

WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN FÜR DIE ZUKUNFT DES WOHNENS

3 | 2021



STANDPUNKT

„Wohnexperimente wären extrem wichtig“

ZU GAST BEI...


Dietrich | Untertrifaller Architekten

FORSCHUNG

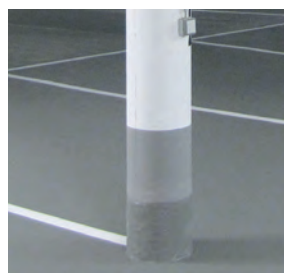
Wohnungsfragen ohne Ende

Jugend wohnt wie gewohnt

Balkon, Badewanne und das neue Biedermeier
Die drei G und L des jungen Wohnens
Reportage: Vollgas mit Leo und Leonie



FUNKTIONSFÄHIGE
ABDICHTUNGEN:
SCHNELL,
SICHER,
FACHGERECHT.



Unsere Abdichtungssysteme basieren auf Flüssigkunststoff.

Sie lassen sich ganzjährig bei bis zu -5°C verarbeiten und schützen die Bausubstanz dauerhaft vor Nässe und Feuchtigkeit. Selbst komplizierte Details werden homogen abgedichtet und Oberflächen lassen sich farblich kreativ gestalten. Durch spezielle Additive (S1-Variante) sind Balkone, Terrassen und Laubengänge schwerentflammbar. Die Systemlösungen für den Parkhausbereich zeichnen sich durch kurze Sperrzeiten, mechanisch und chemisch hohe Belastbarkeit sowie zertifizierte Sicherheit auf allen befahrbaren OS-Systemen aus. Projekte realisieren wir dabei immer im erfolgreichen Zusammenspiel aus Planern, geschulten Verarbeitungsbetrieben und unseren hochwertigen Produkten. Gemeinsam gelöst.

Triflex GesmbH
Gewerbepark 1
4880 St. Georgen im Attergau
Fon +43 7667 21505
Fax +43 7667 21505-10
info@triflex.at
www.triflex.at



INHALT

STANDPUNKT

- 2 Wohnexperimente wären extrem wichtig – Karin Schmidt-Mitscher

PLUSPUNKTE

- 4 Kurzmeldungen aus der Wohnbaubranche in Österreich

MEIN WOHNEN PLUS

- 6 Nett und ein bisschen schick – finden Studenten das Gasometer-Heim

SCHWERPUNKTTHEMA

- 7 Jugend wohnt wie gewohnt? Wie junge Menschen wohnen wollen
8 Balkon, Badewanne und das neue Biedermeier – Ansprüche und Realität
12 Die drei G und L des jungen Wohnens – Grundrisse und Leistbarkeit
14 Reportage: Vollgas mit Leo und Leonie – Stadtentwicklung Neu-Leopoldau
18 Spaß und Ernst – Gemeinschaft, Bewegung und Qualität
21 Interview mit dem Team von: feld21 – Stiller Aktionismus
22 Was junges Wohnen kostet – Wohnformen und -kosten

EN PASSANT

- 24 Skatepark Damaskus – Ein Beitrag zur Völkerverständigung

SYMPOSIUM

- 26 Mobilität und Transport in der Stadt – Individuell oder öffentlich?

ZU GAST BEI ...

- 30 Dietrich|Untertrifaller Architekten – Agil denken für räumlichen Mehrwert

FORSCHUNG

- 32 Wohnungsfragen ohne Ende

INTERNATIONAL

- 34 Neue Wohnformen für eine diverse Stadtgesellschaft in Zürich

POSITIONEN

- 36 Geschäft mit den Jungen? – Zwei Sichtweisen von Bauträgern

WOHNENPLUS TRENDS

- 37 Wohnbaunews aus Österreich auf einen Blick

IM PROFIL

- 38 Sozialbau: Vom Neubau-Labor in die Altbau-Praxis
40 Wohnfonds|Wien: Planen mit langem Atem
42 IBA Wien: Quatschbude, Soundtown und Action-Place
44 ZT: Interdisziplinär und gemeinsam in der Planungspraxis

AVISO

- 46 Veranstaltungen/Medienpartner/Impressum/Thema Herbst 2021

KUNST AM BAU

- 48 Von der Rollbahn in die Garage in der aspern Seestadt



WohnenPlus digital:
online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Coverfoto: Im Citycom2 des ÖSW leben drei bis sechs
Bewohner in einer WG. Architektur: BEHF. Foto: Michael Nagl

„Wohnexperimente wären so extrem wichtig“



Foto: ÖVW

Karin Schmidt-Mitscher, Geschäftsführerin im Österreichischen Volkswohnungswerk (ÖVW), sieht im jungen Wohnen vor allem den Auftrag, über andere, innovative Wohnformen nachzudenken. Doch in Anbetracht der hohen Grundstückskosten und wenigen Bauträger-Wettbewerbe sind große Experimente derzeit kaum möglich. Ein Aufruf.

WOJCIECH CZAJA

Wofür schlägt Ihr Herz: Wohnbau oder Finanzen?

Schmidt-Mitscher: Für das Objekt an sich! Mich hat immer schon fasziniert, dass ich die Immobilie, die ich als Bankerin finanziere, auch angreifen kann. Heute finanziere ich die Immobilie nicht nur, sondern entwickle und begleite sie über den gesamten Lebenszyklus.

Bis vor Kurzem waren Sie Bankerin in der Erste Group und haben den Immobilienfinanzierungs- und Leasingbereich geleitet. Seit März sind Sie nun Geschäftsführerin in der Erste-Bank-Tochter ÖVW, zuständig für Hausverwaltung und Technische Betreuung. Wie kam es zum Umstieg?

