünschen – Wohnqualität. Daher nennen wir uns nicht mehr Hausverwaltung, sondern Bestandsmanagement.“ Der Vorstandsdirektor der Sozialbau bringt diesen Crashkurs in angewandter Semantik nicht von ungefähr. Bis 2022 sollen alle Häuser des Unternehmens mit PV-Anlagen ausgestattet sein. Ein ambitioniertes, aber umsetzbares Ziel, wie Bach meint, bei dem es allerdings etliche Faktoren zu bedenken gäbe, um sowohl für die Umwelt als auch monetär gewinnbringend zu sein. Die richtige Dimensionierung, um nichts ins Netz zurückspeisen zu müssen und

den produzierten Strom zur Gänze in der Wohnhausanlage zu verbrauchen, sei dabei ein Hauptaspekt.

Mit dem Betanken von Elektroautos lassen sich zusätzliche Verbraucher für PV-Strom gewinnen. Ein sehr interessantes Pilotprojekt ist in diesem Zusammenhang ein E-Transporter, der um zehn Euro tageweise von den Bewohnerinnen gebucht werden kann. Davon ausgehend wird die Elektromobilität im Rahmen der „Förderung Innovative energieeffiziente Mobilitätsangebote im Wohnbau der Stadt Wien“ ausgebaut und um 100 E-Tankstellen und zehn Car-Sharing-Autos erweitert, die wiederum mittels Photovoltaik beladen werden.

Erfolgsrezept Zentralisierung

Ein weiteres Kostenthema: Gemeinschaftsthermen. Seit der Wohnrechtsnovelle 2015 liegt die Erhaltungspflicht für „mitvermietete Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstige mitvermietete Wärmebereitungsgeräte“ beim Vermieter. Die Kosten: stolze 50 Cent pro Quadratmeter und Wohnung. Die Erneuerung einer Gaskombitherme

schlägt mit 4000 bis 6000 Euro zu Buche. Die Lösung: die Zentralisierung der Wärmeversorgung, wobei das Ziel sein müsse, alle Wohnungen anzuschließen. Niemand ließe sich aber, so Bach, gern durch die

„Es liegt in unserer Verantwortung, den nächsten Generationen einen lebenswerten Planeten zu hinterlassen.“

Wolfgang Wahlmüller, ÖSW

Wohnung Röhren ziehen. Üblicherweise wird daher nur bei Wohnungswechsel nachgerüstet. Das Erfolgsrezept, um rascher voranzukommen, liegt in zentralen Heizräumen auf dem Dach, von denen das Heizwärmeverteilnetz über die Kamine nach unten führt. Die Errichtungskosten betragen 3200 bis 3300 Euro pro Wohnung. Dadurch kann die Umrüstung minimalinvasiv erfolgen und stößt auf Akzeptanz bei den Mietern.

Um Verbesserungsmaßnahmen breit in der Mieterschaft zu positionieren, komme man mit singulären Themen wie „nach-



Die Sozialbau setzt auf Gemeinschaftsthermen, um CO₂ und Kosten zu sparen – zum Beispiel in der Anlage in der Miesbachgasse in Wien (links im Bild: Ernst Bach mit einem Energieexperten).



Engelbert Spiß berichtete über die forschungsbasierte Herangehensweise der Neuen Heimat Tirol.

haltige Energie“ nicht weit. Seit einem Jahr steht daher unter dem Motto „gemeinsam stärker“ Mieterinnen und Mietern im Verbund der Sozialbau ein umfassendes Serviceangebot zur Verfügung. Selbst wenn sich der Einzelne nur für das eine oder andere Segment der Partnerschaft interessiert, gelinge es so, Themen an viele zu transportieren und von der Kundschaft als Partner akzeptiert zu werden.

Wissenschaftlich vorgehen

Die NHT – Neue Heimat Tirol, vertreten durch Engelbert Spiß, setzt auf wissenschaftliche Begleitung, um sicherzugehen, dass die Dinge, die man in Angriff nimmt, auch in der Umsetzung funktionieren. In ein mit dem Energieinstitut Vorarlberg, der Universität Innsbruck und der FH Rosenheim entwickeltes Tool fließen sämtliche Daten der gemeinnützigen Wohnbauträger Vorarlbergs und der NHT ein – und mittels Monitoring wird erhoben, wo und vor allem warum Energie verloren geht. Damit lassen sich bereits ab der Frühphase der Planung die Eckdaten des Energieverbrauchs über Jahrzehnte berechnen. Das Tool soll im Übrigen als Beitrag zur Energiewende auf Wunsch allen Branchenkollegen zur Verfügung gestellt werden.

„Es liegt in unserer Verantwortung, den nächsten Generationen einen Planeten zu hinterlassen, der lebenswert ist“, erklärt Wolfgang Wahlmüller, stellvertretender Generaldirektor der ÖSW-Gruppe.

Sein Unternehmen befasst sich daher mit Fragen von Kreislaufwirtschaft und Urban Mining – eine ökologische Notwendigkeit und eine ökonomische Chance. Der Einsparungsbereich durch Reconstructing und die Wiederverwendung des Altmaterials liege bei bis zu 50 Prozent und könne also den rasanten Anstieg der Baukosten in moderate Bahnen lenken.

Mit der Austria Glas Recycling wurde im Zuge eines Pilotprojekts in drei ÖSW-Wohnhausanlagen im 2. Wiener Bezirk der Restmüll von 500 Wohneinheiten

analysiert. Darunter der eines Studentenhomes, wobei man erkannte, dass die Studierenden viel umweltbewusster leben als der Rest der Bevölkerung. Durch das Aufstellen zusätzlicher Glascontainer konnte erreicht werden, dass der Restmüll weniger oft geleert werden muss – ein Beitrag zur Kreislaufwirtschaft und eine Reduktion der Entleerungskosten.

Bauträger als Energieversorger

Mit einem weiteren Pilotprojekt legte das ÖSW den Grundstein als Energieversorger: Am Unternehmenssitz in Wien-Josefstadt ging im August dieses Jahres eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher in Betrieb, um daraus den Stromverbrauch vor Ort zu decken und den CO₂-Ausstoß

„In Zukunft wird auch von den Mietern Druck kommen.“

Andreas Sommer, Wirtschaftsministerium

nachhaltig zu reduzieren. Bei Sonnenschein entspricht der erzeugte Solarstrom gut dem Doppelten des täglichen Energiebedarfs. Die übrige Energie wird im 240 kWh fassenden Stromspeicher gesammelt und kann bedarfsabhängig für den Eigenverbrauch – zum Beispiel für die E-Ladestationen – genutzt werden. Ein weiteres Projekt am Handelskai 130 ist das Einstiegsprojekt, um Energie an Dritte zu verkaufen, zehn weitere Standorte in Wien und zwei in Salzburg sind projektiert.

Ressourcensparen, Bodenverbrauch, Nutzen der bebauten Liegenschaften, Nachverdichten, Reconstructing seien alles wichtige Themen im Zusammenhang mit dem Kostensparen, betont Andreas Sommer, Leiter der wohnrechtlichen und wohnungswirtschaftlichen Abteilung im Wirtschaftsministerium. „Ich bin überzeugt, dass in Zukunft auch von den Mietern Druck kommen wird.“ Gemäß § 14c WGG können Maßnahmen wie Photovoltaikan-

lagen oder Ladepunkte für E-Mobilität mit Mietermehrheit auch gegen die Bauvereinigung – oder von der Bauvereinigung – erzwungen werden. Ein wichtiges Instrument seien zudem Sanierungsvereinbarungen mit den Mietern, die nun schon mit qualifizierter Mehrheit anstelle zuvor Einstimmigkeit abgeschlossen werden können.

Als weitere Möglichkeit erinnerte Sommer an die bereits länger bestehende Möglichkeit des Contractings gemäß § 14 Abs.5a und 5b WGG. Es geht dabei darum, Betriebskosteneinsparungen zu verwenden, um die getroffenen Maßnahmen über einen Zeitraum von maximal 15 Jahren zu refinanzieren. Erst wenn die Investition reinvestiert ist, werden die Einsparungen an die Nutzer weitergegeben. Innerhalb der Rahmenbedingungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes habe man die Nase gegenüber anderen Teilen der Wohnungswirtschaft weit voran, weil das WGG das alles schon als eigene Rechtsinstitute kenne.

Anreize statt Verboten

Fazit: Die Möglichkeiten Kosten zu sparen und Gutes für die Umwelt zu tun sind mannigfaltig.

Die Umrüstung auf erneuerbare Energieträger ist schwieriger in Häusern, wo Miet- und Eigentumswohnungen gemischt sind, jüngere Bewohner sind aufgeschlossener als ältere, im Neubau ist es einfacher als im Bestand. Um Bewusstsein für notwendige Veränderungen zu schaffen, nimmt der Hausverwalter – auch als Psychologe – eine zentrale Position ein. Es gilt, die Krise als Chance zu sehen und zu investieren, um künftig über den Lebenszyklus der Immobilien Geld zu sparen. Für die Nutzer braucht es Anreize statt Verbote, man muss ihnen Plattformen bieten, um sich auszutauschen und kann so Themen platzieren. Neue, schlankere Prozesse, über den Tellerrand denken und Digitalisierung nutzen – auch so lässt sich sparen.



Foto: Ditz Fejer

Bewohner beim Bezugsfest im KooWo Volkersdorf bei Graz 2019. Das erste Projekt der Genossenschaft Die Wogen.

Wohnungen werden in vielen Städten nicht mehr als Zuhause von Menschen behandelt, sondern als finanzmarktorientierte Ware gehandelt.

Wohnbau auf demokratisch

Bei uns in Österreich boomen hingegen Wohnmodelle, die das Gemeinsame und das Gemeinwohl in den Vordergrund stellen. Partizipation bedeutet aber nicht nur Mitreden und Mitgestalten, sondern bedingt auch die Übernahme von mehr oder weniger Verantwortung – je nach Organisationsform.

Der Mehrwert der Mühe

Früher eine Angelegenheit für Freaks und Nonkonformisten, heute en vogue: das gemeinschaftliche Planen, Bauen und Wohnen ist zu einem nachgefragten Modell geworden.

FRANZISKA LEEB



Foto: Kurt Hörbst

Dörflich am Rande des Wienerwaldes: Wohnprojekt B.R.O.T. Pressbaum, Architektur nonconform, 2018.

Noch jedes Partizipationsmodell erwies sich in der Baupraxis als ein mühevoller Lernprozess: Die Beplanten müssen in grundsätzlichen Fragen des Wohnens ausgebildet und zur Artikulation ihrer Bedürfnisse befähigt werden. Die Planer hingegen müssen lernen, sich als Advokaten der beplanten Personen zu verstehen.“ Diese Feststellung ist über 40 Jahre alt. Wohnen Plus-Herausgeber Robert Koch traf sie 1978 in einem Beitrag über Mitbestimmung im Wohnbau in der Arbeiterkammerzeitung Arbeit & Wirtschaft. In den 1970er-Jahren wurde eine Reihe an Modellversuchen im partizipativen Wohnbau in Angriff genommen: die Eschensiedlung in Deutschlandsberg von Eilfried Huth, „Les Paletuviers“ – die kooperativen Siedlungen von Fritz Matzinger, die über 600 Wohnungen der VLW in Linz-Biesenfeld der Architekten Perotti, Greifeneder & Partner, die Wohnhausanlage Hildgasse in Purkersdorf von Prader, Fehring, Ott oder „Wohnen Morgen“ in Hollabrunn von Ottokar Uhl, um nur einige zu nennen. Schon damals war das Spektrum der Typologien ebenso breit wie das der Finanzierungsmodelle und Trägerschaften. Und dass Partizipation harte Arbeit ist, gilt heute ebenso wie damals.

Werfen wir einen Blick in die aktuelle Szene des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens: War sie um die Jahrtausendwende noch recht übersichtlich, so

ist seit etwa einem Jahrzehnt ein veritabler Boom an gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekten festzustellen. Vor allem in Wien erkannte die Stadt das Potenzial von Baugruppen für die Stadtentwicklung. So waren in der Seestadt Aspern und im Sonnwendviertel Baugruppen dezidiert eingeladen, sich um Grundstücke zu bewerben. Sie wurden dort zu Pionieren der Stadtentwicklung und Impulsgebern für

„Der Mehrwert,
den man zurückbekommt,
ist sehr hoch.“

Senka Nikolic

die Nachbarschaft. In Wien sind es laut einer Liste, die Baugruppen-Experte Robert Temel parat hat, 1063 Wohneinheiten in 43 gemeinschaftlich entwickelten Wohnprojekten – und es werden laufend mehr. Knapp mehr als die Hälfte der Projekte wurde nach 2010 fertiggestellt. Kurz davor kam auf zivilgesellschaftlicher Ebene – zum Beispiel mit der 2009 in Wien gegründeten „Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“ – das Thema in Fahrt. Parallel dazu bewegte sich auch wohnpolitisch etwas und es wurden die ersten Ausschreibungen für Baugemeinschaften lanciert.

Die Rechts- und Eigentumsformen der seither entstandenen Baugruppen-

projekte sind ebenso unterschiedlich wie die jeweiligen Organisationsformen innerhalb der Gruppen, die sich häufig als Verein formieren. In vielen Fällen ist ein (gemeinnütziger) Bauträger an Bord, der Grundstückskauf sowie Errichtung finanziert und das Haus an den Verein verkauft.

Werden öffentliche Förderungsgelder bezogen, dann üblicher Weise aus der Heimförderung, weil sowohl in Wien als auch in den meisten anderen Bundesländern das Wohnbauförderungsgesetz keine eigene Förderschiene für Baugruppen oder private Wohngemeinschaften vorsieht. In Wohnheimen bestehen allerdings weder Mieterschutz noch Anspruch auf Wohnbeihilfe. Deshalb und um Rechtssicherheit zu schaffen, fordert die Baugemeinschaftsszene klarere gesetzliche Definitionen für gemeinschaftliche Wohnhäuser. In Salzburg ist das mit der diesjährigen Novellierung des Wohnbauförderungsgesetz geschehen. In Wien werden Diskussionen geführt und es ist zu erwarten, dass auch hier klarere gesetzlichen Regelungen auf Schiene gebracht werden.

Genossenschaftliche Unterstützung

Um Menschen, die in Gemeinschaft leben wollen, ebendies zu erleichtern, formierte sich 2015 die „Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft“, Österreichs erste und einzige Bauträgerin, die ausschließlich gemeinschaftliche Wohnprojekte verwirklicht. „Es würde mehr Gemeinschaftsprojekte

jekte geben, wenn es die Unsicherheiten des Vereines nicht gäbe“, argumentiert deren Mitbegründer und Geschäftsführer Heinz Feldmann. Als Verein werde man weder von Banken noch von der Politik ernst genommen. Zudem lässt die Vereinsform keine gute Haftungsbeschränkung für die Akteure zu. Das sei bei einer Genossenschaft sogar besser als bei einer GmbH. „Wir haben keinen missionarischen Eifer, aber es ist ein Wahnsinn, dass jede Baugruppe bei Adam und Eva anfängt.“ Was die WoGen von den Pioniergenossenschaften aus der Zeit der Siedlerbewegung in den 1920er-Jahren unterscheidet? „Dort war die Gemeinschaftsbildung ein Nebenprodukt, bei uns ist sie Voraussetzung“, so Feldmann.

„Es war nie unser Ziel, den Leuten das richtige Leben auf dem Land zu erklären, sondern hier in Harmonie mit der Dorfgemeinschaft zu leben.“

Maximilian Wollner

„Wir wollen, dass die Gruppen selbst ihre Häuser verwalten und ihre Nachbarn aussuchen.“ Nach Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz wäre das nicht möglich, daher ist die WoGen de jure kein gemeinnütziger Bauträger, sondern eine gewerbliche Genossenschaft. De facto sorgt aber ihre Satzung dafür, dass die Projekte lang den Gemeinwohlgedanken überleben.

Die Genossenschaft unterstützt bei der Gemeinschaftsbildung und errichtet als Bauträgerin das Gebäude, das in ihrem Eigentum bleibt. Im Idealfall wenden sich Gruppen bereits mit einem Grundstück an die WoGen, wie die zum Beispiel beim ersten Projekt, dem 2019 bezogenen KooWo Volkersdorf in der Nähe von Graz der Fall war. Oder die WoGen geht in Vorleistung und baut die Gruppe erst auf, so geschehen beim Quartiershaus am Hauptbahnhof, das 2022 fertig sein wird. Dort wird dann nicht nur gemeinschaftlich gewohnt – in einer Clusterwohnung mit 38 Wohnplätzen und den 18 Wohnungen der Wohngruppe Am Stadtbalkon, sondern in Werkstätten, Büros und Verkaufsfächen auch kooperativ gearbeitet.

Ideal sei es, so Heinz Feldmann, der aus der Wohngemeinschaft B.R.O.T. in Kalksburg und dem Wohnprojekt Wien am Nordbahnhofgelände bereits reichlich eigene Wohngruppen-Erfahrung mitbringt, wenn der Kern der Initiatoren einer Baugruppe aus acht bis sechzehn



Foto: Hertha Hurnaus

Viel Gemeinschafts- und wenig Individualfläche: Wohnprojekt Hasendorf, Einzueins Architektur, 2018.

Leuten mit einer klaren Vision besteht und dann anwächst, um eine kritische Masse an Bewohnern zu gewinnen. „Bei zwölf Wohnungen wird es sozial schnell eng und Kinderspielraum, Bibliothek, und Gemeinschaftsraum finanzieren 50 Personen leichter als 20.“

Landleben in Gemeinschaft

Die Gemeinschaft B.R.O.T. ist ein Pionier des gemeinschaftlichen Bauens. Die Vision vom generationenübergreifenden gemeinschaftlichen Zusammenleben, Teilen und gegenseitiger Unterstützung im Alltag waren die treibende Kraft bei der Gründung Ende der 1980er-Jahre. Nach dem ersten Projekt in Wien-Hernals, folgten weitere in Kalksburg am Wiener Stadtrand (2010) und in der Seestadt Aspern (2014) mit Architekt Franz Kuzmich.

Der Schritt über die Großstadtgrenzen ergab sich, als B.R.O.T.-Mitbegründer Helmuth Schattovits ein Pfarrgrundstück in Pressbaum zur Bebauung im Baurecht angeboten wurde. 59 Erwachsene und 48 Kinder leben in dem 2018 fertiggestellten Dorf im Ortsteil Haitzawinkel. Das in Be-

teiligungsprozessen erfahrene Architekturbüro nonconform begleitete die Baugruppe von der Visionsbildung bis zur Fertigstellung. War zu Beginn die 17-köpfige Gründergruppe basisdemokratisch organisiert, wurde später eine an die Organisation angepasste Form der Soziokratie (siehe Kasten) eingeführt. Ein gewähltes Leitungsteam ist für die Führung der Geschäfte verantwortlich. In Arbeitsgruppen (Bauen, Grünraum, Finanzen/Recht/IT, Gemeinschaft, Öffentlichkeitsarbeit, Food-Cooperative, Kinder/Jugend, Organisationsentwicklung/Soziokratie) erfolgt ein Großteil der laufenden Arbeiten.

Auf eigene Faust

Ohne Bauträger, ohne Förderung und noch dazu ohne erfahrenen Trägerverein entstand das Wohnprojekt Hasendorf in der gleichnamigen Ortschaft der Gemeinde Sitzenberg-Reidling. Am Anfang stand der Wunsch dreier Stadtmenschen nach Verringerung des eigenen ökologischen Fußabdrucks. Ein Leuchtturmprojekt mit den übergeordneten Zielen, so zu leben, wie es spätestens 2050 alle Menschen tun



Foto: Seeparg

Ab 2021 gemeinsam wohnen und arbeiten im Eigentum: Seeparg in Wien, Seestadt Aspern, POS Architekten.



Baugruppe light im Mietshaus der EGW im Wildgarten: Mietgestalten von Caramel Architekten, 2020

müssten, um den Ressourcenverbrauch geringer als die Regenerationsfähigkeit der Erde zu halten und Wohnraum der Spekulation zu entziehen, hatten sie im Sinn. Nachdem sich in Wien kein passendes Grundstück fand, streckte man die Fühler erfolgreich ins niederösterreichische Umland aus. Begleitet wurde die Gruppe von einszueins Architektur.

Aus der Ferne wie eine Kette aus sechs giebelständigen Reihenhäusern erscheinend, schmiegt sich das Wohnprojekt entlang der Dorfstraße an den Hang. Der Sockelbau und das Volumen unter den beiden nördlichen Giebeln werden kollektiv genutzt. Moderate 22 Quadratmeter stehen pro Person an individueller Wohnfläche zur Verfügung. Dem gegenüber stehen 450 Quadratmeter für die Gemeinschaft plus Seminarraum und Co-working-Space. Ein eigenes Backrohr hat fast niemand, für größere Kochaktionen gibt es eine gut ausgestattete Gemeinschaftsküche. Als gemeinsame Speis dient der Lagerraum der eigenen Foodcoop, die Bio-Lebensmittel en gros einkauft; sehr groß ist der Fahrradraum, dank Car-Sharing klein der Platz für Autos. Alles zusammen kommt man auf unter 40 Quadratmeter pro Kopf, immer noch mehr als zehn Prozent weniger als der niederösterreichische Durchschnitt.

„Es war nie unser Ziel, den Leuten das richtige Leben auf dem Land zu erklären, sondern hier in Harmonie mit der Dorfgemeinschaft zu leben“, betont Mitbegründer Maximilian Wollner. Der Seminarraum der „Hasen“ wird ebenso von der Dorfbewölkerung in Anspruch genommen wie das ausgestüftete Car-Sharing.

Pro und kontra Eigentum

„Wir betreuen partizipativ keine Projekte, die auf individuelles Eigentum abzielen“, betont Markus Zilker von einszueins, „weil uns die Erfahrungen der 1980er- und 1990er-Jahre zeigen, dass dies langfristig – sobald Wohnungen verkauft werden – zu

Problemen oder dem Zerfall der Gemeinschaft führen kann.“

Diese Bedenken teilt Fritz Oettl nicht: „Aus mehrjähriger Erfahrung weiß ich, dass die Leute sich sehr einbringen, nicht zuletzt, weil ihr eigenes Geld direkt dahintersteckt.“ Nach dem 2014 bezogenen Co-living-Haus JAspern wird im Frühjahr 2021 das zweite von ihm orchestrierte und von POS Architekten geplante Baugruppenhaus mit Eigentumswohnungen in der Wiener Seestadt Aspern vollendet sein. Wohnen und Arbeiten in einem Haus lautete die Devise, wobei die ursprüngliche Idee, dass jemand der oben wohnt unten ein Geschäft betreibt, sich nicht erfüllt hat. Das Geschäftslokal im Erdgeschoss ist jedenfalls bereits vergeben, ebenso die 55 Wohnungen. Deren Bewohner wälzen bereits große Pläne für den Veranstaltungsraum, der mit einem kontinuierlichen Kulturprogramm eine Angebotslücke in der

„Aus mehrjähriger Erfahrung weiß ich,
dass die Leute sich sehr einbringen,
nicht zuletzt, weil ihr eigenes Geld
direkt dahintersteckt.“

Fritz Oettl

Seestadt füllen könnte. Im ersten Stock stehen Büroflächen zur Verfügung, deren konkrete Bespielung im Aufbau ist. Es gibt mehrere Szenarien dafür. Zum Beispiel jenes, dass Nutzer zunächst mieten oder im Coworking Space arbeiten und später die Möglichkeit zum Kauf haben. Allen, die im Haus wohnen und arbeiten stehen gemeinschaftlichen Raumangebote wie die Dachterrasse, der Ökoteich oder die Werkstatt frei zur Verfügung. Drei Gästeapartments und der Veranstaltungsraum können zum Haustarif gebucht werden. In der Planungs- und Bauphase ist das Haus als GmbH organisiert. Nach Fertigstellung wird parifiziert und das Ganze

wird zur Eigentümer-Gemeinschaft. Alle Eigentümer und Mieter im Gebäude sind Mitglieder des Nutzerinnenbeirats. Der soll das Haus weitgehend selbst verwalten, ausgelagert werden bloß die finanziellen Angelegenheiten.

Baugruppe light

Es sei „Liebe auf den ersten Blick“ gewesen, schwärmt Maria Niemeyer, die mit ihren Nachbarn mehr kommunizieren möchte, als nur „Hallo“ zu sagen. Nach der ersten Informationsveranstaltung bewarb sie sich mit ihrer Familie um eine Wohnung im Projekt „mietgestalten“ im Stadtquartier Wildgarten in Wien-Meidling. Es verbindet die Vorteile einer klassischen Mietwohnung mit jenen eines selbstorganisierten Baugruppenhauses. Angesprochen waren Menschen, die gemeinschaftlich wohnen, aber Risiko und Zeitaufwand einer Baugruppe nicht auf sich nehmen möchten. Die EGW-Heimstätte ist als Bauträger Besitzer von Grundstück und Gebäude und übernahm Finanzierung, Risiko, technisch-wirtschaftliche Abwicklung und Organisation. Die inhaltliche Konzeptentwicklung stammt vom Büro raum & kommunikation, das auch den Partizipationsprozess moderierte. Geplant haben das Projekt, das sich beiderseits des Hainbuchenwegs auf ein Punkthaus und einen Riegel mit Laubengängerschließung aufteilt, Caramel Architekten.

Möglichkeitsräume definieren

Der Architektenauswahl ging ein Mini-Wettbewerb voran, erzählt dazu Regina Gschwendtner, Projektleiterin bei raum & kommunikation. Auch ein Test-Partizipationsgespräch wurde geführt, um die Kommunikationsfähigkeit der Architekten auszuloten. „Das ist in so einem Projekt essenziell!“ Ebenfalls wichtig seien die Möglichkeitsräume, die ein Gebäude eröffnet. Das sind hier mehr, als man dem schlichten grauen Gebäudeduo auf den ersten Blick ansieht: Laubengänge als Orte der zufälligen Begegnung, die Dachterrasse und die Grünräume, das kommunikative Setting der an der Straße einander gegenüberliegenden Gemeinschaftsräume und die Rahmenkonstruktionen über den Balkonen. „Das Bunte soll durch das Leben entstehen“, so Architekt Günter Katherl.

„Mitbestimmen ist gut, aber alles mitentscheiden, das würde mich wahnsinnig machen“, begründet Maria Niemeyer die Entscheidung für diese „Baugruppe light“. Die Bewohnerschaft konnte zum Beispiel über die Ausstattung der Ge-

meinschaftsräume bestimmen und bekam so den Wunsch nach einem abgetrennten Jugendclub für die älteren Kinder erfüllt. Auch bei Lage und Grundrissen der eigenen Wohnung gab es ein Mitspracherecht. „Im Erdgeschoss zu sein, war uns wichtig, wir sind eine lebhaftere Familie, da kann es schon einmal lauter werden.“ Die Niemeyers bezogen die ursprünglich für Gewerbe vorgesehene Fläche im Punkthaus. Der hohe Glasanteil und die exponierte Lage neben dem einen und gegenüber dem anderen Gemeinschaftsraum stört nicht. Man ist hier mittendrin und schnell draußen im Garten. Die hohen Räume wurden genutzt, um Galerieebenen einzubauen und so die nutzbare Fläche zu vergrößern.

Bauträgerin als Baugruppenprofi

Die Mehrheit der aktuell in Bau oder Planung befindlichen Projekte der Schwarzatal sind Mitbestimmungsmodelle unterschiedlicher Art. Die Erfahrungen mit den

„Für die Menschen aus den bestehenden Gemeindebauten war es anfangs ungewohnt, auf ihre Wünsche betreffend das Wohnumfeld angesprochen zu werden.“

Eveline Hendekli

Baugruppen wirken sich auch auf die konventionell entwickelten Häuser aus.

„Wir versuchen auch dort, Räume zu schaffen, die dazu animieren, mitzumachen“, sagt Senka Nikolic, Leiterin der Projektentwicklung. Die guten Beziehungen innerhalb der Bewohnerschaft und zum Bauträger wirken sich erleichternd auf den Alltag der Hausverwaltung aus. „Der Mehrwert, den man zurückbekommt, ist sehr hoch.“ Neben Baugruppenhäusern in den Stadtentwicklungsgebieten entsteht derzeit eine Baugruppe im Zuge der Nachverdichtung einer Wohnanlage aus den 1970er-Jahren in der Meißauergasse. Hier lautet die Herausforderung, die bestehende und zukünftige Bewohnerschaft einzubeziehen. Die Caritas Stadtteilarbeit, der FH Campus Wien und die Energieagentur begleiten den Transformationsprozess des Quartiers mit einem Forschungsprojekt. Aus diesem Pilotprojekt möchte man Erkenntnisse für ähnliche Bauvorhaben ableiten.

Es hat Vorteile, wenn es vor Ort bereits eine Nachbarschaft gibt, in die sich



Der Container der Grätzl Genossenschaft an der Berresgasse in Wien 22, Vorständin Eveline Hendekli (links).

die Neuankömmlinge rasch integrieren können. Das weiß man auch bei der Grätzl Genossenschaft. Sie agiert nicht als Bau-träger, sondern als sozial orientierter Dienstleister. Bewohnerinnen und Gewerbetreibende eines Grätzls schließen sich darin zusammen, um Kosten zu sparen, Ressourcen zu teilen und sich gegenseitig zu unterstützen. Der erste Standort wurde vor einem Jahr im Stadtentwicklungsgebiet Berresgasse im 22. Wiener Bezirk eröffnet. Obwohl noch kein Baubeginn für die neue Siedlung in Sicht ist, agiert die Genossenschaft bereits sehr aktiv. Ihr Zuhause ist ein vom Künstlerduo ad-hocrates collective gestalteter Container, in dem zum Beispiel regelmäßig ein Gewerbe-Stammtisch abgehalten wird. Wenn die Neubauten dann fertig sind, wird sie Räumlichkeiten im Projekt Smaq-am-Park (ÖSW, Schwarzatal) beziehen und weitere Angebote sowie gemeinsam nutzbare Räume für ihre Mitglieder organisieren.

Revival Selbstbau

„Wir orientieren uns am Bedarf der Bewohner“, erläutert Genossenschafts-Vorständin Eveline Hendekli. Für die Menschen aus den bestehenden Gemeindebauten sei es anfangs ungewohnt gewesen, auf ihre Wünsche betreffend das Wohnumfeld angesprochen zu werden, doch mittlerweile sei die Skepsis gewichen, sogar aus der nahen Seestadt Aspern schließen sich UnternehmerInnen der Genossenschaft an.

Wie der Genossenschaftsgedanke erfährt auch der Selbstbau ein Revival. Beim Bau-trägerwettbewerb für das Quartier „An der Schanze“ in Wien 21 reüssierten die Architekten Köb&Pollak.Schmoeger und Frötscher Lichtenwagner gemeinsam mit dem Bau-träger Aufbau. Handwerklich begabte finden hier Wohnungen zum Selbstbau. Herzstück des Projekts ist eine sechs Meter hohe, nutzungs-offene Werkshalle, die in adaptierbare Einheiten geclustert werden kann. An diesen sanften Ort der Produktion schließt eine selbstverwaltete

Quartierswerkstatt für nachbarschaftliche Aktivitäten an. Unter dem Motto „Do It Yourself“ lädt hier die Ästhetik des Provisorischen zum Mitgestalten ein. „Genauer wird mit den zukünftigen Bewohnern entwickelt“ berichtet Andrea Breiffuss, die das noch ganz am Anfang stehende Projekt im Hinblick auf die soziale Nachhaltigkeit begleitet. „Das Ziel ist, das das gemeinsame Werken nach außen strahlt.“

Partizipatives Wohnen

Miteigentümergeinschaft

- Wohnungen gehen im Wohnungseigentum an die Mitglieder der Gemeinschaft über

Eigenfinanziertes Baugruppenprojekt

- Errichtung durch selbstverwalteten Trägerverein
- Gemeinschaftseigentum
- Überlassung der Wohnungen an die Mitglieder zur Miete

Wohngruppe plant und baut mit Bau-träger

- Errichtung durch einen Bau-träger,
- Wohngruppe ist in einem Trägerverein organisiert, der das Haus als Generalmieter mietet oder nach Fertigstellung kauft
- Überlassung der Wohnungen an die Mitglieder zur Miete

Wohngruppe als Mieter

- Errichtung durch einen Bau-träger
- Einzelmietverträge
- Mitgestaltung bei Grundrissen, Gemeinschaftsflächen, Freiraum, Nutzungsorganisation, Neuvermietung von Wohnungen.

Bewohnermitbestimmung

- Errichtung durch einen Bau-träger in Form herkömmlicher Miet- oder Mietkaufwohnungen
- Bildung eines Bewohnerbeirats, der die Bespielung der Gemeinschaftsflächen übernimmt

Mutige Pioniere im Quartier

Die Quartiershäuser und Baugruppen sind wichtige Bausteine im neuen Sonnwendviertel nächst dem neuen Wiener Hauptbahnhof. Entscheidend für ein gedeihliches Miteinander ist die Nutzung des Erdgeschosses, wie ein Lokalausweis vor Ort zeigt.

MAIK NOVOTNY

Kleine Kinder krabbeln und rennen über die Straße, daneben sitzen zwei junge Frauen und ein Mann in der Sonne im Café, vor dem kleinen Gemüseladen herrscht Einkaufstrubel, auf dem soeben eröffneten Jugendspielplatz ist die Jugend bereits zahlreich am Spielen, wenige Meter daneben staubt die Baustelle.

Das Sonnwendviertel II (der offizielle, sperrige Name „Wohnen am Helmut-Zilk-Park“ hat sich wie erwartet nicht durchgesetzt) ist noch nicht fertig, aber schon sehr lebendig. Das perfekte Setting für einen Praxis-Check von WohnenPlus und der Wohnen Plus Akademie, der sich unter dem Titel „Das Wohnhaus als Begegnungszone“ der Frage widmete, welche Rolle nutzungsintensiv programmierte Wohnbauten bei der Entstehung eines Quartiers spielen können. Denn schließlich war genau dies die Rolle, die das kooperative Verfahren den Quartiershäusern zugeordnet hatte. Die ersten Wohnungen wurden 2018 bezogen, inzwischen ist das halbe Viertel besiedelt. Wie erfolgreich sind die Nutzungen der Erdgeschoss-



Das Baugruppenhaus Gleis 21 (Schwarzatal) und das Quartiershaus Mio (Heimbau) haben sich zum Ziel gesetzt, das neue Quartier im Sonnwendviertel von Anfang an zu beleben.

zonen, die hier – im Gegensatz zum Sonnwendviertel I – mehr als Müllraum, Fahrräder, Kinderwägen und Tiefgaragen-abfahrten beherbergen sollten?