Schmidt-Mitscher: Ich war davor immer im finanzierenden Bereich, aber noch nie im operativen Bereich tätig. Das



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Zur Person

Karin Schmidt-Mitscher studierte Jus und Real Estate Investment and Valuation. Von 1994 bis 2017 arbeitete sie im Immobilien- und Leasingbereich der UniCredit Bank Austria, danach leitete sie den Immobilienfinanzierungs- und Leasingbereich der Erste Group. Seit März 2021 ist sie Geschäftsführerin im Österreichischen Volkswohnungswerk (ÖVW). Darüber hinaus ist sie Vorstandsmitglied im Salon Real und im Zukunft. Frauen Alumnae Club.

Angebot wurde an mich herangetragen, und mich hat die Aufgabe extrem gereizt.

Was haben Sie aus Ihrem vorigen Beruf mitgenommen?

Schmidt-Mitscher: Die Liebe zur Immobilie und die Kundenorientierung, die mich schon mein ganzes Leben lang begleitet hat. Früher war mein Gegenüber der Firmenkunde, heute sind es in erster Linie Mieter und Wohnungseigentümer. Was ich auch mitnehme, ist der respektvolle Umgang mit dem Menschen.

Und was haben Sie dort gelassen?

Schmidt-Mitscher: Die große Organisation einer Bank mit Tausenden Mitarbeitern. Das ÖVW ist ein mittelgroßer Bauträger mit übersichtlichen Strukturen. Da passt auch der Slogan dazu: „Willkommen daheim!“ Da fühlt man sich sofort gut aufgehoben.

Das Schwerpunktthema der hier vorliegenden Ausgabe widmet sich dem jungen Wohnen. Inwiefern schlägt sich das auch in Ihrem Portfolio nieder?

Schmidt-Mitscher: Ganz massiv! Das ÖVW gibt es seit 1954, und unser Fokus war immer schon das leistbare Wohnen für jede Lebenssituation. Mit den verhältnismäßig niedrigen Wohnkosten, die wir anbieten können, sprechen wir natürlich auch eine jüngere Bewohnerschaft an, die zum ersten oder zweiten Mal einen Wohnbedarf hat. Das ist unsere DNA. Und das ist auch der ureigenste Auftrag des Eigentümers an uns.

Was genau bedeutet junges Wohnen überhaupt? Haben junge Menschen andere Wohnvorstellung als ältere?

Schmidt-Mitscher: Gute Frage. Ich

könnte nicht genau sagen, was junges Wohnen bedeutet. Am plausibelsten erachte ich für mich die Definition, dass die leistbare Miete andere Faktoren wie etwa Lage, Freiraum und Hochwertigkeit in den Materialien an Priorität übertrifft, aber keinesfalls ersetzt. Doch besonders wichtig, wenn wir von jungem Wohnen sprechen, erscheint mir auch die Verantwortung, über andere, innovative Wohnformen nachzudenken.

Können Sie ein Beispiel nennen?

Schmidt-Mitscher: Ich habe vor einiger Zeit eine Exkursion nach Zürich gemacht und habe mir am Hunziker-Areal ein Wohnhaus mit Cluster-Wohnungen angeschaut – nichts anderes als eine ziemlich große WG mit einigen Mikrowohnungen und einem WG-Wohnzimmer für alle. Ein sensationelles Wohnmodell! Solche innovativen Modelle habe ich schon bei vielen Gelegenheiten angeregt, doch bisher ohne Erfolg. Dabei wären Experimente auf einer Wohnbauforschungsebene extrem wichtig!

Woran scheitert es?

Schmidt-Mitscher: Wir haben zwar noch einige spannende Projekte in der Pipeline, aber aktuell sind die weiteren Aussichten eher düster. Es gibt viel zu wenig Grundstücke für uns Gemeinnützige. Es gibt nur eine Handvoll Bauträgerwettbewerbe pro Jahr, meist mit ganz klaren Kriterien, an die man sich halten muss, um eine Chance auf den Sieg zu haben. Auch die Vorgaben der Widmung geben uns wenig Spielraum. Große Experimente sind derzeit kaum möglich. Leider!

Hat sich die Situation mit der Widmungskategorie „Gefördertes Wohnen“ verbessert?

Schmidt-Mitscher: Ganz im Gegenteil. Der typische Effekt des Regulierens: Das Angebot ist kleiner geworden. Damit ist genau das passiert, was alle befürchtet haben.

Viele Bauträger reagieren auf diese Entwicklung indem sie geförderte und freifinanzierte Wohnungen miteinander kombinieren. Welche Strategie fährt das ÖVW?

Schmidt-Mitscher: Ja, wie viele andere kombinieren auch wir Miet- und Eigentumswohnungen im geförderten Bereich mit freifinanzierten Angeboten. Tatsächlich ist es so, dass wir aber nicht vorhaben, uns im freifinanzierten Bereich weiter auszubreiten. Unser Ziel ist, den geförderten Bereich weiter zu intensivieren.

Wie soll sich das ausgeben?

Schmidt-Mitscher: Wir waren zwar bis auf ganz wenige Ausnahmen bis jetzt nur in Wien zu Hause. Aber möglicherweise müssen wir uns auch im Wiener Umland umsehen. Man muss flexibel bleiben.

Was wird sich mit Karin Schmidt-Mitscher an der Spitze im ÖVW alles ändern?

Schmidt-Mitscher: Ich bin ein extrovertierter Mensch, der Dinge gern anspricht und auch ausdiskutiert. Ich habe einen wenig hierarchischen und eher partizipativen Führungsstil und pflege mit meinen Mitarbeitern und Kolleginnen – soweit ich das selbst überhaupt beurteilen kann – eine gute Gesprächskultur.

Neben Ihrer Funktion im ÖVW sind Sie auch Vorstand im ImmoFrauennetzwerk Salon Real. Wofür setzen Sie sich im Salon Real ein?

Schmidt-Mitscher: Ein großer Teil der Immobilienbranche liegt immer noch in der Hand von Männern 40 plus mit rechtlichem oder betriebswirtschaftlichem Hintergrund. Diversität sieht anders aus. Wir setzen uns daher für Vernetzung, Ermutigung und Förderung von Frauen in der österreichischen Immobilienwirtschaft ein. Und für die Erkenntnis, dass Diversität Studien und Untersuchungen zufolge zu besseren wirtschaftlichen Ergebnissen führt und die Resilienz der Unternehmen stärkt. Das bezieht sich auf jede Form von Diversität, nicht nur auf die Gender-Frage, sondern auch auf Altersgruppen, kulturelle Herkunft und Interessenslagerungen.

Wann werden wir, meinen Sie, diese Themen nicht mehr diskutieren müssen?

Schmidt-Mitscher: Hoffentlich in einer Generation. Das ist zumindest das, was ich vor Corona geantwortet hätte.

PLUS PUNKTE

GISELA GARY



WohnenPlus digital: mehr online unter wohnenplus.at



Foto: Gerald Aretzhuber / Wien-Süd

Generationenwechsel

Bei der Generalversammlung im Juni wurde bei der „Wien-Süd“ ein Generationenwechsel vollzogen: Nach 50 Jahren Obmannschaft übergab Maximilian Weikhart seine Funktion an den bisherigen Obmannstellvertreter Andreas Weikhart. „In diesem halben Jahrhundert, in dem ich die Ehre hatte, der ‚Wien-Süd‘ vorzustehen, ist es gelungen, das Unternehmen zu einem der führenden gemeinnützigen Bauträger zu etablieren. Mit rund 22.000 Wohneinheiten übergebe ich einen ausgezeichnet aufgestellten Konzern“, so Maximilian Weikhart. Er wurde als Mitglied des Vorstandes für weitere drei Jahre bestellt. „Es ist schwer, mit den vergangenen 50 Jahren Obmannschaft zu konkurrieren, und auch gar nicht notwendig: Schon unser Unternehmensmotto ‚Innovation aus Tradition‘ gibt der ‚Wien-Süd‘ den Weg der Veränderung und Erneuerung vor,

ohne aber Bewährtes zu vergessen. Es ist eine große Aufgabe“, erläutert der neue Obmann Andreas Weikhart. Er trat nach seiner Tätigkeit als Rechtsanwalt bereits 2013 als Vorstand in die „Wien-Süd“ ein.



Foto: Edition Detail

Buchtipp: Bauen für die Gemeinschaft

„Bauen für die Gemeinschaft in Wien – Solidarisch Partizipativ Wegweisend“ heißt das neue Buch von Isabella Marboe, erschienen in der Edition Detail. Das Buch zeigt zeitgenössische Architektur, die sozial ist. Gemeinsam, dialogorientiert und individuell knüpft sie an die soziale Tradition der Stadt an. Vorge stellt werden beispielhafte Projekte von Baugruppen für Randgruppen wie Obdachlose und Flüchtlinge sowie Orte der Gemeinsamkeit für Neubaugebiete und Nachbarschaften.

https://shop.detail.de/de_de/bauen-fuer-die-gemeinschaft-in-wien



Foto: MGGZ/Seidl

Bauteilaktivierung bringt's!

Gemeinnützige Bauträger punkten beim Klimaschutz. Immer mehr GBV setzen das System der Bauteilaktivierung zum Heizen und Kühlen ein. Vor allem in der heißen Jahreszeit bewährt sich die Bauteilaktivierung, bei der die Speicherfähigkeit

von Beton einfach – ähnlich wie bei einer Fußbodenheizung – genützt wird. Ein Erfolgsbeispiel ist das Wohnquartier MGG22, das von Neues Leben gemeinsam mit Projektpartner und Initiator M2plus Immobilien GmbH in Stadlau errichtet wurde. Die Internationale Bauausstellung IBA Wien 2022 präsentiert mit dem innovativen Heiz- und Kühlsystem einen „Game-Changer“ für die Energieversorgung im Wohnbau. Die Wärme für Beheizung und Warmwasser wird über Sole/Wasser-Wärmepumpen in Verbindung mit Erdwärme-Tiefensonden erzeugt. Insgesamt 30 Erdsonden mit je 150 Meter wurden gebohrt und verbaut. Die entzogene Erdwärme wird im Heizfall mit Hilfe einer Wärmepumpe auf ein höheres Temperaturniveau gebracht. Im Kühlungsfall wird Wärme ins Erdreich eingebracht und somit gleichzeitig regeneriert. www.nachhaltigwirtschaften.at

Jahresbericht der NHT

Über 130 Millionen Euro investiert die Neue Heimat Tirol heuer wieder im Lande. Eingerechnet der 2020 gestarteten Projekte verbaut der Bauträger innerhalb von zwei Jahren eine Viertelmilliarde Euro. 2020 wurden 519 neue Wohnungen fertiggestellt, davon 449 in Miete, damit beträgt das Portfolio 19.684 Wohneinheiten. Mit dem Gesamtbauvolumen von 141 Millionen Euro wurde wieder – auch österreichweit gesehen – ein Spitzenwert erreicht. Die NHT sorgt mit sozialverträglichen Mieten dafür, dass das Wohnen in Tirol leistbar bleibt. In jeder dritten Tiroler Gemeinde steht eine Wohnanlage der NHT. Das Fazit in puncto Klimaschutz fällt ebenso erfreulich aus: Alle zentral beheizten Wohnanlagen werden auf erneuerbare Energien umgestellt – der Slogan „raus aus fossilen Brennstoffen“ wird bis 2030 Realität.