Agora der Vielfalt

„Es ist uns ein großes Anliegen, die Idee der Brückenfunktion aufzunehmen und durch eine Agora der Vielfalt zu ergänzen“, so die Bewohner der Baugruppe Gleis21, das mit seinen 34 Wohnungen

eine zentrale Rolle im Quartier spielt. „Gleis21 war von Anfang an eine sehr reife und engagierte Gruppe“, resümiert Senka Nikolic, Prokuristin der Schwarzatal, die inzwischen zwölf Baugruppenprojekte realisiert hat. Markus Zilker von den ebenfalls baugruppen-erfahrenen einzueins Architekten, die das Projekt umgesetzt haben, stimmt zu und deutet stolz auf die Dachlandschaft: Terrassen, Gemeinschaftsraum, Bibliothek, Kinder-

Foto: Robert Newald



Peter Roitner, Obmann der Heimbau, beim Praxis-Check: „Die Nutzungsvielfalt im Quartiershaus Mio war eine große Herausforderung.“

spielraum, Sauna. „Ein Dachschlaraffenland“, nennt es der Architekt, betont aber im selben Atemzug, dass all diese Nutzungen auch deshalb hier oben angesiedelt sind, damit das Erdgeschoss für öffentlichkeitswirksame Nutzungen frei bleiben

„Die Bewohner nehmen hier eine andere Rolle ein, weil sie den Stadtraum nicht konsumieren, sondern ihn selbst produzieren.“

Gernot Tscherteu

kann. Veranstaltungssaal, Kino-Theater, Büroräumlichkeiten, und Freiraum ohne jeden Zaun. „Baugruppen können wirklich so etwas wie der Germ der Stadtentwicklung sein“, sagt Michael Kerbler, Gleis21-Gründungsmitglied.

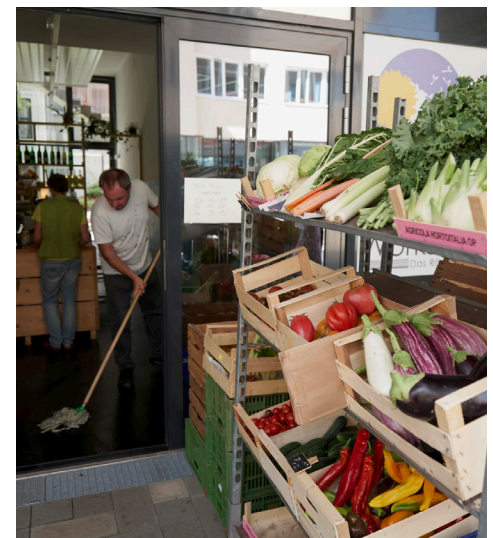
Auch der Freiraum, das sieht man von hier oben bestens, hält das Quartier zusammen. Da half es, dass das Büro Yewo Landscapes schon frühzeitig ein präzises Konzept für das gesamte Sonnwendviertel II erstellen konnte. Mit vereinten Kräften gelang es den Neu-Bewohner dann auch, die autofreie Bloch-Bauer-Promenade gegen motorisierte Begehrlichkeiten zu verteidigen. Und deshalb dürfen die vielen Kinder heute auf der Straße frei herumwirlen.

Auch die Bauträger trugen ihren Teil bei, wie Senka Nikolic erklärt. Im Hof zwischen Gleis 21 und den benachbarten Baufeldern „Wohnen am Park“ und „Mio“ wurden Erdgeschossgrundrisse und Geländehöhen abgestimmt, um einen ansprechenden gemeinsamen Freiraum zu ermöglichen.

Die Erdgeschosse bildeten schon im Verfahren das Kernthema des Quartiers, und sie erweisen sich als die größte Herausforderung. „Wir waren das erste Haus, das hier bezogen wurde“, erinnert sich Susanne Kallinger von Kallco, die das Wohnen am Park entwickelten. „Uns sind einige der vorgesehenen gewerblichen Nutzer wieder abgesprungen.“ Also bezog Kallco selbst ein Büro im Haus, als gewerblicher Mitbewohner fungiert ein Tanzstudio, heute freuen sich die Quartierspioniere über eine harmonische Nachbarschaft.

Problemzone Erdgeschoss

Komplex auch die Mietersuche beim Mio, wie deren Hausherr Peter Roitner, Obmann der Heimbau, erläutert. „Für uns war die Nutzungsvielfalt eine große Herausforderung, auch aufgrund der genauen Vorgaben mit einer Miete von vier Euro pro Quadratmeter für die Geschäftslokale. Da ist man als gemeinnütziger Bauträger sehr gefordert.“ Die Verwertung der neun schmalen „Mikropiloten“ im Erdgeschoss



Gemüseladen in einem „Mikropiloten“ im Erdgeschoss von Mio.

gestaltete sich dann erfolgreich, die der 14 Kleinbüros mit Flächen von 14 bis 152 Quadratmetern im ersten Obergeschoss etwas schwieriger; dort war die Miete mit zehn bis elf Euro festgelegt. Auch vertraglich, so Roitner, war die Balance zwischen Geschäftsmietern und den freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen nicht unkompliziert.

Hilfestellung gab es vom Büro wohnbund:consult, die sowohl die Erdgeschoss-Mieter auswählten als auch ein „Urban upgrade“ für die Büros darüber starteten. „Das Kriterium war, dass die Nutzung auf das Quartier ausstrahlen



Das Baugruppenhaus Gleis 21 bietet zahlreiche Möglichkeiten für Begegnungen in allen Geschossen, auch vor den Wohnungstüren.

sollte“, so Daniela Fiedler von wohnbund:consult. „Das kann bedeuten, dass man eine neue Zielgruppe herbringt, tägliche Nahversorgung leistet oder soziale Leistungen erbringt.“ Das größte Problem: Die Ausstrahlung auf ein Quartier zu bestimmen, dass es noch gar nicht gibt, und die Planungs- und Bauzeit, die fürs Wohnen normal, aber fürs Gewerbe viel zu lang ist. „Niemand entscheidet sich drei Jahre im Voraus, wenn er ein

„Niemand entscheidet sich drei Jahre im Voraus, wenn er ein Geschäftslokal beziehen will.“

Daniela Fiedler

Geschäftslokal beziehen will.“ Mehr Flexibilität bei der Grundrisseinteilung, so Roitner und Fiedler unisono, hätte hier mehr Spielraum eröffnet.

Stadtraum selbst produzieren

Wie lässt sich nun der Beitrag des Wohnhauses zum Quartier, zur Begegnungszone, quantifizieren? „Von den ursprünglichen Nutzern im kooperativen Verfahren sind nur wenige übrig geblieben“, stimmt auch Robert Temel zu, der am Verfahren beteiligt war. „Das ist sicher ein Problem. Es ist aber oft etwas Gutes nach-

gekommen.“ Auch IBA-Koordinator Kurt Hofstetter stellte fest, dass die engagierten Bauträger und Bewohner beim Thema Erdgeschoss etwas allein gelassen wurden. „Aber diese Erfahrung fließt jetzt schon in die Entwicklung anderer Quartiere ein.“

Manche blicken hier neidisch auf die Seestadt Aspern und deren Erdgeschoss-Management. „So etwas hätte man sich hier manchmal gewünscht“, sagt Gernot Tscherteu von realitylab, die mehrere Projekte im Sonnwendviertel, darunter das Gleis21, betreut haben. Die Demokratisierung und Belebung des Quartiers durch

die Bewohner ist jedoch ein voller Erfolg, so Tscherteu. „Hier geht es um Selbstermächtigung, das heißt, die Bewohner nehmen hier eine andere Rolle ein, weil sie den Stadtraum nicht konsumieren, sondern ihn selbst produzieren. Der Prozess ist hier erst am Anfang, weil man jetzt das Potenzial erkannt hat, nicht nur im eigenen Haus, sondern im ganzen Umfeld“. Die Begegnungszonen erweitern sich, und längst streckt man auch die Fühler über den Helmut-Zilk-Park nach Innerfavoriten aus, damit das Sonnwendviertel keine Enklave wird. Der Germ der Stadtentwicklung geht auf.



Garten mit Ausblick: Die Gemeinschaftsterrasse mitgeschlossenem Gemeinschaftsraum auf einem Mio-Bauteil.

Leuchtturm für nachhaltiges Wohnen am Land



Fotos: Ditz/Fejer

Rund um das KooWo Volkersdorf wird auf einer Nutzfläche von drei Hektar von den Bewohnern eine solidarisch organisierte Landwirtschaft betrieben. Kommunikatives Herzstück der Anlage ist der „Dorfplatz“.

Das KooWo im steirischen Volkersdorf ist das erste Projekt der auf Baugruppen spezialisierten Genossenschaft „Die WoGen“. Es überzeugt nicht nur mit einem in Holz und Steine gegossenen Kooperationsgedanken, sondern auch einem Energiemanagementsystem, das Produktion und Verbrauch in Einklang bringt.

BERND AFFENZELLER

Im September 2019 haben 28 Familien im Wohnprojekt „KooWo“ (Kooperatives Wohnen) in Volkersdorf ein neues Zuhause gefunden. Ein Zuhause, das sie gemeinsam geplant und umgesetzt haben. Realisiert wurde das KooWo mit der Genossenschaft „Die WoGen“, die 2015 eigens für die Umsetzung von Baugruppenprojekten gegründet wurde. „Die Idee hinter der WoGen ist, dass nicht jede Baugruppe bei null beginnen muss und damit ein hohes Risiko trägt. Man muss nicht jeden Fehler selbst machen, man kann auch aus den Erfahrungen anderer Baugruppenprojekte lernen“, erklärt WoGen-Vorstand Heinz Feldmann, der als Gründungsmitglied des Wohnprojekts Wien am Wiener Nordbahnhof selbst in einer kooperativen Wohnanlage lebt.

In Volkersdorf wurden 28 Wohneinheiten in drei Langhäusern rund um ein

altes Bauernhaus errichtet. Damit ist eine Art Dorfplatz entstanden, ein öffentlicher Raum, der das Herzstück der Anlage bildet. Der Bauernhof selbst wurde revitalisiert und beherbergt heute gemeinschaftlich genutzte Räume wie eine große Gemeinschaftsküche, Gästezimmer und einen Kinderspielraum. „Mit diesem Konzept reduziert sich der Bedarf an Individualquadratmetern und damit auch der finanzielle Aufwand“, erklärt Feldmann. Der ökologische Fußabdruck wird reduziert, ohne auf Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Generell spielt die Ökologie im KooWo Volkersdorf eine zentrale Rolle. Die neuen Langhäuser wurden in Holzbauweise errichtet. Das Energierversorgungssystem besteht aus einem zentralen 150 kW Hackgutkessel mit einem 3000 Liter Pufferspeicher. Geheizt wird mit Hackschnitzeln aus der Region. Die



Dank großzügiger Gemeinschaftsräume im Altbestand kann der Bedarf an Individualquadratmeter und damit auch der ökologische Fußabdruck deutlich reduziert werden.

einzelnen Gebäude und Wohnungen werden über ein Zwei-Leiter-Netz mit Wärme für Heizung und Warmwasserbereitung versorgt. Zur Eigenstromversorgung sind in der Siedlung zwei PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von rund 40 kWp und ein Batteriespeicher mit vier mal 13 kWh installiert. Etwaiger Überschuss an Solarstrom wird mit einem maßgeschneiderten Energiemanagementsystem für die Warmwasserbereitung hauptsächlich im Sommer genutzt.

Energieproduktion und -verbrauch

Um sicherzustellen, dass die Energie der PV-Anlage so gut wie möglich für den direkten Verbrauch, das Laden des Batteriespeichers oder für die Warmwasserbereitung durch die elektrischen Heizelemente

genutzt wird, implementierte AEE Intec ein ausgeklügeltes Energiemanagementsystem. „Beim KooWo Volkersdorf wurden ein hoher Eigenverbrauchsanteil bei gleichzeitig hohem Autarkiegrad angestrebt“, erklärt Reinhard Pertschy von AEE Intec. Bei einem nicht gemanagten System verhalten sich diese beiden Werte aber gegenläufig. Vergrößert man etwa die Photovoltaik-Anlage, dann steigt der Autarkiegrad, aber der Eigenverbrauchsanteil sinkt. Wird der Verbrauch erhöht, etwa durch ein zusätzliches E-Fahrzeug, dann steigt der Eigenverbrauchsanteil, aber der Autarkiegrad sinkt.

„Erst durch eine gezielte zeitliche Verschiebung von Produktion und/oder Verbrauch kann ein Anstieg sowohl von Eigenverbrauchsanteil als auch Autar-

kiegrad erreicht werden. Produktion und Verbrauch müssen zur selben Zeit stattfinden“, so Pertschy. Deshalb wird beim KooWo sowohl die PV-Produktion als auch der Verbrauch von einem zentralen Energiemanagementsystem gesteuert. Durch die Zwischenspeicherung in einer Batterie kann die Energie zeitlich verzögert abgegeben werden. Der Stromverbrauch kann durch die Steuerung der elektrischen Warmwasserladung vorverlegt werden. „Verbrauch und Erzeugung werden dadurch in Deckung gebracht. So wird beim KooWo sowohl ein hoher Eigenverbrauchsanteil als auch ein hoher Autarkiegrad erreicht“, erklärt Pertschy.

„Produktion und Verbrauch
von PV-Strom müssen
zur selben Zeit stattfinden.“

Reinhard Pertschy

Da es sich bei der PV-Anlage um eine Gemeinschaftsanlage handelt und nach einem Mieterstrommodell abgerechnet wird, profitiert bei diesem Modell jede einzelne Partei. Die Photovoltaikanlage, die Batterie und sämtliche Wohnungen sind mit einem Smartmeter ausgestattet. „Damit wird dann bei der Stromabrechnung für jede Wohnung der gleichzeitig zum Verbrauch erzeugte PV-Strom abgezogen“, erklärt Pertschy. Bei der WoGen zeigt man sich über das Ergebnis sehr erfreut. „Es ist ein sehr schöner Erfolg, dass gleich unser erstes Projekt ein Leuchtturm für nachhaltiges, gemeinschaftliches Leben am Land ist“, sagt Vorstand Heinz Feldmann.



Ein ausgeklügeltes Energiemanagementsystem sorgt im KooWo Volkersdorf dafür, dass mit der hauseigenen PV-Anlage sowohl ein hoher Eigenverbrauchsanteil als auch hoher Autarkiegrad erreicht wird.

Wissenschaftliche Begleitung

Das Energiekonzept des KooWo wird wissenschaftlich begleitet. Dafür werden zahlreiche Messdaten gesammelt und ausgewertet. Neben energetischen Parametern zur Bestimmung der Strom- und Wärmeverbräuche sowie des erzeugten PV-Stroms werden auch Behaglichkeitsmessungen durchgeführt. Dabei werden in den Wohnungen Parameter wie Raumtemperatur, Raumluftfeuchte und CO₂-Konzentration gemessen und bewertet. Parallel dazu wurde eine Befragung der Bewohner durchgeführt. Der Endbericht wird Anfang Dezember 2020 vorliegen.

Höchste Aufmerksamkeit für das Wohnen

Die überaus feinen und durchdachten und typologisch innovativen ausgeführten Wohnbauten des Berliner Architekturbüros Heide & von Beckerath beeindruckten die Teilnehmer der IBA_Wien meets Architects. Verena von Beckerath im Interview über ihre Visionen.

ROBERT TEMEL



Foto: Gitty Dangar

Ein Thema Ihrer Arbeit ist die Nachverdichtung der Nachkriegsmoderne, was bedeutet das für die Architektur?

Beckerath: Da muss man die Bauträger überzeugen, dass es eben nicht nur um Wohnungen, Schulen, Kitas geht, sondern dass es Nutzungsmischung im Gebäude und im Quartier braucht. Das war auch der Grund für die Stadt, Baugemeinschaftsgrundstücke in solchen Vierteln anzubieten, weil man dachte, die haben einen positiven Einfluss auf das Quartier, weil Baugruppen mehr Möglichkeiten haben, ein passendes Programm zu entwickeln. Kommerzielle Investoren entscheiden nach Vermietung und Verkauf, Gewerbe ist oft schwierig zu vermarkten. Wenn man Diversität will, muss man sich die AkteurInnen ansehen.

Projekte zeigen auch, dass es mit besonderen Auftraggebern neue Innovationspotenziale gibt. Haben Sie diese Konstellationen gesucht?

Beckerath: Bei den drei gemeinschaftlichen Projekten war das sehr unterschiedlich. Beim ersten gab es am Anfang noch keine Gruppe, wir haben das vorgedacht. Beim R50 waren die Beteiligten von Beginn an intensiv involviert, das hat den

von viel Empathie und Diskurs durchdrungenen Prozess einmalig gemacht. Beim IBeB gab es sehr unterschiedliche AkteurInnen, die Gruppe war sozial und hinsichtlich Wohnen und Arbeiten eher heterogen, ein extremer Grad an Komplexität. Was uns interessierten würde, wäre die Zusammenarbeit mit einer Genossenschaft in Verbindung mit Erbbau-recht, bei der das spekulative Element fehlt, aber man trotzdem einen konkreten Bauherren mit Agenda und Personen dahinter hat und gemeinsam das Projekt erarbeitet.

Ist es möglich, diese Innovationskraft zu erhalten und gleichzeitig die Komplexität zu reduzieren, indem man Standards einführt, wie bei den neuen Zürcher Genossenschaften?

Beckerath: Daran knüpfen unsere Projekte unbedingt an. Genau das war bei allen Projekten ein wesentliches Thema, die Standards zu reduzieren, sowohl die Elemente als auch die Typologien der Grundrisse: Wie kann man architektonische Standards entwickeln, die das Haus ökonomisch machen? Wie kann man die Komplexität denken und sie gleichzeitig zurücknehmen, damit man sie auch bauen kann?

Welche Bedeutung hat das Thema Nutzungsmischung für Ihre Projekte?

Beckerath: Das ist eine zentrale Frage. Bei dem Projekt in Lichtenberg haben wir versucht, im Erdgeschoss einen räumlich mehrschichtigen Aufbau zu erzeugen, eine Art Relief: Der Hof, die gemeinschaftlich genutzten Räume, ein Betonträger, der die beiden Hauseingänge verbindet, ein Garten, dann die Kita. Da wollten wir Nutzungen, Materialien, Oberflächen und Wegeverbindungen in Beziehung setzen. Auch beim IBeB zeigt sich die Nutzungsmischung innerhalb des Hauses im Erdgeschoss. Hier folgen die Atelierräume strukturell den Einheiten darüber, sind aber anders genutzt, haben eine andere Höhe und einen geringeren Ausbaustandard.