WohnenPlus digital: mehr online unter wohnenplus.at

Erstes klimafittes Stadtquartier

Die Biotope City Wienerberg ist das weltweit erste offiziell klimafitte und Greenpass-Platinum zertifizierte Stadtquartier. In dem IBA Quartier wohnen rund 2.000 Menschen. Acht Bauträger, u. a. Wien-Süd, ÖSW, Buwog, Arwag und Gesiba, sowie ein Team von Architekten und Fachexperten unterschiedlicher Disziplinen entwickelten diesen Stadtteil mit rund 990 Wohnungen, zwei Drittel davon im sozial geförderten Wohnbau, mit einer neuen Mittelschule, einem Kindergarten sowie Geschäften, Büroflächen,

Gemeinschaftseinrichtungen und einem höchst großzügigen, vielgestaltigen Freiraumangebot. „Das Konzept Biotope City verbindet Flora, Fauna und Mensch gleichermaßen und reagiert dabei auf die fundamentale Veränderung der Rahmenbedingungen von Architektur und Städtebau aufgrund von Klimawandel, Biodiversitätsverlust und rasanter Verstädterung“, erläutert Helga Fassbinder, Initiatorin der Biotope City Foundation Amsterdam. Die Highlights in der Biotope City Wienerberg sind großzügige



Wien-Süd und ÖSW freuen sich über die hohe Auszeichnung „Greenpass-Platinum“ mit Kathrin Gaál und Georg Blöschl wie auch den Bauträgern der Biotope City Wienerberg und Vertretern der IBA 2022 Wien und von Greenpass.

Grünflächen für Spiel, Naherholung und Urban Gardening sowie ein nachhaltiges, integratives Regenwassermanagement. Greenpass begleitete mit einer interaktiven Analyse und Zertifizierung die Entwicklung des neuen Stadtquartiers. „Greenpass ist für uns ein wesentliches Tool und Kriterium zur Entscheidungsfindung in der Planung für grüne & klimafitte Projekte im sozialen Wohnbau“, unterstreicht Walter Koch, Vorstandsmitglied der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Wien-Süd.

Leerstandsabgabe in Salzburg

Christian Struber, Bundesobmann der Arge Eigenheim (rund 100 gemeinnützige Wohnbauträger in Österreich), der auch Geschäftsführer der Salzburg Wohnbau ist, begrüßt die Leerstandsabgabe bzw. „Kommunalabgabe Leerstand“, die kürzlich von der Landesregierung für nicht bewohnte Wohnungen beschlossen wurde. Zusätzlich werden dadurch die Betriebskosten der übrigen Bewohner in Häusern mit ungenutzten Wohnungen reduziert. Struber schlägt dazu vor, dass die Einnahmen aus dieser Abgabe von den Gemeinden zur aktiven Bodenpolitik zur Sicherung von Grundstücken für den Wohnbau verwendet werden und appelliert auch gesellschaftspolitisch dafür, den Wert einer Wohnung wieder verstärkt im Bewohnen zu sehen und nicht auf eine reine Wertanlage zu reduzieren.



Urlaub zu Hause

Der Bauträger und Bauunternehmer Sedlak unterstützte die Errichtung des Projekts „Staycation“ der TU Wien, eine temporäre Installation am Donaukanal bei der Rotundenbrücke, in dem das immer noch gültige Zeitkonzept der Arbeitsgesellschaft zur Diskussion gestellt wird. Die Idee dahinter: Solange Urlaub nur die Wiederherstellung von Arbeitskraft meint, ist das Projekt des besseren Lebens noch nicht gelungen. Der kanalWAL zeigte exemplarisch, dass es auch einen anderen Donaukanal gibt: einen urbanen, flüssigen, öffentlichen Raum, in dem geschwommen werden kann und Erholung ohne Konsumzwang möglich wird. Der Ort ist damit bereits eine Antwort auf die Frage, was Staycation in Wien sein könnte.

www.hb2.tuwien.ac.at/de/aktuelles.html

Immer für die GBV

Andreas Sommer beendete seine „ministerielle“ Laufbahn im Wirtschaftsministerium nach knapp 38 Jahren. Er setzte sich immer sehr für die Belange der GBV ein – zwei „Niederlagen“ gesteht er jedoch ein: Er bedauert, dass die Wohnbauinvestitionsbank bis dato nicht gestartet wurde – und er war gegen die Privatisierung der Buwog. Sommer trug jedoch wesentlich zur legislativen Absicherung der österreichische Wohnungsgemeinnützigkeit bei, wie auch zu deren Weiterentwicklung und Bekanntheit. Für ihn sind die Rahmenbedingungen und Zielsetzungen des über 170 Jahre alten Modells keineswegs veraltet, sondern überaus modern und politisch. Seine Agenden übernimmt Christian Zenz, seit Juli Leiter der Abteilung Wohnungs- und Siedlungspolitik im Wirtschaftsministerium.

heute.architektur

Wohnungswirtschaft heute, Partner von WohnenPlus in Deutschland, startete eine neue Informationsplattform – heute.architektur. Vorläufig nur online, beschäftigt sich die Redaktion dabei mit aktuellen Themen rund um das Thema Planen und Bauen und wagt dabei auch Blicke über den Tellerrand.

wohnungswirtschaft-heute.de/die-1-ausgabe-der-wohnungswirtschaft-heute-architektur/



Gold für das Pilotprojekt „Smart Block Geblergasse“ – Architekt Zeininger (Mitte) präsentiert die Auszeichnung.

Wiener Stadterneuerungspreis

Eine hochkarätig besetzte Fachjury kürte zehn Siegerprojekte in den Kategorien „Pionierleistung“, „Wiener Meisterleistung“ und „Bravour Leistung“ und vergab auch einen Sonderpreis im Rahmen des Wiener Stadterneuerungspreises. Das Pilotprojekt „Smart Block Geblergasse“ von Architekt Zeininger erhielt Gold.



Norbert Steiner, Isabella Stickler und Jürgen Putz freuen sich über die Auszeichnung „equalitA“

Ausgezeichnete Arbeitgeberin

Bundesministerin Margarete Schramböck zeichnete Alpenland mit dem Gütesiegel „equalitA“ aus. Zusätzlich wurde der 1. Platz in den beiden Sonderkategorien „Wirksamkeit der Maßnahmen in Bezug auf Gleichstellung“ und „Wirksamkeit für den Standort Österreich“ erreicht. „Wir sind überzeugt, dass Gleichstellung in allen Führungsebenen kein Frauenthema, sondern eine wirtschaftliche, unternehmerische und gesellschaftliche Notwendigkeit ist“, freut sich Obmann-Stellvertreterin Isabella Stickler. Im Unternehmen hat man gezielte Maßnahmen gesetzt, um folgende Zielsetzungen zu erreichen: Steigerung des Frauenanteils in allen Managementpositionen, Etablierung und Förderung von Frauen als Führungskraft, Verbesserung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie, schnellen Wiedereinstieg nach Karenz, flexible Arbeitszeitgestaltung und Arbeitszeitmodelle, Telearbeit etc.

www.alpenland.at

Nett und ein bisschen schick

Vor 20 Jahren wurde das Studentenheim im Gasometer der WBV-GPA eröffnet. Auch wenn damals die Architekturkritik das Projekt nicht sehr freundlich rezensierte – mit den meisten neueren Heimen hält es locker mit. Vom Preis-Leistungs-Verhältnis gar nicht zu reden.

FRANZISKA LEEB



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)



Cristian und Maria im Gemeinschaftsraum des Studentenheims Gasometer in Wien 3.

Foto: Franziska Leeb

Statt durch die Mall zu gehen und dort Gefahr zu laufen, mich zu verirren, entscheide ich mich für den Zugang von außen, wo das markante „Schild“, das Coop Himmel(b)lau außen an den einstigen Industriebau gelehnt haben, bessere Orientierung gibt.“ Ehe im Gemeinschaftsraum köstlicher, von der rumänischen Oma gebackener Nussstrudel kredenzt wird, führen Maria und Cristian durch das Haus. Maria, die demnächst das Doktorat der Wirtschaftsinformatik an der WU in Angriff nehmen wird, wohnt bereits seit sechs Jahren hier, Cristian, Informatikstudent an der TU und zuvor schon in zwei anderen Heimen wohnhaft, seit vier. Seit anderthalb Jahren unterstützen sie ehrenamtlich ein paar Stunden im Monat die Heimleitung. Als Gegenleistung gibt es eine kleine Mietreduktion.

Die Gaso-Bar sieht immer noch cool aus. Schade, dass sie ebenso wie die Sauna wegen der Pandemie geschlossen ist. Die beiden Orte sind unter normalen Umständen die Hotspots des sozialen Lebens. Auch das Fitnesscenter läuft derzeit auf Sparflamme – nur zwei Personen dürfen gleichzeitig trainieren. Dass

sich die Pandemie auf die Belegung des Heims ausgewirkt hätte, konnten beide nicht beobachten. Das liegt wohl auch an den moderaten Kosten. 347 bis maximal 476 Euro beträgt das Benützungsentgelt. Wenig sei das, für das, was sie hier an Vorteilen gegenüber anderen Heimen geboten bekommen, meinen die beiden. Das Spektrum der 73 ganz unterschiedlichen Appartements reicht von Single-Einheiten bis 5-Personen-Appartements mit Einzelzimmern und drei Bädern. „Es ist hier viel eleganter als anderswo“, ergänzt Maria, die es genießt, einen hohen Grad an Privatheit zu haben und zum Beispiel nicht auf eine Gemeinschaftsküche angewiesen zu sein.

Heimverwaltung und Lage

„Wir sind schon verwöhnt“, gibt sie frank und frei zu. Als sie hier eingezogen ist, habe sie sich sehr bei den Eltern beschwert, dass sie hier mit fremden Studierenden in einem Apartment wohnen müsse. Sie soll froh sein, dass sie sich nicht so, wie es früher war, ein einziges Zimmer mit anderen teilen müsse, sei die Antwort gewesen. Mittlerweile teilt

sich Maria ein Zweier-Apartment mit ihrer jüngeren Schwester, die das kleinere Zimmer bekommen hat.

Die Treppe, die vom kleinen Vorraum steil und schräg auf die Wohnebene führt, erinnert Maria an Zaha Hadids „Library & Learning Center“ auf dem WU-Campus. Maria hat das Glück, ein Zimmer mit großem Fenster zu haben. Das hat nicht jeder. „Die Architektur ist nice-to-have. Es ist sehr nett hereinzukommen und auch ein bisschen schick“, findet Maria. Dass es für Hausfremde nicht so leicht ist, hineinzufinden, halten beide für einen Vorteil: Das hält ungebetene Gäste von den Heimpartys fern.