Das Berliner

Architekturbüro Heide & von Beckerath ist bekannt für gemeinschaftlichen Wohnprojekte, auch wenn das Portfolio ein breites Spektrum von Kulturbauten, Forschungs- und Infrastrukturgebäuden sowie Bildungsbauten umfasst. Architektin Verena von Beckerath ist 1960 in Hamburg geboren, lebt in Berlin. Studien in Paris und Hamburg, Architekturstudium an der TU Berlin. Assistenz an der UdK Berlin, Gastprofessur an der TU Braunschweig.

Hirnschmalz und Muskelkraft

Die Wiener Siedlerbewegung feiert ihr 100-jähriges Jubiläum. Eine willkommene Gelegenheit, um über eine Renaissance des Genossenschaftsgedankens nachzudenken.

MAIK NOVOTNY



Foto: BOKEHdesignstudio / F+P ARCHITECTEN

In Planung: das Quartier „Leben am Langen Felde“ der Siedlungsunion.

Frauen mit Kopftüchern, die Schaufeln in der Hand. Männer, die Baugruben ausheben. Dazwischen Erdhaufen, dahinter halbfertig aufgemauerte Reihenhäuser. Der Rosenhügel in Wien im Jahr 1921 war eine Baustelle der besonderen Art. Am Ende der schweißtreibenden Mühe standen hier 543 Reihenhäuser mit je 60 Quadratmetern Wohnfläche und Eigengarten. Aufgebaut wurde die Pioniersiedlung der am 20.11.1920 gegründeten Gemeinnützige Kleingarten- und Siedlungsgenossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf von den zukünftigen Bewohnern selbst. Deren 2000 Arbeitsstunden pro Person galten als „Muskelhypothek“, die in sogenannten „Stundenbüchern“ vermerkt wurde und die zum Wohnen berechnete. Die sogenannten Pax-Ziegel, die beim Bau verwendet wurden, wurden aus Schlacke und Sand selbst gepresst.

In der Zeit der ersten Republik entstanden aus dem Impuls der Eigeninitiative insgesamt fünf „Ursiedlungen“ der Altmannsdorf und Hetzendorf mit insgesamt 1.238 Siedlungshäusern. Angesichts der Wohnungsnot nach dem 1. Weltkrieg war die genossenschaftlich organisierte Siedlerbewegung in Wien und Niederösterreich entstanden – Wien wurde erst Ende 1920 eigenes Bundesland, die

Wohnbausteuer, die das „Rote Wien“ und den Gemeindebau ermöglichte, war noch drei Jahre entfernt. Anfangs nahezu anarchisch, fraßen sich die Gärten und Bretteldörfer, „um alle Eigentumsrechte unbekümmert“, wie der Sozialdemokrat Otto Bauer es ausdrückte, in die Landschaft.

Wilde Frühphase

Dieser wilden Frühphase folgte die geordnete Siedlerbewegung mit nachträglich als Kleingarten- und Siedlungszone gewidmeten Grundstücken, mit genossenschaftlicher Organisation, kommunalen Finanzhilfen und viel Eigenleistung, wie am Rosenhügel. Architektinnen wie Margarete Schütte-Lihotzky sahen die Selbstversorgerhäuser als wirksamste Lösung gegen die Wohnungsnot und entwarfen zahlreiche Modellhäuser; letztlich jedoch dominierte der ab 1923 massiv einsetzende Gemeindebau mit seinen städtischen „Wohnburgen“.

Die Nachbarschaft und die Gärten in der Siedlung Rosenhügel blühten währenddessen auf und blieben bis heute erhalten. Mitte der 1980er wurde von der Altmannsdorf und Hetzendorf die erste „Huckepack-Sanierung“ Wiens durchgeführt, die damals stark renovierungsbedürftigen kleinen Häuser wurden neu gedeckt, die Fassaden gedämmt, Strom-

und Wasserleitungen erneuert, auch Innensanierungen der Siedler ermöglicht. Nicht nur baulich wurde hier eine neue „Muskelhypothek“ geleistet, sondern auch in gemeinsamen Versammlungen die Idee der Genossenschaft wiederbelebt. Seitdem findet jährlich das Siedlerfest am Rosenhügel statt, das (ausgerechnet im Jubiläumsjahr der Genossenschaft) 2020 Corona-bedingt ausfallen musste.

Konsequent gemeinnützig

Der Begriff der Genossenschaft wird, obwohl lange etabliert, mit unterschiedlicher Bedeutung gefüllt, sein Potenzial und seine Mission geraten bisweilen in Vergessenheit. Doch es gibt Genossenschaften in Wien, die sich ihrer Tradition bewusst sind. Die am 1. August 1927 gegründete „Siedlungs-Union“ realisierte zunächst vorwiegend Reihenhäuser, ab den 1950er Jahren auch größere Wohnanlagen. Als Stadterweiterungsgebiet spielte dabei die Donaustadt – hier ist der Großteil der Bauten und auch der Sitz der Siedlungsunion angesiedelt – aufgrund ihrer Baulandreserven eine wichtige Rolle.

„Schon damals hatten wir zwei heute noch gültige Grundsätze: Konsequent und unbeirrbar in Verfolgung des Genossenschaftsprinzips sowie modern und allem Neuen aufgeschlossen,“ blickt man



Mit Muskelkraft errichtet: Die Siedlung Rosenhügel von 1921.



bei der Siedlungsunion heute stolz zurück. „Die gemeinnützige Genossenschaft hat nichts von ihrer Bedeutung eingebüßt“. Auch die größte Reihenhuisanlage Wiens, die 1923-27 mit durchschnittlich 1.600 Stunden Eigenleistung pro Siedler errichtete Freihofsiedlung in Kagran mit ihren 1.014 Häusern wird heute noch von der Siedlungsunion verwaltet. Eine Umfrage im Rahmen eines Forschungsprojekts ergab, dass 96,8 Prozent der Bewohner auch jetzt wieder ins Reihenhaus ziehen würden.

Eine Erkenntnis, die auch in Neubauprojekte der Siedlungsunion einfließt: Die Wohnanlage „Am langen Felde“, ebenfalls in Kagran, entsteht mit rund 400 Wohneinheiten auf dem ehemaligen Grundstück der Firma Hrachowina. Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass unterschiedliche Wohnungsgrößen und SMART-Wohnungen so ausgewogen verteilt sind. Das umfangreiche Gemeinschaftsangebot in der Anlage wird das Kennenlernen der Nachbarn und die soziale Durchmischung zusätzlich erleichtern.

Update der Genossenschaft

Die zahlreichen Jubiläen und die Projekte und Events der IBA_Wien 2022 Neues soziales Wohnen bieten einen Anlass, über eine Renaissance der Genossenschaftsidee zu reflektieren. Genau dies tat die Interessensgruppe SONAKO, die sich am 29. September in Wien auf Einladung von wohnbund:consult die Frage stellte: „Ist der Genossenschaftsgedanke nur mehr ein Fall für die Historie und von Jubiläen oder können die sozialen Ideen für Gegenwart und Zukunft wiederbelebt und aktualisiert werden?“ Erst recht, da die WGG-Novelle vom 1.8.2019 ein günstiges Zeitfenster von zwei Jahren für kleine gemeinnützige Bauvereinigungen bietet, wie WohnenPlus-Herausgeber Robert Koch einleitend anmerkte. Ein ähnlicher Impuls war schon von der WGG-Reform 1979 ausgegangen.

Auch das IBA-Quartier „An der Schanze“ sei ein Anlass, den Genossenschaftsge-



danken im Sinne einer „Lebensraum-Genossenschaft“ wiederzubeleben, so Raimund Gutmann, hier könne man bei der Wohnungsbelegung gezielt „Genossen“ werben. Die Schweiz, so Adelheid Wimmer von der Wohnen Plus Akademie, habe gezeigt, dass man auch klimatische Aspekte wie die 2000-Watt-Gesellschaft genossenschaftlich verankern und somit eine zeitgemäße Motivation der Gemeinschaftsbildung schaffen könne. „Dienstleistungsgenossenschaften, Konsumentengenossenschaften, Genossenschaften mit übergeordnetem Motto – es gibt heute ein sehr großes gesellschaftliches Angebot,“ so Ute Fagner (WoGen - Wohnprojekte Genossenschaft). „Dies könnte Grundlage für eine entsprechende Lobby sein, die aufzeigt, welche Hürden es in Österreich gibt und welche gesetzlichen Rahmenbedingungen reformiert gehören“.

Durchaus kontrovers diskutiert wurde die Frage, ob der heutige geförderte Wohnbau mit seiner längst etablierten Rolle und seiner tendenziell paternalistischen Rundumversorgung und dem verlässlichen Schutz durch das Mietrechtsgesetz der richtige Rahmen für ein Update des Genossenschaftlichen darstellt, welches historisch eher „aus der Not geboren“ ist. Eine Neugründung kleinerer Genossenschaften im Sinne eines „bottom-up“ anstatt eines „top-down“ sahen viele hier als sinnvoller an, als eine Reform der bestehenden großen Bauträger von innen. Hier wären allerdings Rahmenbedingungen in der Wohnbauförderung und Wohngemeinnützigkeit zu schaffen. Überhaupt würden die



Denkmalgeschützt: Wohnhaus in der genossenschaftlichen Freihofsiedlung von 1927.

Begriffe Genossenschaft und Gemeinnützigkeit heute von vielen Laien eher verschwommen und fast austauschbar wahrgenommen, hier bestehe also deutlicher Klärungsbedarf. Noch dazu seien die Genossenschaftsbildung von Unternehmen und die von Bewohnern grundsätzlich zwei verschiedene Dinge. Die in den letzten Jahren wiederentdeckte Idee des „Commons“, also des gemeinsamen Grund und Bodens, könne hier auch im Sinne einer Verantwortung für klimagerechtes Leben, den Genossenschaftsgedanken beflügeln, so Gernot Tscherteu von realitylab.

Letztendlich blieben einige Fragen offen, doch der Wille, ein Update des Genossenschaftsgedanken weiterzutragen und zu diskutieren, wurde gestärkt. Denn unter dem Strich zählt, ob vor 100 Jahren oder heute, vor allem die Eigeninitiative. Egal, ob mit Muskeleinsatz oder mit Köpfchen.

Miteinander, nebeneinander, gegeneinander?

Wie viel Miteinander verträgt ein Wohnbau? Partizipatives planen, bauen und wohnen kommt wieder in Schwung, ebenso eine Ausweitung des Mitspracherechts der potenziellen Kunden.

GISELA GARY, FRANZISKA LEEB



Jürgen Dumpelnik, BWSG

„Neben dem individuellen Ausbau muss ich als Bauträger und Eigentümer der Immobilie ebenso die Lifecycle-Kosten bedenken.“

Foto: BWSG



Heinz Feldmann, Die WoGen

„Mitsprache kann so weit gehen, wie auch die Mitverantwortung reicht.“

Foto: Rupert Pesti Photography

Wir haben mit partizipativen Projekten als auch mit Baugruppen bereits einige Erfahrungen. Natürlich, desto mehr Mitsprache ich als Bauträger bei einem Projekt zulasse und Kundenwünsche auf die Gestaltung des Gebäudes einfließen, desto zufriedener sind die neuen Mieter. Im Eigentumsbereich hat die Mitsprache bereits Tradition, da gehen wir schon in der Planungsphase auf Wünsche ein. Von daher ist es logisch, dass wir auch im Mieterbereich dem Mitspracherecht mehr Platz einräumen. Doch dabei gibt es einiges zu bedenken. Partizipation bezieht sich immer nur auf die Generation, die mitgeplant hat. In den meisten Fällen gefallen dem Nachfolgemietern dann nicht die Fliesen etc. Das heißt, wir als gemeinnütziger Bauträger müssen darauf achten, dass die Wünsche verallgemeinerungsfähig sind. Und dann gibt es auch noch das Kostenargument. Wir haben den Anspruch, leistbare Wohnungen zu bauen. Neben dem individuellen Ausbau muss ich als Bauträger und Eigentümer der Immobilie ebenso die Lifecycle-Kosten bedenken, das Gebäude muss auch für uns leistbar und betreibbar bleiben.

Wir bauen gerne partizipativ – das Prinzip ist einfach, wir bauen, was bestellt wird. Aber der Knackpunkt ist die Finanzierung. Partizipatives Bauen braucht einen moderierten Prozess, um alle Ideen einzufangen und alle Bedürfnisse zu kanalisieren. Nicht einfach sind Mischprojekte, wobei ich davon überzeugt bin, dass Eigentum und Miete in einem Gebäude die Zukunft sind. Wir sehen es bei allen Stadtteilentwicklungsgebieten, Mischprojekte, auch inklusive Gewerbe, liegen im Trend. Aber klar, die Interessenslagen sind dann sehr unterschiedlich. Die Mischung von Eigentum und Miete sind zudem eine enorme Herausforderung für die Hausverwaltungen und das Rechnungswesen.

Fazit: Mehr Mitsprache, ja, natürlich. Der Aufwand bei partizipativen Projekten ist am Anfang sicher höher, dafür läuft die Vertriebsphase wesentlich flotter und effizienter wie auch die Verwaltung. Win-win für alle Beteiligten.

Jürgen Dumpelnik, ist seit August 2019 Vorstand der BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

Als gemeinwohlorientierte genossenschaftliche Bauträgerin verwirklichen wir ausschließlich partizipativ entwickelten Wohnprojekte für Menschen, die in Gemeinschaft leben wollen. Die Entwicklung eines Baugruppenprojekts ist das längste Persönlichkeitsentwicklungsseminar, das man buchen kann und es ist eine fantastische Möglichkeit, sich seinen Alltag in einer aktiven Nachbarschaft zu organisieren. Aber man kann eine Baugruppe nicht von oben herab oktroyieren. Das ist nichts für Menschen, die ihre Ruhe haben wollen und auch nichts für jene, die mit der romantischen Vorstellung kommen, dass sich in einem Wohnprojekt all ihre Probleme lösen lassen.

Mitreden ist leicht, und wenn die Wünsche von allen mitgetragen werden – auch finanziell – dann kann die Mitsprache sehr weit gehen. Daher ist immer abzuklären, ob sie auch mit den Möglichkeiten der finanziell Schwächeren in der Gruppe vereinbar sind und zu überlegen, was wirklich wichtig ist. Das ist ein steter Aushandlungs- und Abwägungsprozess. Bei sehr individuell maßgeschneiderten Wohnungen besteht die Gefahr, dass sie für spätere Bewohner nicht mehr passen. Daher gehen wir, was das Bauliche angeht, stärker in Richtung Standardisierung und erfüllen nicht jeden extravaganten Grundriss- oder Ausstattungswunsch. Vielmehr soll die Partizipation auf Fragen der gemeinschaftlichen Organisation abzielen. In einem Baugruppenprojekt kann jeder seiner Talente einbringen und sich seine Nachbarn aussuchen. Für sehr wichtig halte ich das gemeinsame Tun. Es sorgt für den Kitt in der Bewohnerschaft. In der Praxis setzen fast alle Baugruppenprojekte positive Impulse für das Grätzl und bringen einen Mehrwert für die Gemeinschaft.

Wohnungen im privaten Eigentum würden wir nicht machen. Ich halte das sowohl für die Gemeinschaft im Haus als auch gesamtgesellschaftlich für kontraproduktiv.

Heinz Feldmann, ist Mitbegründer und mehrjähriger Vorstand des gemeinschaftlichen Wohnprojektes Wien sowie Mitbegründer und derzeit geschäftsführender Vorstand bei der Wohnprojekte-Genossenschaft Die WoGen

Digital total im Wohnbau



Fotos: Robert Newald

Das Besichtigungsprogramm vor dem 68. Wohnsymposium führte vom Seehub (oben) zum Sirius, zwei Gebäudeensembles mit ungewöhnlichem Nutzungsmix.

Von der Planung über das Baumanagement mit Building information modeling, BIM, bis zur Verwaltung – die Digitalisierung ist längst in der Wohnungswirtschaft angekommen. Das 68. Wohnsymposium hinterfragte die Vor- und Nachteile wie auch die Zukunftsvisionen des Wohnbaus, bei der Besichtigungstour vorab staunten die Teilnehmer über die innovativen Konzepte.

GISELA GARY

Ein traumhafter Herbsttag in der Seestadt Aspern. Das Wetter könnte nicht besser sein, um einen Blick über den rasant wachsenden neuen Stadtteil zu genießen, der bis 2028 rund 20.000 Bewohner haben wird. Ein Highlight reiht sich an das andere, bautechnische Innovationen werden auf ihre Praxistauglichkeit getestet, ein Potpourri an neuen Wohnformen findet ein gedeihliches Miteinander. Auch die soziale Durchmischung gelingt in der Seestadt neben dem Erdgeschoßmanagement, das penibel und gut organisiert verschiedenste Einrichtungen forciert, die dem Allgemeinwohl dienen. Aktuell ist der Teil im Norden, auf der anderen Seite des Sees, im Bau, in dem bei allen Wohnbauten das Thema Klimaschutz nun einen besonderen Stellenwert erhält.