Was ihnen am besten am Gasometer-Heim gefällt: „Die Heimverwaltung“ kommt es wie aus der Pistole geschossen. Alle Mitarbeiter waren von Anfang an sehr menschlich, freundlich und hilfsbereit. Auf Rang zwei: die Lage aus der man überall rasch hinkommt. „Nach einiger Zeit kommt man zum Schluss, es war die richtige Entscheidung“, resümiert Maria, die aber, je nachdem, was das Leben mit sich bringen wird, sich ebenso wie Cristian vorstellen kann, irgendwann einmal in einem Haus auf dem Land zu wohnen.

Jugend wohnt wie gewohnt?

Wie wollen junge Menschen heute wohnen und wo finden sie Angebote, die ihren Wünschen entsprechen? Das Feld der Wohnformen für Jugendliche und junge Erwachsene ist ebenso divers wie die Bevölkerungsgruppe selbst. Die Preisspanne reicht von Wohnungen, die auch mit einem Anfängergehalt leicht selbst zu finanzieren sind, bis hin zu solchen, wo das „Hotel Mama“ zur „Bank Mama“ mutieren muss. Gemeinnützige Bauträger haben bei den Angeboten für die Jungen jedoch die Nase vorn.

Im Citycom2 des ÖSW leben drei bis sechs Bewohner in einer WG. Architektur: BEHF

Foto: Michael Nagl



Balkon, Badewanne und das neue Biedermeier



Visualisierung: Boleh Design Studio, Pläne: Gerner Gerner plus

Wohnheim Bienvenue für Studierende und junge Menschen mit anerkanntem Asylstatus in der Puchbaumgasse in Wien 10 (EBG, WBV-GPA, Arch.: Gerner Gerner plus)

Die Jugend von heute hat es schwerer, Zugang zu leistbaren Wohnungen zu finden, als die Elterngeneration. Zugleich sind die Ansprüche an die erste eigene Wohnung ebenso hoch wie das Bedürfnis nach Sicherheit und traditionellen Werten. Steht nach der Landflucht die Stadtfucht bevor? Oder locken die neuen, gut ausgestatteten Studentenheime die Landjugend doch noch in die Großstadt?

FRANZISKA LEEB

Willst du dich modern einrichten, so überlege, auf welche Mindestzahl an Möbeln du deine Ansprüche bringen kannst.“ Als die Architekten Franz Kaym und Alfons Hetmanek 1933 einen Entwurf für ein (unrealisiert gebliebenes) „Ledigenhaus“ vorstellten und gleich Ratschläge für die Einrichtung desselben mitlieferten, war der Typus der Kleinwohnung für junge Menschen ein Novum. Die Zeitschrift Profil der Zentralvereinigung der Architekten widmete damals dem Thema unter dem Titel „Der Junggeselle“ (Wohnungen für junge Damen kamen sehr wohl auch vor) eine ganze Ausgabe. In der Zwischenzeit ist „Junges Wohnen“ in den Wohnbauförderungs-Programmen aller Bundesländer berücksichtigt. Dazu kommen unterschiedliche Formen an Heimen und Wohngemeinschaftsmodelle. Egal, ob gefördertes „Junges

Wohnen“ oder freifinanzierte Kleinwohnungen – das Segment erlebt einen veritablen Boom. Wie die Jungen ticken, interessiert daher nicht nur öffentliche Institutionen, sondern auch einzelne Bauträger.

Die WET-Gruppe ließ 2019 die Wohnbedürfnisse der niederösterreichischen Jugendlichen und jungen Erwachsenen im Alter von 16 bis 30 Jahren erheben. Ihre Eltern wohnen überwiegend in Eigenheimen oder Eigentumswohnungen – ein Ideal, das die Jungen ebenso anstreben, obwohl sie zu 82 Prozent der Meinung sind, dass eine eigene Wohnung oder ein Haus zu kaufen, zusehends schwieriger wird. Doch trotz dieser pessimistisch-realistischen Einschätzungen sind die Ansprüche der jungen Niederösterreicher durchaus gehoben: Rund 80 Quadratmeter sollte die perfekte Wohnung haben, ein eigener Balkon oder

Garten steht auf der Wunschliste ebenso ganz oben wie die gute Lage, die abgesehen von einer guten Verkehrsanbindung ruhig, sicher und naturnah sein soll. Interessant ist, dass in einer Zeit, wo in manchen mitteleuropäischen Großstädten das Genossenschaftswesen eine Renaissance erlebt, für die wenigsten der befragten jungen Leute eine Genossenschaftswohnung eine erstrebenswerte Option ist. Das läge laut Studie daran, dass viele mit dem Begriff Genossenschaft negative Assoziationen verbinden und ein Informationsdefizit über das Genossenschaftswesen herrsche.

Großstadtnähe gefragt

Während die ganz Jungen noch eher zum Leben in oder nahe einer Großstadt tendieren, steigt mit zunehmendem Alter der Wunsch nach dem Leben in kleineren Gemeinden, wobei Jugendliche aus höheren Bildungsschichten deutlich mehr Interesse daran zeigen, in einem urbanen Umfeld zu wohnen als solche mit niedriger und mittlerer Bildung. Studienautor Bernhard Heinzmaier beobachtet diese Trendumkehr von der Land- zur Stadtfucht auch in Wien, und auch deutsche Studien würden das gleiche Bild zeichnen: „Durch Corona ist das Bedürfnis nach Halt im Leben explodiert, traditionelle Werte haben einen Aufschwung

„Lieber kleiner bleiben und günstige Plätze anbieten.“

Bernhard Tschrepitsch

erlebt und in Bezug auf das Wohnen stellen sich Fragen, die sich vorher nicht gestellt haben“, so der Jugendforscher. „Regrounding“ nennt man diese Tendenz zu einem neuen Biedermeier, der sich allerdings schon vor der Pandemie abgezeichnet habe. Die Hoffnung ländlicher Gemeinden, durch ein entsprechendes Wohnangebot einerseits die junge Bevölkerung im Ort zu halten, aber auch neue Bewohner zu gewinnen, scheint dadurch genährt zu werden.

Bei schrumpfender Bevölkerungszahl einfach draufloszubauen, davon rät Isabella Stickler, Vorständin der St. Pöltner Siedlungsgenossenschaft Alpenland ab. Es sei wichtig, den Bedarf richtig einzuschätzen und die Erwartungen an Zuzügler nicht hoch zu schrauben. In der Regel entstünden aber gerade beim „Jungen Wohnen“ gute Nachbarschaften, weil es weniger Konfliktpoten-



Foto: Alpenland/Herfert

„Junges Wohnen“ braucht individuelle Freiflächen. Anlage der Terra in Gerersdorf bei St. Pölten; Architekt: Helmut Stefan Haiden

zial böte als Mehrgenerationenwohnen und sich die Jungen über Social Media vernetzen und gut kennen. Die von der Alpenland-Tochter Terra errichtete Anlage in Gerersdorf wird daher nun ganz oben im Stiegenhaus mit einer Lounge nachgerüstet, um der Hausgemeinschaft den Austausch außerhalb der virtuellen Welten zu erleichtern. Gemeinschaftsräume sind in dieser Förderschiene nämlich nicht vorgesehen, dafür müsse bauordnungsgemäß ein Spielplatz errichtet werden, der eher nicht gebraucht wird.

Kosten und zudem einen hohen Grad an Versiegelung verursachen auch die Pkw-Stellplätze. Viele Gemeinden bestünden auf zwei pro Wohnung, obwohl man mit einem erfahrungsgemäß gut durchkäme. Hier sei weitaus mehr Flexibilität gefragt, damit die Bewohner auch Freude daran haben. Die Ansprüche der jungen Kunden an die Wohnungsausstattung sind hoch, kann Stickler bestätigen. Dennoch gibt es beim Jungen Wohnen

„nur“ Duschen und keine Badewannen. „Da sehen wir lieber Arbeitsnischen vor, das ist von der Wertigkeit her besser gelagert.“

Seit 2013 gibt es in Niederösterreich das Angebot „Junges Wohnen“, mit Ende Juni 2021 waren 1.327 Wohneinheiten bezogen, rund 900 sind in Bau. Die Wohnungen dürfen nicht größer als 60 Quadratmeter sein, ausschließlich in

„Man muss in der Förderung flexibler werden“

Isabella Stickler

Miete vergeben werden, der einmalige Finanzierungsbeitrag darf 4.000 Euro nicht überschreiten und die Bewohner bei Anmietung das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Ökonomisch und pragmatisch

Im Burgenland, wo es die Förderaktion „Junges Wohnen“ seit 2015 gibt, wird der Gürtel enger geschnallt. Hier sind maximal 55 Quadratmeter plus Abstellraum vorgesehen. Zudem sind die Wohnungen mit Küchen ausgestattet. Statt eines Finanzierungsbeitrages wird eine Kautions verlangt, die Nettomiete ohne Betriebskosten beträgt rund fünf Euro. Es geht auch günstiger, wie der Obmann der OSG, Alfred Kollar, anhand eines aktuellen Beispiels in Pinkafeld vorrechnet, wo die Miete pro Quadratmeter bei nur 4,95 Euro liegt – macht

Buchtipps:

„Das Wiener Studentenheim“, herausgegeben von WGA ZT GmbH und Akademikerhilfe, Studienverlag Innsbruck-Wien, 2021

Im Zuge der Buchpräsentation am 10. November 2021 im Architekturzentrum Wien wird es auch ein 1:1-Modell zum kurzfristigen Bewohnen geben.



Foto: Architekt Scheibner/ZT GmbH

„Junges Wohnen“ der WET in Lanzenkirchen

alles in allem 382 Euro für 53,4 Quadratmeter. Über Mietdauer und Höchstalter sei diskutiert worden, so Alfred Kollar. Grundsätzlich regle sich das von selbst, sobald die Bewohner eine größere Wohnung brauchen: „Wenn es jemandem in der Wohnung gefällt, warum soll ich den rausschmeißen?“ Im Südburgenland sei es einfacher, zu diesen

günstigen Konditionen anzubieten als zum Beispiel in Neusiedl oder Güssing. Die Grundstückspreise seien ein wesentlicher Kostenfaktor, aber auch, ob der Bauplatz bereits erschlossen ist oder noch eine Privatstraße zu errichten ist. Ein weiterer Erfolgsfaktor aus ökonomischer Sicht sind optimierte Grundrisse. Statt Kellerabteilen haben sich Abstellräume vis-à-vis der Eingangstüren bewährt und statt Tiefgaragen gibt es Parkplätze im Freien. Ohne Balkon geht aber auch im Burgenland nichts.

Die Förderprogramme unterscheiden sich von Bundesland zu Bundesland ebenso, wie die Erwartungen der Zielgruppe von den örtlichen Marktverhältnissen und Lebensrealitäten abhängen. In Abstimmung mit der Stadt Innsbruck befragte vor zwei Jahren die Neue Heimat rund 1.000 junge Menschen. Im städtischen Ballungsraum sind die Prioritäten etwas anders gelagert als in den ländlichen Regionen Ostösterreichs. Zwar ist die Nähe zu den Öffis ebenso wichtig, den Wunsch nach einem Fahrradabstellraum äußern aber mehr Befragte als den nach einem Pkw-Stellplatz. Die ideale erste Wohnung soll bis zu 55 Quadratmeter groß sein, über eine eingebaute Küche verfügen und darf zwischen 400 und 600 Euro kosten.