Das Coronavirus lähmte zwar kurzfristig die Bautätigkeit, doch nun geht es zügig voran. Dem ursprünglich geplanten Veranstaltungsort des 68. Wohn-

symposiums machte das Virus jedenfalls einen Strich durch die Rechnung. Das HoHo hätte der Schauplatz wie auch das Highlight, der vor dem Symposium geplanten Besichtigungsrunde sein sollen. Doch der Betreiber des Hotels entschied kurzerhand gar nicht erst aufzusperren – das Coronavirus verhindert Reisen und somit das Kommen der Gäste in das neue Hotel im HoHo. Aber die Ersatzlocation erwies sich als keineswegs weniger spannend. Spontan und höchst flexibel reagierten einerseits die Bauträger WBV-GPA und ÖSW und luden ins Sirius ein, einem Wohnbau direkt am See, der vor wenigen Tagen fertiggestellt wurde. Andererseits auch die Volkshochschule, die kurzerhand ihren großzügigen Veranstaltungsraum für das Wohnsymposium zur Verfügung stellte. Das terrassierte Hochhaus an der Janis-Joplin-Promenade 18 umfasst 112 Eigentumswohnungen, ein Vienna Academic Guesthouse mit 140 Serviced Apartments, Büros, Volkshoch-



Rüdiger Lainer erläuterte im Seehub das Gesamtkonzept des Seeparkquartiers.

schule sowie zahlreiche Geschäftsflächen. Geplant wurde das Gebäudeensemble von den norwegischen Architekten Helen & Hard AS. Sämtliche Apartments und Wohnungen sind mit einem privaten Freibereich ausgestattet. Durch die kaskadenförmige Architektur verfügt ein Teil der Wohnungen zudem über eine eigene Dachterrasse mit Seeblick.

Zukunftsweisende Kombination

Die Besichtigungstour startete wie geplant im Seehub, eine Kombination von Parkhaus, Büros und Sportplatz am Dach. Die List Group ist der Errichter des Seehub. In der großzügigen Erdgeschosszone hat sich der Mobility Point der Seestadt angesiedelt. Hier können sich zukünftige Seestädter über sämtliche Fragestellungen hinsichtlich Mobilität in der Seestadt informieren – Stichwort „smarte Mobilität“. Der Seehub bietet ebenso Freizeit- und Sportmöglichkeiten, auch ein Trampolinpark ist geplant. Die Fußballplatzanlage über den Dächern des Seeparkquartiers bietet einen traumhaften Blick auf den See und auf die unterschiedliche Architektur des Seeparkquartiers. Der Standort am Wangari-Maathai Platz 3 ist gut an das öffentliche Straßennetz angeschlossen und ebenso via U-Bahn und Bus erreichbar. Die Haltestelle „Seestadt“ der U-Bahnlinie U2 befindet sich direkt angrenzend an den Seehub und das HoHo.

Die Hochgarage bietet 440 Stellplätze als auch Ladestellen für Elektrofahrzeuge. Diese Form der multifunktionalen Nutzung eines Garagengebäudes ist derzeit in Europa einzigartig. „Damit nimmt der Seehub eine Vorreiterrolle ein, wenn es darum geht, ein Verkehrs-Infrastrukturgebäude mit anderen Nutzungen sinnvoll in einem Objekt zu kombinieren“, erläuterte Gerhard Schuster, Vorstandsvorsitzender der wien 3420 aspern Development AG. Durch diese zusätzlichen Nutzungen können einerseits der Flächenverbrauch

reduziert und andererseits Wegzeiten gesenkt werden. „Die Hochgarage ist alles andere als eine ‚normale‘ Garage“, schmünzelt Projektleiter Paul Brozsek von der List Group, „am Anfang war die Rede von einer Hochgarage mit ein bisschen Begrünung – mit dem jetzigen Projekt sind wir weit weg vom reinen Parken.“ Es war auch die ListGroup, die die Kooperation mit ACR (Austrian Cooperative Research) suchte, so gibt es Photovoltaik am Dach, die Wärme und Kälte kommt über die Grundwassernutzung.

Vielfalt an Nutzungen

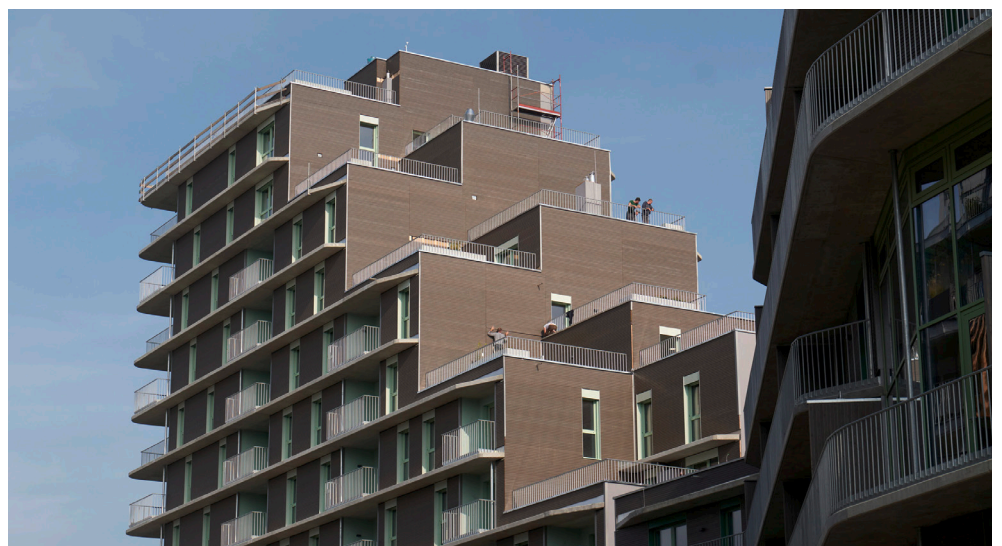
Soeben eröffnet hat das „Digital Building Solution Demonstration Lab“. Eingebettet ist das „Demo Lab“ im neuen Schau-raum der wien 3420, wo auch die ASCR (Aspern Smart City Research) ein Demo Center betreibt. Schuster gab Einblicke in die Hintergründe zur Entstehung des Seehubs: „Es gab von unserer Seite eine Mischung an Planungsvorgaben mit einer Vielfalt an Nutzungen.“ Bis zur Fertigstellung der Seestadt Aspern im Jahr 2028 wird es rund 8.000 Stellplätze, alle in Hochgaragen mit Mehrfachnutzung

geben. Rüdiger Lainer, RLP Partner, zeichnet für den Masterplan über das Seeparkquartier verantwortlich, er ist auch Planer des HoHo, AW Architekten planten den Seehub. Lainers Intention des Seeparkquartiers ist die „Stadt der Sinne“: „Wir haben vor allem auf die Offenheit der Entwicklung Wert gelegt, trotz definierter Plätze.“ Lainer outete sich als Fan der multifunktionalen Hochgarage. Auf der Einfahrtsseite der Hochgarage gibt es ein Kunstwerk von Urbanart-Künstler Golif, das alle Mobilitätsvarianten darstellt.

Herausforderung Förderung

Cilli Wiltschko von der WBV-GPA und Sascha Risavy, Abteilungsleiter Neubau beim ÖSW, gaben einen umfassenden Überblick über das Sirius. Das Interesse der Teilnehmer war groß, da das Projekt doch ein ungewöhnlicher Bau für gemeinnützige Bauträger ist. Die gemischte Nutzung in dem Terrassenbau in drei Bauteilen war eine Herausforderung: „Die Heimförderung für einen geförderten Wohnbau zu bekommen, war nur eine davon – die durch die Terrassierung höchst unterschiedlichen Grundrisse eine weitere. Doch alles ist letztlich gelungen.“

Einzig der Belag im Außenbereich stört Wiltschko: „Wir haben helle Oberflächen geplant – jetzt wurde alles asphaltiert. Das verstehe ich nicht, da heißt es immer, wir müssen gegen die urbanen Hitzeinseln bauen und dann so etwas.“ Bemerkenswert beim Sirius sind die sogenannten Magic caves, Eckglasverbauungen, die Einblicke, Transparenz und dem Gebäudeensemble eine Großzügigkeit verleihen. Im Keller gibt es einen Turnsaal, der noch einen Betreiber sucht.



Architektonische Besonderheit mit großzügigen Freiräumen: Die terrassierte Bauweise des Sirius.

Inspirierend und gar nicht monoton



Fotos: Robert Newald

Das bereits 68. Wohnsymposium fand in der Volkshochschule Seestadt statt, kürzlich eingezogen im Gebäudekomplex „Sirius“, dem neuen Architektur-Highlight der aspern Seestadt in Wien.

Was macht die Digitalisierung mit uns: Wirkt sie inspirierend oder monoton? – Das Thema des 68. Wohnsymposiums scheidet die Geister. Ganz und gar nicht monoton, so das Fazit der Experten als auch der optimistisch gestimmten Teilnehmer, die sich trotz Coronavirus zu spannenden Diskussionen im Sirius trafen und die Digitalisierung als wichtigen Innovationstreiber, aber sicher nicht als Allheilmittel für alle Fragestellungen sehen.

GISELA GARY

Das Coronavirus überschattet aktuell nicht nur die Wirtschaft, sondern ebenso Veranstaltungen. Die Dringlichkeit des Themas unterstrichen die dennoch zahlreich erschienenen Teilnehmer des 68. Wohnsymposiums im großen Kursraum in der Volkshochschule im Sirius, einem innovativen neuen Projekt von der WBV-GPA und dem ÖSW. Gerhard Schuster, Vorstandsvorsitzender der wien 3420 aspern Development AG, verwies auf die Potentiale durch die Digitalisierung: „Uns geht es in der Seestadt um das Plus, das wir auch in unserem Namen führen – digital und analog funktioniert miteinander, es geht um die Verständlichmachung von allem, was hier umgesetzt wird.“

Christoph Achammer, Vorstandsvorsitzender der ATP architekten und ingenieure in Innsbruck, und Professor für Interdisziplinäre Planung der TU Wien, räumte ein, die Bauwirtschaft tut sich schwer: „Wir planen ein Objekt digital

– doch die Frage ist, wie nutzen wir in diesem Gebäude dann eine Wohnung? Die Vermietung läuft digital, Alexia ‚organisiert‘ unseren Alltag, auch der Betrieb einer Wohnung funktioniert digital.“ Achammer verwies jedoch auf das größte Problem der Bauwirtschaft, bei allen Digitalisierungsbemühungen werden immer noch 30 bis 50 Prozent am Bau verschwendet: „Die Wahrheit ist, wir bauen heute Gebäude, die eigentlich nicht leistungsfähig sind. Die Industrie 4.0 ist da, also die industrielle Fertigung von Prototypen, aber wir nützen sie nicht. Was wir brauchen, ist eine neue Kultur, neue Strukturen und Prozesse.“ Damit meint Achammer das Ende des Kleingartendenkens – der Architekt, der Tragwerksplaner, der Gebäudetechniker – später dann der Ausführende, alle arbeiten gegeneinander, „da hilft die Digitalisierung auch nichts. Doch die Zeit läuft, es gibt nun Vorschriften für Fonds, dass diese ihre CO₂-Bilanz ausweisen müssen – da wer-



Christoph Achammer: „30 bis 50 Prozent werden am Bau verschwendet.“

den Immobilien rasch herunterbewertet werden, wenn wir nichts ändern“ meint der Experte für Interdisziplinäre Planung.

Spiegel der Gesellschaft

Steffen Robbi, Geschäftsführer „Digital findet Stadt“, beleuchtete die Forschungssicht: „Wir wollen Wissen konkret verfügbar machen.“ Er schloss sich Achammer an: „Es geht nicht um Kosteneinsparen, es geht um die Zusammenarbeit, denn der Nutzer stellt Anforderungen an die Nachhaltigkeit. BIM ist die Basis – aber sicher nicht die Lösung – für neue Anwendungsfelder, in denen wir das Bauen neu denken müssen. Der Weg muss weg vom Handwerk zum modularen Bauen



Steffen Robbi: „Unser Anspruch ist, Wissen verfügbar zu machen.“

bis zum 3-D-Druck führen.“ Die Idee der Zusammenarbeit in der Wirtschaft ist die Voraussetzung dafür, dass digitale Projekte erfolgreich umgesetzt werden können. Die Digitalisierung wird von Informatikern und Physikern getrieben, doch der Mensch muss im Mittelpunkt bleiben. Das ist auch die Ansicht von Architekt Jakob Dunkl, querkraft architekten zt gmbh, doch er versteht nicht, warum das Auto einen höheren Stellenwert als eine Wohnung hat: „Architektur ist ein Spiegel der Gesellschaft. Doch wir müssen uns immer nach dem Sinn fragen. BIM ist toll, keine Frage – aber dennoch, was bleibt von uns? In 50 Jahren gibt es vermutlich kein Auto mehr, aber die Gebäude, die



Gerhard Schuster: „Beim Bauen ist die Digitalisierung nicht ganz so simpel.“

bleiben. Grundrisse werden jetzt schon von Algorithmen entworfen – gut, Drohnen werden Einkäufe holen und bringen – wollen wir das?“

Als BIM-affin erwies sich Hannes Stangl, Technischer Vorstandsdirektor der Sozialbau AG, seit 2018 arbeitet der Bau-träger mit BIM. Er stimmte seinen Vordnern zu, dass sich die Baukultur radikal ändern muss: „Wir arbeiten mit BIM, gerade der Wohnungsneubau ist dafür geeignet. Wir haben für uns drei Ziele der BIM-Planungen definiert: frühzeitige Kostenkalkulation, Lebenszykluskosten und Wirtschaftlichkeitsdaten.“ Die fehlende Standardisierung ist jedoch genau das Thema, das die Perfektion verhindert.

Digitalisierung schafft neue Zugänge

Das Thema Für und Wider Digitalisierung diskutierten in der politischen Debatte Selma Arapovic, Architektin, designierte Abgeordnete zum Wiener Landtag und Wohnbausprecherin der Neos und Andreas Hanger, Abgeordneter zum Nationalrat, Ypp-sitz, Niederösterreich, ÖVP. Über das Für waren sich beide einig – zu dem Wider gab es eine Zustimmung zur These, dass ein massiven Rückstand in puncto Digitalisierung herrscht. „Gerade die Coronakrise im dünnbesiedelten Raum zeigte, dass wir hier noch einiges an Aufholbedarf haben – trotz der österreichischen Breitbandstrategie“, meint Hanger. Die Bedenken gegenüber der 5G-Technologie, die es gibt, gilt es auszuräumen, die Bevölkerung dringend

aufzuklären. „Doch die Digitalisierung ist eine Riesenchance“, betonte Andreas Hanger. Selma Arapovic meinte, die Richtung stimmt: „Aber klar, wir brauchen mehr Tempo. Corona hat sicher viel beschleunigt, aber irgendwie kommen wir doch immer noch nicht vom Fleck. Aber dass die Schulkinder z. B. bereits mit Teams arbeiten, ist ein toller Fortschritt. Wir sehen, die Digitalisierung schafft Zugänge, die es zuvor nicht gab – auch in der Baubranche.“ Als wichtigen Schwerpunkt betonte Arapovic noch die Leistbarkeit, die bei allen Ideen im Wohnbau nicht aus



den Augen verloren gehen darf: „Wir dürfen uns nicht mit dem Status quo zufrieden geben, denn der Mensch wird immer mehr gefragt sein als die Technik – da müssen wir bereits in der Ausbildung der jungen Menschen ansetzen.“



Hannes Stangl: „Die Baukultur muss sich ändern.“

Bei der Wohnungssuche wird das digitale Angebot stark angenommen, berichtete Isabella Jandl, Wohnservice Wien: „Aber es sind nicht alle unsere Kunden digital-affin, wir arbeiten viel mit Bildern, sinnerfasstes Lesen ist für viele nicht möglich. Wir haben gesehen, die Schritte zur neuen Wohnung müssen ganz einfach sein – und vor allem die Schwachen unserer Gesellschaft benötigen unsere Unterstützung.“ In Jandls Aussage spiegelt sich die Vielfalt der Themen wider, die es durch die Digitalisierung gibt.

Barbara Kiener, Prokuristin Gedesag, sprang spontan für die Rolle der Sicht des Bauträgers statt Isabella Stickler, ge-

schäftsführendes Vorstandsmitglied der Alpenland, ein. Die Gedesag arbeitet eng mit der Alpenland zusammen. Die Coronakrise wurde als Treiber der Digitalisierung erlebt: „Ohne dem Lockdown wären wir in puncto Digitalisierung vermutlich nicht so rasch vorangekommen.“ Wohnungen wurden per Zoom oder Facetime übergeben, selbst Mängelbegehungen wurden virtuell durchgeführt. Wohnbau im digitalen Zeitalter ist eine Herausforderung für alle Beteiligten – in keinem Fall eine monotone Angelegenheit, in jedem Fall sind Diskussionen und der Austausch über die virtuellen Möglichkeiten inspirierend und zukunftsweisend.

Digital normal? Was ist zu tun, damit die Digitalisierung den Wohnbau und die Wohnbauwirtschaft bereichert? lautete die Frage für die Tischgespräche. Klares Fazit der neun Tischrunden: Digitalisierung ja, aber die Menschen müssen im Zentrum stehen – und der Nutzen durch die virtuellen Tools für die Bewohner muss im Vordergrund sein.



Tisch 1 | 12 Punkte

1. Platz

Siegerslogan:

**Mehr wohnen denken,
den Rest bauen
Bits & Bites**

Präsentation:
Virginia Rudics,
ATP Architekten und
Ingenieure



Tisch 9 | 6 Punkte

2. Platz

Slogan:

**Digital auf gleichen
Nenner bringen**

Präsentation:
Barbara Kiener,
Gedesag



Tisch 7 | 6 Punkte

2. Platz

Slogan:

Digitale Bassena

Präsentation:
Jakob Dunkl,
querkraft architekten



Tisch 2 | 5 Punkte

3. Platz

Slogan:

**BIM us up – unser Weg
in die Zukunft**

Präsentation:
Thomas Belazzi,
bauund Forschungs- und
Beratungs GmbH



Tisch 5 | 4 Punkte

Slogan:

**Digitalisierung mit
Kreativität und
Ressourcenschonung**

Präsentation:
Margit Ulama,
Turn-on-Festival



Tisch 3 | 3 Punkte

Slogan:

**Digitalisierung ist
das Werkzeug für die
Zukunftsfähigkeit**

Präsentation:
Doris Molnar,
Sachverständige



Tisch 4 | 3 Punkte

Slogan:

**Sanfter Zwang
für mehr Komfort**

Präsentation:
Selma Arapovic,
Neos



Tisch 8 | 3 Punkte

Slogan:

**Mut, individuelle
Bedürfnisse zu
vernetzen**

Präsentation:
Peter Forthuber,
Gedesag



Tisch 6 | 1 Punkt

Slogan:

**Mut zum Tun,
Innovationshub für
digitales Wohnen**

Präsentation:
Isabella Jandl,
Wohnservice Wien

Gemeinsam zum Wachsen

Sie ist die eine der Baugenossenschaften mit einer langen Geschichte. 110 Jahre engagiert sich die EBG bereits im sozialen Wohnbau, ursprünglich errichtete sie Siedlungen für Arbeiter und Beamte in ganz Österreich. Der Klimaschutz, die Wiederbelebung des Genossenschaftsgedanken als auch das gemeinsame Planen und Bauen steht im Mittelpunkt der aktuellen Strategie.

ROBERT KOCH



Sozialer Wohnbau in Luxuslage: Holzbau auf der Pötzleinsdorfer Höhe mit großzügigen Gemeinschaftsflächen.

Visualisierung: SchreierKastler

Etwas sperrig klingt der Name: Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen.m.b.H. Kein Wunder, stammt er doch von den Gründungsvätern im Jahre 1910. Doch das Namenskürzel „EBG“ fügt sich gut in die moderne Medienwelt. Auf der neuen Homepage des Unternehmens wird der Slogan „Raum zum Wachsen“ unterlegt mit „Leistbare und flexible Wohnkonzepte, die sich mit Ihnen verändern“. Bilder aktueller Projekte belegen das Engagement um attraktive Wohnhaus-Architektur, bei denen der Klimaschutz wie auch die Leistbarkeit im Vordergrund stehen.

Strategie der Verantwortung

Dabei geht es dem Führungsduo Martin Orner und Alexander Gluttig primär um zeitgemäße Inhalte, ihre Strategie konzentriert sich auf drei Schwerpunkte: „Soziale Verantwortung“ steht an erster Stelle und kommt in Kriterien für eine „soziale und diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe“ klar zum Ausdruck. Demnach ist „auf die Leistbarkeit der Wohnung im

Verhältnis zum Einkommen zu achten“, ebenso auf die „Dringlichkeit des Wohnbedarfs bzw. besondere Lebenslagen“, den Klimaschutz wie auch die Wiederbelebung der Genossenschaftsidee. Innovationen gehen einher mit Forschung, deshalb gibt es auch eine Reihe an Forschungsprojekten, an denen sich die EBG beteiligt. Neue Wohn- und Lebensformen werden anhand von aktuellen Wettbewerbsbeiträgen wie beispielsweise für die Neudefinition Wohnen und Arbeiten auf dem ehemaligen Sophienspitalareal analysiert und erarbeitet.

Regelmäßig kooperiert die EBG mit sozialen Institutionen, seit bereits acht Jahren mit dem „Neunerhaus“ und dessen Programm „Housing First“, welches eine dauerhafte Wohnversorgung bisher obdachloser Menschen zum Ziele hat und aktuell über 43 Wohnungen aus dem Bestand verfügt. „Es wird Modellen, wo die Klienten selbst die Wohnungen anmieten, der Vorzug vor solchen gegeben, wo Institutionen anmieten und an ihre Klienten weitergeben“, heißt es dazu im Strategiepapier. Martin Orner betont

die „positive Wirkung in der Hausverwaltung“ aufgrund dieser Kooperationen.

Ökologisch und sozial

Natürlich hat dies Auswirkungen auf die Projektentwicklung im Neubau, wo „Bauen für Familien mit geringem Einkommen in guten Lagen“ als vorrangiges Ziel genannt wird. Aktuelles Beispiel ist das geförderte Wohnbauprojekt Pötzleinsdorfer Höhe 2a in Wien-Währing, wo im Juli 2020 der Spatenstich erfolgte. Die von Architekt Adolf Krischanitz konzipierte Niedrigenergie-Wohnhausanlage wurde bei einem Bauträgerwettbewerb der Stadt Wien als „ökologisch und sozial herausragender Wohnbau“ ausgewählt. Das im Baurecht übertragene Grundstück in bester Lage ermöglicht Konditionen für genossenschaftliche Mietwohnungen. „Das Besondere am gemeinnützigen sozialen Wohnbau in Wien ist“, erklärt EBG-Obmann Martin Orner, „dass er auch in teureren Wohngebieten wie in Wien-Währing möglich ist und dort nebst hohen Qualitätsstandards auch den ökologischen Anforderungen gerecht wird und

für Menschen mit niedrigem Einkommen leistbaren Wohnraum bietet.“ Auf der Pötzleinsdorfer Höhe entstehen vier Baukörper in Holzriegelbauweise mit 71 geförderten Mietwohnungen, darunter 26 Smart-Wohnungen. Diese umfassen zwei bis fünf Zimmer und haben Wohnflächen zwischen 55 und 102 Quadratmeter, jeweils mit Balkon, Terrasse oder Eigengarten. Zehn Prozent der Wohnungen sind für „Housing First“ reserviert.

Alle Projekte der EBG werden ambitioniert in puncto Klimaschutz geplant. In Pötzleinsdorf entsteht behagliches Raumklima durch klimafreundlichen Wärmeschutz und Fußbodenheizung, deren Wärmeenergie mittels Wärmepumpe erzeugt wird. Den Strom für die Warmwasserbereitung liefern Photovoltaikanlagen am Flachdach. Fassaden aus qualitativem Lärchenholz umschließen eine großzügige Freifläche mit Gemeinschaftsgarten. Gemeinschaftsräume mit Küche werden für Mietertreffen und Privatfeiern zur Verfügung stehen. Neben dem „nachhaltigen Umweltgedanken und einem Beitrag zur Bewältigung der Klimakrise“ legt die EBG nämlich „viel Wert auf Gemeinschaftsbildung“ als zentraler Punkt ihres sozialen Engagements.

In jedem Neubauprojekt – besonders in Bauträgerwettbewerben – werden innovative und nachhaltige Lösungen gesucht. Beispiele dafür: Alternativenergiekonzepte, bei denen die Energie für das Wohnhaus am Grundstück selbst produziert wird, Mobilitätskonzepte, die ohne Kfz-Abstellplätze auskommen, standortorientierte architektonische Konzepte, die für Abkühlung in der Wohnhausanlage sorgen. Aktuell ist eine Sanierungsoffensive geplant, bei der ein Verzicht auf fossile Brennstoffe so weit wie möglich umgesetzt werden soll.

Modelle für Mitbestimmung

Parallel zu einem bereits laufenden Projekt im Stadtentwicklungsgebiet „Wildgarten“ erprobt die EBG mit Unterstützung der „Que(e)rbau Wien“, wie kleingemessene Ansätze zeitgemäß umgesetzt werden können. „Auch die EBG ist als Baugruppe gegründet worden“, erläutert Martin Orner, „Eisenbahner haben gemeinsam in Gmünd – damals ein Bahnknotenpunkt im Waldviertel – ihre Einfamilienhaus-Siedlung errichtet.“ Allerdings wurden die Häuser ins private Eigentum übertragen, was auch für viele Baugruppen-Projekte der jüngeren Periode gilt und oft für Kritik sorgt, wenn öffentliche Fördermittel dies ermöglichen.



Aktuelles Wettbewerbsprojekt: Entwurf eines innovativen und klimafreundlichen Projekts am Biberhaufenweg.

Orner will die Mitglieder der Baugruppen als Mieter der EBG in der Genossenschaft behalten, das ist für alle ein „Lernprozess zur Wiederbelebung der Genossenschaftsidee“. Das Modell im „Wildgarten“ basiert auf der Wohnbauförderung, die Mieter sind Mitglieder der EBG und gründen einen Verein, der Mitbestimmungsrechte ausübt.

Teilen statt Besitzen

Auf dem Rosenhügel in Meidling entsteht auf einem elf Hektar großen Grundstück der „Wildgarten“, ein Wohnquartier mit rund 1.100 Wohnungen. Der Grünraum, mit gemeinschaftlichen Gärten, autofrei und mit nachhaltiger Infrastruktur, wird den rund 2.300 Bewohnern zur Erholung dienen. Der Freiraum wird gemeinschaftlich geplant und verbindet so die einzelnen Wohnbauten zu einem Lebensraum. Das Motto der Baugruppe Que(e)rbeet: „Mit Achtsamkeit und Wertschätzung zu einem Leben in Gemeinschaft und Vielfalt“. Die Gruppe charakterisiert sich durch alternative Partner- und Familienformen wie Pflegefamilien, Patchwork-Familien und Regenbogenfamilien. „Wir entwickeln gemeinsam mit der Baugruppe das Projekt Que(e)rbeet im Wildgarten – Gemeinschaft und Mitwirkung sind in der Planung als auch der zukünftigen Nutzung die zentralen Themen“, erläutert Orner. Der gesamte Freiraum wird von den Bewohnern als Naturgarten mitgeplant. Neben einer Gemeinschaftsterrasse wird es auch eine Dachterrasse mit Wintergarten geben. Der Baubeginn ist für März 2021 geplant, 2022 soll Que(e)rbeet fertiggestellt sein.

Die genossenschaftliche Kür begründet die Rechtsform: die EBG plant bei einem Projekt am Biberhaufenweg ebenso als Baurechtsnehmer für das Grundstück zu agieren und als Bauträger im Rahmen der Heimförderung. Der Verein übernimmt das Projekt bei Bezug als Generalmieter, vergibt die Wohnungen und sorgt für langfristige Absicherung der Organisationsform. Die gemeinsamen Werte nach dem Prinzip „teilen statt besitzen“ erinnern tatsächlich an die Ursprünge genossenschaftlicher Zusammenschlüsse.

Das aufgeschobene Jubiläum

Bereits zweimal hatte die EBG-Geschäftsführung zur Jubiläumsfeier „110 Jahre“ eingeladen – beide Termine mussten aufgrund der aktuellen Coronavirus-Situation abgesagt werden. Denn es sollten nicht nur aktuelle Projekte und spezielle Angebote gemeinsam mit Partnern präsentiert werden, auch eine aktive Beteiligung der Teilnehmer in origineller Location war geplant. „Nun warten wir auf Zeiten mit Planungssicherheit“, erklärt Obmann Martin Orner und hofft, 2021 das aufgeschobene Jubiläum dann mit „111 Jahre“ betiteln zu können.

Profil-Bericht im Premiumpartner-Paket mit finanzieller Unterstützung der EBG, Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft, 1080 Wien, Josefstädter Straße 81-83; einschließlich Bereitstellung der Bilder. Mehr Informationen im Internet unter www.ebg-wohnen.at

Sozialer Wohnbau für Bienen und Käfer

Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte beteiligt sich seit 2019 an einem ungewöhnlichen Projekt: Im Rahmen der Global-2000-Initiative „Nationalparkgarten“ werden bestimmte Grünräume in den WBV-GPA-Projekten sich selbst überlassen und dürfen verwildern. Auch ökologische Reinigungsmittel und biologische Winterstreumittel wie etwa Maisspindelgranulat kommen mehr und mehr zum Einsatz. Das Ziel ist die Versöhnung zwischen sozialem Wohnbau und Mutter Natur.

WOJCIECH CZAJA



Stadtwildnis als Ausgleich zwischen Natur und Wohnbau in der WBV-GPA-Wohnhausanlage Pioniergarten im 10. Bezirk in Wien.

Fotos: Global 2000/Dominik Linhard

Neues Buch der WBV-GPA

Inspiration und Innovation – so heißt die neueste Publikation der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte und darin werden Best-Practice-Projekte aus aller Welt sowie die Ansätze der WBV-GPA zu den aktuellsten Themen des Wohnbaus vorgestellt.

Beziehbar unter dem Betreff **Publikation 2020** per mail an office@wbv-gpa.at

Wenn die Bienen aussterben, sterben vier Jahre später auch die Menschen“, soll Albert Einstein gesagt haben. Genau dieser Kausalität widmet sich Markus Imhoofs Film „More than honey“, der 2012 in den Kinos angelaufen ist und auf eindringliche Weise klarmacht, welche fatalen Folgen das Bienensterben auf das globale Ökosystem hat: In besonders schadstoffreichen Industriegebieten in China sind die Bienen längst tot. Im Frühling müssen die Pollen dort daher von Menschenhand bestäubt werden – mithilfe von Wattestäbchen. Die dystopischen Bilder gingen um die Welt und füllten wochenlang das internationale Feuilleton.

„Soweit soll es in Europa gar nicht erst kommen“, sagt Dominik Linhard, Biologe und Projektkoordinator bei der

NGO Global 2000. „Daher müssen wir alles daran setzen, in den Städten und Ballungsräumen so viele wilde, naturnahe Biotope wie möglich zu erhalten. Die zu Tode kultivierten und chemisch durchgedüngten Parks und Privatgärten nämlich, die wir heute vielfach vorfinden, eignen sich kaum noch als Lebensraum für Insekten, Kleintiere und Vögel. Wir müssen dringend eine Alternative finden.“

Im Mai 2019 startete Global 2000 daher das Projekt „Nationalparkgärten“, an dem sich – als institutioneller Pionier von der ersten Stunde an – auch der gemeinnützige Bauträger WBV-GPA beteiligt. Die Idee dahinter: Auf einvernehmlich definierten Grünflächen verpflichtet sich der Grundstückseigentümer beziehungsweise Betreiber dazu, auf chemische Stoffe wie etwa Dünger,



Das engagierte Pioniergarten-Team v.l.n.r.: Danijel Krajina (WBV-GPA), Dominik Linhard (Global 2000), Manfred Ohrfandl (Haus Aktiv), Bezirksvorsteher Markus Franz (BV 10), Mietende Eveline und Gerhard Graf, Martha Geitzenauer, Herbert Floigl, Michael Gehbauer (WBV-GPA), Manfred Pendl (MA 22), Nadja Shah (WBV-GPA)

chemisch-synthetische Pestizide oder industriell hergestellte Auftaustoffe, die ins Grundwasser gelangen können, gänzlich zu verzichten und den Grünraum fortan sich selbst zu überlassen – in der Regel ohne Düngung, ohne Rasenmähen und ohne Pflanzung exotischer, nicht lokaler beziehungsweise einheimischer Arten.

Ökologisch und biologisch

„Nachdem die WBV-GPA 1953 gegründet worden war, ist in der Favoritenstraße 235 unsere Pionierwohnanlage mit knapp 300 Wohnungen entstanden“, sagt Geschäftsführer Michael Gehbauer. „Und bis heute zeichnet sich die Siedlung durch einige Pioniere aus, die darüber nachgedacht haben, wie man unser Pionierprojekt auch in Zukunft sinnvoll und innovativ weiternutzen kann. Gemeinsam mit den Mietern, mit dem Mietersprecher Herbert Floigl und unserem Hausverwalter Danijel Krajina entstand die Idee, sich an der Initiative von Global 2000 zu beteiligen und eine geordnete Wildnis im Garten zuzulassen. Das ist das perfekte Bottom-up-Projekt. Besser kann man sich Verantwortung und ziviles Engagement nicht vorstellen!“

Auch wenn zu Beginn, erzählt Gehbauer, einige Mieter angerufen hätten, um sich zu beschweren, dass schon lange nicht mehr rasengemäht worden sei, stöße das ungewöhnliche Projekt in der Zwischenzeit auf große Resonanz. Es wird weder gemäht noch gedüngt, und

bei Schneefall und Glatteis wolle man neue Streumittel wie etwa Strohgranulat und Maisspindelgranulat, zur Verfügung gestellt von einem steirischen Bauern,

„Ich sehe das als ein Angebot zur Versöhnung zwischen sozialem Wohnbau und Mutter Natur.“

Michael Gehbauer

ausprobieren. Dem nicht genug: Mittlerweile hat die Hausverwaltung in der gesamten Wohnanlage auf ökologische und biologische Reinigungsmittel umgestellt.

Wertvoller Beitrag

Die Natur wird's danken. Denn ganz gleich, ob Bienen, Käfer, Würmer oder sogar Kleintiere wie Mäuse, Hamster und Ziesel: „Viele Tiere befinden sich auf Wanderschaft und wollen ihr Revier – so wie die Menschen – sukzessive erweitern“, erklärt Nationalparkgarten-Initiator Linhard. „Dabei leisten die kleinen verwilderten Teilflächen einen wertvollen Beitrag als sogenannte Trittsstein-Biotope, die für die Tiere nichts anderes sind als eine Art Raststation. Vor allem Zugvögel auf ihrer Reise in den Süden profitieren davon.“ In der Zwischenzeit haben sich von den rund 2,2 Millionen österreichischen Haushal-

ten, die über einen Garten verfügen, rund 2.000 Mitglieder an der Initiative beteiligt – darunter Privatpersonen, aber auch Kindergärten, Schulen und Vereine. Aktuell beträgt der dezentrale, übers ganze Land verteilte Nationalparkgarten in Summe 2,8 Millionen Quadratmeter.

Auch bei der WBV-GPA sind die nächsten drei Projekte bereits anlegt, und zwar in den Wohnhausanlagen Albrechtsgasse in Baden, Rußbergstraße in Floridsdorf und Maria-Tusch-Straße in der Seestadt Aspern. Weitere Projekte in der Fritz-Kandl-Gasse und in der Brünner Straße am Marchfeldkanal sind bereits in der Pipeline. „Und wir werden weitermachen“, verspricht WBV-Chef Gehbauer, „Denn wenn wir Flächen versiegeln und Wohnbau entwickeln und der Natur auf diese Weise Grünraum wegnehmen, ist es auch unsere Verantwortung, im Rahmen unserer Möglichkeiten so viel Naturnähe wie möglich zu erhalten. Ich sehe das als ein Angebot zur Versöhnung zwischen sozialem Wohnbau und Mutter Natur.“ Bei Interesse werden Mieter und Hausverwalter in eigenen Workshops geschult. Langfristiges Ziel der WBV-GPA: „100 Prozent Nationalparkgärten in all unseren Anlagen.“

Profil-Bericht im Medien-Premiumpartner-Paket mit finanzieller Unterstützung der WBV-GPA, Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, 1010 Wien, Werdertorgasse 9. Mehr Informationen im Internet unter www.wbv-gpa.at.

Wohntypologien für die diverse Gesellschaft

Wohnen ist konservativ, heißt es immer wieder. Die Menschen würden heute, so eine vielfach vertretene Position, kaum anders als vor Jahrzehnten wohnen, Veränderungen in diesem Bereich seien besonders langsam. Trotzdem gibt es schon seit langem einen eigenen Forschungs- und Praxisbereich, der sich mit „neuen Wohnformen“ befasst – was dabei genau neu ist, diese Frage stellt sich immer wieder anders.

ROBERT TEMEL

Viel­fach geht es dabei um Grund­rissexperimente. Und auch wenn einige dieser Experimente den Weg in die Bedeutungslosigkeit genommen haben, so gibt es doch viele, die nach und nach, vom Pilotprojekt über die Nische bis in den Mainstream, zum Normalfall oder sogar zum Standard geworden sind. Manche Formen, beispielsweise die Wohngemeinschaft oder das gemeinschaftliche Wohnprojekt, sind seit Jahrzehnten als Nischenprodukt im riesigen Wohnbaufeld etabliert. Die IBA_Wien unter dem Titel „Neues soziales Wohnen“ ist natürlich der richtige Ort, um die diesbezüglichen Wiener Versuche der jüngsten Zeit zu analysieren und Schlüsse zu ziehen, wohin die Reise beim Thema innovative Wohntypologien eigentlich geht.

Forschung zu besonderen Typologien

Im Auftrag der IBA_Wien arbeitete deshalb Wohnbund-Consult an einer Stu-



Ein Untersuchungsobjekt war das Projekt „Mitten im 11ten“ von Gebös/Mischek, geplant von Rüdiger Lainer in Wien. Das Foto zeigt eine offene Loftwohnung, hinter dem Vorhang verbirgt sich das Doppelbett, links sieht man in die kleine Küche. © Wohnbund-Consult.

die zum Thema neue Wohntypologien. Wohnbund-Consult ist seit kurzem eine Genossenschaft, das Unternehmen widmet sich vorrangig dem Thema soziale Nachhaltigkeit in vielfältigen Formen und führt immer wieder auch Forschungsprojekte durch. Die Studie legte einen Rahmen fest, was unter „besonderen Wohntypologien“ zu verstehen ist, indem man etwa 140 ExpertInnen interviewte. Detailliert untersucht wurden Wiener Projekte, die seit 2009 im Rahmen des geförderten Wohnbaus entstanden. Diese Projekte wurden einem „Reality Check“ unterworfen, einerseits wiederum durch Interviews mit ExpertInnen, dann aber auch durch Vor-Ort-Interviews mit BewohnerInnen von ausgewählten Projekten.

Dem Unterschiedlichen Raum geben

Es ging dabei um einen grundsätzlich anderen Zugang zum Grundrissentwurf, als das in der klassischen Moderne der Fall war und teils bis heute üblich ist: Damals ging es darum, wenige, universelle Grundrisstypen zu entwickeln, die für möglichst alle passen – was in der Praxis bedeutete, dass sie eigentlich nur für wenige geeignet waren, die der Norm am nächsten waren hinsichtlich Lebensweisen, Einkommen, Familienform und so weiter. Alle anderen mussten sich anpassen. Das Gegenteil zur universellen,

modernistischen Wohnung ist die spezifische Wohnung. Diese will einen an spezifische Bedürfnisse und besondere Lebensweisen angepassten Grundriss bieten, sodass in der großen Zahl durch die Vielfalt der Wohntypologien für alle etwas dabei ist, egal wie nah oder fern sie der Norm stehen – ein Zugang, der für die heutige diverse Gesellschaft perfekt passt. Das bedeutet aber auch, dass laufende Weiterentwicklung und genaue Kenntnis der Zielgruppen nötig sind, um passende Typologien zu finden. Die Studie zeigt, dass es neben den üblichen Standardlösungen auch spezifische Alternativen im Angebot braucht. Am Anbietermarkt wird zwar fast jede Wohnung genommen, wenn man aber nicht nur die Rendite, sondern die Wohnbedürfnisse der Menschen im Blick haben will, muss man auch Alternativen bieten. Die Co-Autorin Margarete Huber meint: „Wichtig ist vor allem die Passgenauigkeit, das heißt die Gewährleistung, dass die entsprechenden NutzerInnen auch die jeweils passende besondere Typologie finden.“

Welche Besonderheiten?

Die Studie identifizierte fünf Kategorien „besonderer“ Typologien: Zunächst ist das Schaltbarkeit, also die Möglichkeit, Wohnungen durch das Zusammenschal-

ten oder Trennen von Wohneinheiten oder Zimmern an verschiedene Anforderungen anzupassen. Weiters Geteilte Räume, also Wohnflächen, die geteilt werden, wie das in einer Wohngemeinschaft oder einem Wohncluster der Fall ist. Dann Überhöhte Räume, also Wohnräume mit mehr als 2,5 Meter Raumhöhe und Split-Level-Wohnungen und Formen, wie sie für die Kombination von Wohnen und Arbeiten eingesetzt werden. Ebenso Offenes Wohnen, also loftartige Grundrisse oder solche mit nutzungsneutralen Räumen und Formen, die aus partizipativer Planung entstehen. Und schließlich Kompaktes Wohnen, also Wohnungstypen, die alle nötigen Funktionen auf minimaler Fläche unterbringen. Die erste Kategorie der schaltbaren Räume wird in der Praxis besonders häufig angeboten. Die Wohnen-und-Arbeiten-Typologie hat durch Corona sicherlich neue Bedeutung erlangt, diesbezüglich sind vielfältige Formen von Home-Office bis Coworking denkbar.

Post-Occupancy Evaluation

Doch die Gefahr der Normierung besteht nicht nur auf Seite der AnbieterInnen, sondern ebenso bei vielen BewohnerIn-

nen. Was man kennt, ist eben eher die universelle Wohnung als die spezifische, insofern braucht das diverse Angebot auch entsprechende Darstellung und Vermittlung. Das Verständnis für neue Formen im Wohnen wächst langsam, doch das Potenzial ist größer als die Nachfrage, wenn man sich die Demographie ansieht. Nicht zuletzt ist hier auch der Einfluss gemeinschaftlicher Wohnprojekte bemerkbar, die neue Ansätze in den Wohnbau gebracht haben. Für die Studie wurde eine besondere Methode genutzt, die Begehung der Projekte gemeinsam mit BewohnerInnen, um so zu erkennen, wie sich die planerischen Konzepte in der Wohnpraxis bewähren. Wie Margarete Huber erklärt: „Es war sehr spannend zu sehen, wie die Wohnungen wirklich genutzt werden, wie sich die Menschen darin fühlen, welche Vor- und Nachteile sie im Alltag bieten, was gut funktioniert, was weniger gut funktioniert. Die BewohnerInnen sind die ExpertInnen in Bezug auf die tatsächliche Nutzung, und die Feedbackschleife von der Nutzung zur Planung sollte viel intensiver sein, weil sie extrem viel Lern- und Entwicklungspotential bietet, das derzeit einfach brach liegt.“



Das Cover zeigt Grundrisse der 13 Gebäude, in denen Begehungen mit BewohnerInnen durchgeführt wurden. © Wohnbund-Consult, © der jeweiligen Grundrisse bei den ArchitektInnen.

Zum Nachlesen

Studie „Geplant – gebaut – genutzt. Neue Wiener Wohntypologien. Eine Post-Occupancy Evaluation vor dem Hintergrund des soziodemographischen Wandels“

Auftraggeberin: IBA_Wien Neues soziales Wohnen

StudienautorInnen: Wohnbund-Consult (Margarete Huber, Ernst Gruber, Raimund Gutmann)

Download unter www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/IBA-Beitraege/15_GeplantGebaut-Genutzt_web.pdf

Die Zukunft des Zahlungsverkehrs in der Immobilienwirtschaft



Erfahren Sie mehr!
www.areal-bank.com/ep

Areal
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.

Mehr Konflikte – und mehr Hilfsbereitschaft

Mit der Corona-Pandemie wuchs die Hilfsbereitschaft, neue Ideen wurden unbürokratischer realisiert, Unterstützungsnetzwerke rascher aufgebaut. Aber es mehrten sich Nachbarschaftskonflikte, Existenzsorgen und psychische Probleme. Das Institut für Soziale Arbeit und Räume der FHS St. Gallen, IFSAR- FHS, analysierte die Situation.

CAROLINE HAAG, NICOLA HILTI, IFSAR-FHS, von unserem Schweizer Partnermagazin Wohnen.

Die Corona-Pandemie hat unser Leben radikal verändert, zumindest vorläufig. In nahezu allen Lebensbereichen müssen wir uns mit großer Geschwindigkeit auf neue Situationen einstellen, nicht zuletzt in unserer Arbeit. Dies gilt auch für Fachleute, die mit Nachbarschaften arbeiten – so wie Katharina Barandun, Sozialarbeiterin bei der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) in Zürich. Sie begleitet, berät und unterstützt die Menschen in den Siedlungen. Dabei stellte sie fest: „Ich muss derzeit viel mehr Streit schlichten, beobachte aber auch ganz viel Hilfe und Unterstützung in den Nachbarschaften.“

Mit dieser Beobachtung ist Katharina Barandun nicht allein unter den Fachleuten, die sich professionell um das nachbarschaftliche Zusammenleben in Genossenschaften, Quartieren oder Gemeinden kümmern. Dies zeigen 13 Interviews, die Forscher des Instituts für Soziale Arbeit und Räume der FHS St. Gallen im April 2020 geführt haben. Sie wollten wissen: Was bedeutet die Corona-Pandemie für



Gähnende Leere wie hier im Gemeinschaftsraum im Hunziker Areal von der Genossenschaft „mehr als wohnen“ herrschte während des Shutdowns fast überall. Gelebt hat dafür die Nachbarschaftshilfe, zugenommen haben allerdings auch Konflikte.

Fotos: mehr als wohnen

die nachbarschaftsorientierte Arbeit? Zuvor schon hatten sie sich im Rahmen des Projekts „Nachbarschaften als Beruf“ mit diesem Berufsfeld beschäftigt und beschrieben, wie nachbarschaftsorientierte Stellen konzipiert und entwickelt werden können. Mitgewirkt hatten unter anderem Fachleute der Baugenossenschaften ABZ, Freiblick, Gaiwo, Gesewo, mehr als wohnen, Glattal, BEP und Littau.

Vieles neu erfinden

Die Corona-Pandemie hat die Arbeit der Nachbarschaftsprofis tatsächlich gehörig durcheinandergebracht, wie eine erste Auswertung der Interviews zeigt. Es scheint, als wankten sämtliche Grundpfeiler, an denen ihre Arbeit ausgerichtet ist. Dabei gibt es sowohl neue Herausforderungen als auch neue Chancen: Im Zusammenleben der Menschen vor Ort zeigen sich viele neue und kreative Ansätze. René Fuhrmann, Leiter Fachbereich Zusammenleben bei der Baugenossenschaft Glattal, erzählt: „Bei uns ist vieles in Selbstorganisation entstanden. Eltern haben die Nutzung des Spielplatzes via WhatsApp-Chat organisiert. Eine Gruppe hat ein Programm für den ‚Tag der Nachbarn‘ auf die Beine gestellt, das

auf Distanz über die Balkone hinweg funktioniert. Und Familien haben T-Shirts gestaltet und diese auf einer Schnur quer durch die Siedlung aufgehängt, um einander zum Durchhalten zu motivieren.“ Hinzu kommt all die Hilfe, die Nachbarn einander im Alltag nun leisten – der junge Mann, der für die ältere Nachbarin einkaufen geht; das Paar, das besonders darauf achtet, wie es dem alleinstehenden Mann nebenan geht; die Familie, die sich zeitweise um die kleinen Kinder der alleinerziehenden berufstätigen Nachbarin kümmert.

In der Arbeit mit den Menschen vor Ort zeigt sich, dass sich vorhandene Strukturen und Beziehungen jetzt ausbezahlen: Je mehr diese schon etabliert sind, umso eher tragen sie auch in der Not und begünstigen beispielsweise ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe. Zugleich nehmen durch die ökonomische Krise prekäre Lebenslagen zu, die mancherorts dazu führen, dass die Menschen ihre Mieten nicht mehr bezahlen können. Zudem kann das dauernde Zuhause sein zu Isolation, Einsamkeit und Überforderung führen. Dadurch verschärfen sich bestehende Problemlagen, etwa psychische Probleme und Nachbarschaftskon-

flikte, sodass die Fachpersonen vermehrt Hilfe vermitteln und Konflikte bearbeiten müssen.

Arbeiten auf Distanz

Die Arbeitsweise der Fachleute ist geprägt davon, dass sie „auf Distanz“ tätig sein müssen – ganz im Gegensatz zu ihrer Arbeit unter Normalbedingungen. Dabei entwickeln und erproben sie viel Neues, besonders mit Hilfe technologischer Unterstützung. Grundlegend ist in diesem Zusammenhang auch die Frage, wie zukünftig partizipative Prozesse gestaltet werden können, mit denen man möglichst viele Personen erreicht. Denn, so Marco Hort, Fachspezialist Siedlungs- und Quartierarbeit bei der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ): „Sich kennenzulernen und gemeinsam etwas zu entwickeln, funktioniert nur bedingt über Videokonferenzen. Es ist kein Ersatz, aber fast das Einzige, was wir im Moment haben.“

Die Kooperationen mit anderen Akteuren hat sich teilweise neu ausgerichtet und intensiviert; mit vereinten Kräften werden vielerorts mit großem Engagement und Tempo Herausforderungen angepackt und Angebote gemacht. Aus der Gemeinde Horgen zum Beispiel berichtet Wohn- und Siedlungsassistentin Regula Suter: „Innert kürzester Zeit haben wir in der Gemeinde ein Corona-Infotelefon eingerichtet. Die Polizei haben wir im Umgang mit den älteren Menschen beraten, deren Freiheiten besonders eingeschränkt worden sind. Und mit der lokalen Gärtnerei haben wir Blumengrüße für alle, die nun daheimbleiben müssen, organisiert.“

Folgen für die Nachbarschaftsprofis

Und schließlich sind durch die Pandemie auch das Selbstverständnis und die Rolle



Auch die Kinderspielräume blieben aufgrund des Coronavirus gesperrt.

der Fachleute herausgefordert. Zum einen stellt sich mancherorts die Frage, warum so viel Engagement, Solidarität und institutionelle Flexibilität erst jetzt möglich geworden sind, obwohl die Fachleute schon lange darauf hinarbeiten. Zum anderen wird aber sehr deutlich, dass vie-

„Ich muss derzeit viel mehr Streit schlichten, beobachte aber auch ganz viel Hilfe und Unterstützung in den Nachbarschaften.“

Katharina Barandun

le der positiven Entwicklungen in Nachbarschaften wesentlich auf die Arbeit der Profis zurückgehen. Das stellt auch Regula Suter fest: „Ich kann jetzt ganz klar die Früchte meiner bisherigen Arbeit ernten. Es zeigt sich zum Beispiel, wie wichtig es ist, immer und immer wieder Anlässe zu organisieren, an denen sich die Nachbarn kennenlernen und austauschen können.“ Die Corona-Pandemie hat weitreichen-

de Folgen für die Arbeit der Nachbarschaftsprofis: In einzigartiger Weise und Geschwindigkeit entstehen Ideen, Initiativen, Aktivitäten, Kooperationsachsen sowie Reflexions- und Entwicklungsmöglichkeiten. Und dabei gibt es die große Hoffnung und die einmalige Gelegenheit, die positiven Entwicklungen und vielversprechenden Innovationen mitzunehmen und weiterzuentwickeln für die Zeit nach der Corona-Pandemie.

Zur Diskussion steht beispielsweise, inwiefern große Veranstaltungen und Abstimmungen in Genossenschaften digital ergänzt oder sogar ersetzt werden können. Marco Hort ist überzeugt: „Die heutigen Versammlungen und Abstimmungen könnten überdacht und teilweise ins Digitale verlagert werden. Das wäre auch eine große Chance, mehr Jüngere für ein Engagement zu gewinnen.“ Die optimistische Sichtweise überwiegt auch bei Katharina Barandun: «Ich habe die Hoffnung, dass das auch nach der Krise weitergeht, dass diese neu entstandenen nachbarschaftlichen Beziehungen und Netzwerke anhalten.“



**ENTWERFEN.
ENTWICKELN.
LANDESBANK.
GESTALTEN.
REALISIEREN.**

Weil Ihre besten Projekte die besten Finanzierungen verdienen. Konditionsstark und kompetent.

Mag. Michael Swoboda: 05 90 910
michael.swoboda@hyponoe.at

HYPO NOE

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

1 Inklusiv Leben und Wohnen Apfelbaum, Liv Immobilien, Wien

Das Projekt „Apfelbaum – Inklusives Leben und Wohnen in Hernals“ ist eine Quartiersentwicklung auf rund 12.500 Quadratmeter Nutzfläche in einem gründerzeitlichen Block, die die Vereinbarkeit der Lebenswelten von Menschen mit und ohne Behinderung in den Mittelpunkt stellt. Dafür werden vielfältige Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten mit vielen Gemeinschaftsbereichen entwickelt. Sehr unterschiedliche Wohnformen, wie Familienwohnungen, Singlewohnungen, betreute Wohnungen, Wohnen im Verbund oder Wohngemeinschaften sind geplant. Durch den Einsatz von Wohnbaufördermitteln wird die Leistbarkeit der Wohnungen sichergestellt. Zudem wird es Gewerbeflächen, eine Kindergruppe, Gemeinschaftsflächen, Atelierräume und ein Gesundheitszentrum geben. Die IBA_Wien 2022 unterstützt Apfelbaum bei der Umsetzung und Kommunikation der beispielgebenden Projektinhalte, damit das Potenzial des Vorhabens zur Integration und Eingliederung von Menschen mit sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen bestmöglich wirksam werden



Visualisierung: JAM/AM



Foto: Michael Kammerer

kann. Gemeinsam mit Liv Immobilien, nach dem Plan von Praschl-Goodarzi Architekten, mit idealice Landschaftsarchitektur, Studio Riebenbauer, Auftakt und der Diakonie Flüchtlingsdienst, wird das Projekt von dem Verein Apfelbaum, Verein für Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Begabungen, realisiert.

2 Exklusiv wohnen mit Kunst Wien-Süd, Wien

Die Wien-Süd stellte ihr Bauvorhaben in der Ottolie-Bondy-Promenade 4/Koloniestraße 77, im Stadtentwicklungsgebiet „Ödenburger Straße“ soeben fertig. Die 91 geförderten Mietwohnungen mit Eigentumsoption, 47 Smart-Wohnungen und 60 frei finanzierten Eigentumswohnungen wurden Ende September ihren Bewohnern übergeben. In der Wohnhausanlage gibt es einen Nahversorger, ein SOS-Kinderdorf sowie zwei Geschäftslokale, eine Tiefgarage, einen Gemeinschaftsraum, einen Kinderwagen- und Fahrradabstellplatz sowie Grün- und Erholungsflächen. Ein Schwimmbad auf dem Dach steht exklusiv den Bewohnern zur Verfügung wie auch im vorletzten Stock ein Fitnessraum, eine Sauna und die Möglichkeit zum Urban Gardening. Alle Wohnungen sind mit Glasfasertechnologie über die hauseigene LWL-SAT-Anlage ausgestat-



Foto: Alpenland/Herfert

tet. Der „digitale Hausmeister“ liefert via Touchscreen im Eingangsbereich eine Reihe an Informationen (Nachrichten, Öffis, Wetter, Lost&Found) und dient als Reservierungs- und Zutrittssystem für die Gemeinschaftseinrichtungen. Der Urban-Art-Künstler „Golif“ schuf für die Wohnhausanlage zwei Kunstwerke, die das Entree und den vorgelagerten Arkadengang prägen.

3 Jetzt mieten – später kaufen Alpenland, St. Pölten

In der Pottendorfer Straße in Wiener Neustadt wurden soeben 82 freifinanzierte Wohnungen übergeben. Das Besondere bei dem Projekt: trotz hochwertiger Ausführung und großzügigen privaten und gemeinschaftlichen Freibereichen haben



Modellfoto: Architekt Lukas Göbl



Visualisierung: Perita ZT



Foto: Schreiner Kasler

die Bewohner die Wahl, ob sie jetzt oder erst in fünf Jahren die Wohnung kaufen möchten. „Diese Wohnanlage zeigt, wie es möglich ist, großzügige private und gemeinschaftliche Freibereiche zu gestalten. Wir möchten, dass sich unsere Kunden wohl fühlen und sich in einigen Jahren entschließen, auch Eigentümer zu werden“, so Alpenland-Obmann Norbert Steiner. In der Wohnhausanlage stehen Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern und zwischen 62 bis 89 Quadratmeter zur Verfügung. Jeder Wohnung ist ein fixer Tiefgaragenstellplatz zugeordnet.

4 Zimmer im Freien Arwag/Migra, Wien

In der Groß-Enzersdorfer Straße errichten Arwag und Migra nach Plänen von Architekt Lukas Göbl eine Wohnhausanlage mit 59 Einheiten. Der Baukörper ist als „Schild“ geplant, der die Wohnbereiche von Emissionen des Verkehrs abpuffern soll. Der Straßen- wird mit dem Hoftrakt über eine freitragende Brückenkonstruktion verbunden. Die Kombination der Spänner- und Laubengang-Typologie ermöglicht wirtschaftliche Grundrisse und die Erschließung aller Wohnungen mit nur einem Lift sowie einem vollwertigen Stiegenhaus. Alle Wohnungen werden mit Freiräumen und Rückzugsbereichen wie Loggien, Terrassen und Eigengärten über

halbprivate bzw. halböffentliche Bereiche (Platz zwischen den Baukörpern, Gemeinschaftsraum) bis hin zu öffentlichen Zonen (Fußweg, Vorbereich an der Groß-Enzersdorfer Straße) ausgestattet. Die architektonische Gestaltung der Balkone schafft eine Erweiterung des Wohnbereiches ins Grüne – als „Zimmer im Freien“. Die Nordfassade zur Straße ist minimalistisch und ohne Freiräume gestaltet. Alle anderen Flächen sind „extrovertiert“ gestaltet und weisen einen hohen Fensteranteil auf.

5 Wohnen, Leben und Arbeiten ÖSW Wohnbauträger GmbH, Graz

Die Österreichische Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft errichtet im Parkquartier Q5 des Stadtentwicklungsgebietes Graz Reininghaus das Projekt „mirror“. Das ÖSW agiert als Generalübernehmer im Auftrag der Bank Austria Real Invest für die Grazer ÖSW. Direkt nördlich des Herzstücks des Stadtentwicklungsgebietes, dem großzügig angelegten Park mit rund 30.000 Quadratmetern, entstehen in drei Bauteilen 447 Mietwohnungen und 108 Eigentumswohnungen. Pentaplan sind die verantwortlichen Planer des Parkquartier Q5. Das Projekt wird als Gebäudeensemble mit einer gemeinsamen, 8.500 Quadratmeter großen Sockelzone für Handel, Dienstleistungen und Gastronomie bis Herbst 2021 realisiert.

Auf den urbanen Nutzungsmix, qualitätsvolle städtebauliche Dichte und soziale Durchmischung wurde bei der Konzeption besonderes Augenmerk gelegt.

6 Urbane Oase WBV-GPA, Sozialbau, Wien

Aus dem Sophienspital-Areal, das aktuell noch unter dem Namen „West“ von der Kreativszene genutzt wird, unweit des Wiener Westbahnhofs, wird eine urbane Oase, ein Projekt „sophie 7“, mit 100 Prozent gefördertem Wohnbau. Das Gelände wird geöffnet und somit als Park freizugänglich sein. Bis 2024 werden 180 geförderte Wohnungen, Lokale, Geschäfte, öffentlicher Grünraum, eine belebte Erdgeschoßzone mit Arkaden und Schaufenstern errichtet. Die Sozialbau AG und die WBV-GPA sind die Sieger des Bauträgerwettbewerbs. Neben 18 Gemeindebau-Neu-Wohnungen sind auch 80 Smart-Wohnungen geplant, ein Kindergarten, ein Spielplatz, ein Café, Co-Working-Spaces, ein Veranstaltungssaal, Pop-Up-Stores und eine Volksschule. Von dem Park versprechen sich die Planer Martin Kohlbauer und Praschl Goodarzi eine klimaschonende Wirkung, begrünte Fassaden, Photovoltaik auf den Dächern, Versickerungs- und Verdunstungsflächen, helle Oberflächen und Geothermie sind die Schwerpunkte des nachhaltigen Konzepts.

domizil+

Rechnungswesen

www.cp-immo.at

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

2021 Neuer Eigentümer

Nach dem erfolgreichen Relaunch vom Wohnen Plus Fachmagazin startet der bereits von 30 Medienpartnern unterstützte Verlag per 2021 in eine neue Ära. Robert Koch, Gründer der Wohnen Plus Marketing GmbH, freut sich auf die Übernahme seines Lebenswerkes durch Clemens Kopetzky, dem Chef der Agentur art:phalanx. „Es war immer schon mein Traum, ein eigenes Magazin zu haben – dass dieser nun in Erfüllung geht, kann ich noch gar nicht glauben. Ich beobachte das Wohnen Plus Fachmagazin schon seit Jahren, denn ich bin über die hohe Qualität der redaktionellen Berichterstattung, der Themensetzung als auch das Engagement für leistbaren Wohnraum beeindruckt. Aber auch die konsequente Verfolgung der Blattlinie verleiht dem Magazin ein Alleinstellungsmerkmal am heimischen Fachmagazinmarkt“, so Clemens Kopetzky. art:phalanx ist eine auf Kultur und Urbanität spezialisierte Agentur, die u. a. die Architekturtagge organisiert, für die

Zwischennutzung des „West“, dem ehemaligen Sophienspital in Wien-Neubau, verantwortlich zeichnet, aber auch längst dem einen oder anderen gemeinnützigen Bauträger als Vollprofi-PR-Agentur vertraut ist. Robert Koch bleibt Herausgeber und wird wie gewohnt mit strengem Auge über die Einhaltung der Blattlinie als auch die gesamte Ausrichtung des Magazins – an oberster Stelle steht der Nutzen für gemeinnützige Bauträger – wachen.

Der Eigentümerwechsel bringt mit Sicherheit frischen Wind in den Verlag, aber keine inhaltlichen Veränderungen – die Redaktion bleibt wie gehabt, Clemens Kopetzky übernimmt mit Jänner 2021 als Geschäftsführer der Wohnen Plus Marketing GmbH die Verantwortung für die erfolgreiche Weiterentwicklung des Verlages, des Magazins wie auch der Wohnsymposien.



Foto: beige.stell

Wir freuen uns über unsere neuen Medienpartner

SIEDLUNGSUNION

Die traditionelle Baugenossenschaft im 22. Wiener Gemeindebezirk, das ist die SIEDLUNGSUNION. 29 Mitarbeiter verwalten über 8.000 eigene, bzw. von der Stadt Wien übertragene Einheiten. Der gemeinnützige Bauträger deckt mit zahlreichen Neubauprojekten den ständig wachsenden Bedarf an sozialem, leistbarem Wohnraum und bietet seinen Nutzern höchste Wohnqualität. Es wird unter Berücksichtigung der Umwelt, demographischer Orientierung sowie nutzerorientierten Dienstleistungen in höchster Qualität gearbeitet. Tradiertes wird mit Innovativem verbunden, weshalb die SIEDLUNGSUNION schon zahlreiche herausragende Preise erhielt. Dabei bleiben wir stets den Wurzeln treu und fokussieren unsere Tätigkeit auf den 21. und 22. Bezirk von Wien. www.siedlungsunion.at

Wohnbaugruppe Ennstal

Leistbarkeit, Wohnkomfort und Energieeffizienz – diese drei Parameter verbindet die Wohnbaugruppe Ennstal seit über 70 Jahren. Damit ist sie ein verlässlicher und langfristiger Partner für alle Wohnfragen in der Steiermark, Kärnten und Oberösterreich. Errichtet und verwaltet werden Bauten und Wohnungen für alle Lebensbereiche – vom Kindergarten über Schulen und Studentenwohnhäuser, Kommunalbauten und Wohnhäusern bis hin zu Sport- und Freizeitanlagen und betreuten Wohnangeboten für Senioren. In ihrer 70-jährigen Geschichte hat die Ennstal rund 2,2 Millionen Quadratmeter Wohnraum geschaffen, momentan werden mehr als 50.000 Wohnungen, Geschäftslokale, Amtsgebäude, Ordinationen, Garagen etc. in über 160 Gemeinden verwaltet. www.wohnbaugruppe.at

Unsere Schwerpunkt-Themen 2021

HEFT 1 Erscheinungstermin 23. März 2021

Freiraum und Zwischenraum

Nutzung von Zwischenräumen in urbanen Stadtteilen; Freiräume als erweiterte Aufenthaltsflächen für Anrainer; Bspiehlen vorhandener Freiräume; Erfolgskonzepte für Gemeinschaft und Klimaschutz; Freiraumnutzung zur sozialen Integration und Erholung.

HEFT 2 Erscheinungstermin 29. Juni 2021

Finanzierung zur Leistbarkeit

Mieten, kaufen, selbst bauen – welches Modell ist am besten leistbar für wen? Transparenz für Bauträger und Bewohner; Förderungen und Annuitätenzuschüsse auf dem Prüfstand; Modelle beeinflussen soziale Durchmischung; Sparpotentiale alternativer Finanzierungsmethoden.

HEFT 3 Erscheinungstermin 14. September 2021

Jugend wohnt wie gewohnt?

Wie wollen die Jungen wohnen? Welche Anforderungen gibt es an Bauträger und Architekten? WG als Erfolgskonzept; alt und jung unter einem Dach; flexibel, gemeinsam und doch individuell; Kosten für die Erhaltung bei hoher Fluktuation; denken Stadtplaner an die Jungen?

HEFT 4 Erscheinungstermin 1. Dezember 2021

High-tech versus Low-tech

Auswirkungen von Klimaschutz-Maßnahmen auf die Gebäudetechnik; alternative Energie als Wettbewerbsvorteil; Studien zu Low-tech zeigen Einsparungspotentiale bei gleicher Qualität. Das Spiel mit der Technik, Konsequenz der Digitalisierung? Bauordnungen auf dem Prüfstand.

Die Medienpartner und Premiumpartner 2020 vom WohnenPlus

AH • ALPENLAND • BERGLAND • BUWOG • BWSG • EBG • EGW HEIMSTÄTTE • FRIEDEN • GESIBA • HEIMAT ÖSTERREICH • HEIMBAU • KALLINGER • KALCO • MIGRA • NEUE HEIMAT GEWOG • NEUE HEIMAT TIROL • NEUES LEBEN • ÖSW • OSG • SIEDLUNGSUNION • SOZIALBAU • WBV-GPA • WIEN-SÜD • WIEN 3420 • WKO • WOHNFONDS_WIEN • WOHNBAUGRUPPE ENNSTAL • WOHNEN PLUS AKADEMIE • WOHNSERVICE WIEN

WOHNENPLUS Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens; 23. Jahrgang, ISSN 0043-7158, Heft 4/20, Dezember 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@zon.at **Chefredaktion:** Dr. Gisela Gary **Redaktion:** Mag. Franziska Leeb, DI Maik Novotny **Autoren:** Mag. Bernd Affenzeller, DI Wojciech Czaja, Liza Papazoglou, Mag.arch. Robert Temel **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

Wohnservice Wien/Ludwig Schedl

Gut beraten rund ums Wohnen

Information und Service

Info-Telefon

Erstinformation rund ums Wohnen
Tel.: 01/24 503-0
Mo–Fr: 8–17 Uhr
info@wohnservice-wien.at

Wohnberatung Wien

Informationen zu geförderten
Wohnungen und Gemeindewohnungen
Tel.: 01/24 111
Telef. Beratung und Terminvergabe:
Mo–Fr: 7–20 Uhr
Persönliche Beratung:
Mo, Di, Do, Fr: 8–19 Uhr, Mi: 8–12 Uhr
3., Guglgasse 7-9/Ecke Paragonstraße
www.wohnberatung-wien.at

Mieterhilfe

Kostenlose Hilfe zum Wohnrecht
Tel.: 01/24 503-25900
Beratung: Mo–Fr: 8–17 Uhr
3., Guglgasse 7-9/ Erdgeschoß
www.mieterhilfe.at

Wohnbeihilfe

Tel.: 01/74880
Parteienverkehr: Mo, Di, Do, Fr 8–13 Uhr,
Do: 15.30–17.30 Uhr
19., Heiligenstädter Str. 31/ 2. Stock

Unterstützung und Hilfe

wohnpartner

Gemeinsam für eine gute Nachbar-
schaft: Initiativen und Projekte in
Gemeindebauten
Telefonisch erreichbar:
Mo–Fr: 9–18 Uhr unter z.B.
01/24 503-01-080 (für den 1. Bezirk) oder
01/24 503-23-080 (für den 23. Bezirk)
www.wohnpartner-wien.at

Wiener Gebietsbetreuung

Gemeinsam stark fürs Grätzl: Informa-
tions- und Beratungsangebot zu Fragen
des Wohnens, des Wohnumfeldes und
der Stadterneuerung
MA 25, Tel.: 01/4000-25000
www.gbstern.at

Wiener Schlichtungsstelle

Durchsetzung der Rechte von
MieterInnen, VermieterInnen und
WohnungseigentümerInnen
Tel.: 01/4000-74498
Telef. Beratung: Mo–Fr: 7.30–15 Uhr
Persönliche Beratung: Mo, Mi: 8–13 Uhr,
Do: 15.30–17.30 Uhr
19., Muthgasse 62/ 1. Stock, Riegel G
www.wien.gv.at/wohnen

Förderungen

Sanierung

Info-Point für Wohnungsverbesserung
Tel.: 01/4000-74860
Telefonische Beratung: Mo–Fr: 8–15 Uhr
Persönliche Beratung: Mo–Fr: 8–13 Uhr
20., Maria-Restituta-Platz 1, Zi. 6.09
[www.wien.gv.at/wohnen/
wohnbautechnik](http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik)

Sanierungsberatung für Hauseigentümer

wohnfonds_wien
Tel.: 01/403 59 19-0
Mo–Do: 9–16 Uhr, Fr: 9–11.30 Uhr
8., Lenaugasse 10
www.wohnfonds.wien.at

Neubau

Förderungen – Antragstellung – Beratung
für Eigenheime und Kleingartenwohn-
häuser
Tel.: 01/4000-74840
Parteienverkehr: Mo–Fr: 8–12 Uhr
19., Muthgasse 62/ 1. Stock, Riegel G
[www.wien.gv.at/wohnen/
wohnbauforderung](http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung)

www.wohnen.wien.at

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



/KelagEnergie

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