Urbane Herausforderungen

In der Bundeshauptstadt ist das Wiener Wohn-Ticket für Menschen ab 17 Jahren die Eintrittskarte in den heiß umkämpften geförderten und kommunalen Wohnbau. Wie die im Juni publizierte Studie

„Junge Menschen in Wien II“ darlegt, ist es für junge Menschen aber schwer, eine Wohnung im geförderten oder gemeinnützigen Sektor zu bekommen.

Während im elterlichen Haushalt noch 32 Prozent in Gemeindewohnungen leben, sind es nach dem Auszug aus dem Elternhaus nur noch halb so viele. Stabil bleibt dagegen der Anteil in Genossenschaftswohnungen, stagniert aber seit 2013, was vermutlich an den teils hohen Eigenmittelanteilen liegt. Ohne Investitionen in die Zukunft der jungen Menschen bestehe die Gefahr, dass eine Generation heranwache, die deutlich weniger Chancen in der Ausbildung, im Job sowie auf dem Wohnungsmarkt hat, als eine kleine Gruppe aus wohlhabenden Elternhäusern mit entsprechenden Netzwerken, warnen Malena Haas und Sina Moussa-Lipp von der Arbeiterkammer Wien, die bei geförderten (Smart-)Wohnungen den Entfall von Kauttionen für junge Menschen fordert.

Breites Spektrum

Dem nicht ganz einfachen Zugang zum geförderten Wohnen steht in Wien eine enorme Vielfalt an Wohnangeboten für junge Menschen gegenüber. Das zeigt sich allein am Beispiel der ÖSW-Gruppe, die von supergeforderten Smart-Wohnungen über die Serviced Apartments der Marke room4rent bis hin zu den Studentenheimen der zur Firmengruppe gehörenden Stuwo Gemeinnützige Studentenwohnbau AG ein breites Nachfrage- und Einkommensspektrum bedient. Gut angenommen wird das Konzept von Citycom2, ein Wohnge-



Foto: Michael Nagl

Citycom2: Für jedes Zimmer eine eigene Loggia, je nach Größe der Wohngemeinschaft ein bis drei Bäder, ein gemeinsamer Wohn-Essbereich und viel Grünfreiraum für alle

meinschaften-Haus am Areal des ehemaligen Nordbahnhofes im zweiten Wiener Gemeindebezirk. Gemeinsam mit BEHF Architects ging es als Siegerprojekt aus einem Bauträgerwettbewerb zum Thema „junges und kostengünstiges Wohnen“ hervor. In den 42 Wohngemeinschaften leben jeweils drei bis sechs Bewohner zusammen. Neben getrennt begehbaren Zimmern mit eigener Loggia verfügt jede Einheit über einen großzügigen Wohnbereich mit Kücheninsel und ein bis drei Bäder. „Die Belegung dreht sich bei gut der Hälfte der Einheiten im Jahr. Das ist von uns einkalkuliert, denn junge Menschen sind einfach immer mobiler, und sie müssen es auch sein, wenn etwa im Studium Auslandssemester oder Praktika verlangt werden“, beantwortet ÖSW-Generaldirektor Michael Pech die Frage nach der Fluktuation.

Den Markt für Studierendenheime sieht Pech in Wien als gesättigt an, wenn man berücksichtige, was sich derzeit in Planung und Bau befindet. „Auch in Graz und Klagenfurt ist aus unserer Sicht bald der Zenit erreicht. In Innsbruck planen wir dagegen aufgrund der hohen Nachfrage bereits einen weiteren Standort.“

Klein-Garçonnière mit Miniküche

Bei den Heimen für Studierende wird ordentlich nachgerüstet. Denn auch hier haben sich die Bedürfnisse geändert. „Waren vor 20 Jahren noch Doppelzimmer für zwei Menschen, die sich vorher nicht kannten, akzeptabel, ist jetzt die Klein-Garçonnière mit Miniküche und Sanitäreinheit die primär nachgefragte

Struktur“, erklärt Bernhard Tschrepitsch, Generalsekretär der katholischen Akademikerhilfe. Der gemeinnützige Verein feiert heuer sein 100-jähriges Jubiläum und betreibt in acht österreichischen Städten 42 Häuser mit 4.500 Wohneinheiten, darunter die Heime in der Pfeilgasse in Wien-Josefstadt. Jenes auf Hausnummer 4–6, 1931/1932 nach Plänen von Clemens Holzmeister für das Bundesministerium für Handel und Verkehr erbaut, wurde 1957 von der Akademikerhilfe übernommen.

„Es zeigt den Typus des puritanischen Junggesellenheimes, in dem die Bequemlichkeit der Gesamtheit nur durch Verzicht des Einzelnen auf individuelle Entfaltungsmöglichkeit erreicht wird, und ist für seine Bewohner gleichzeitig eine vorübergehende Schulung zu sozialem Denken und Fühlen“, schrieb Holzmeister selbst darüber. Umbauten und Modernisierungen in den 1970er- und 1980er-Jahren sowie eine vor zehn Jahren abgeschlossene Generalsanierung haben längst den Holzmeister'schen Puritanismus vertrieben.

Vier-Sterne-Heim

Mit dem 1962 bis 1967 vis-à-vis davon errichteten Heim Pfeilgasse 3a hingegen schuf Architekt Kurt Schlauss das damals modernste Studentenheim Österreichs. Jedes Zimmer hatte ein eigenes Bad und es wurden auch Einzelzimmer angeboten, während anderswo noch Drei- und Vier-Bettzimmer Usus waren. In der vorlesungsfreien Zeit verwandelte sich das Pfeilheim zum „Hotel Academia“;



Foto: Archiv Akademikerhilfe

Luxus Ende der 1960er-Jahre: Studentenzimmer im Pfeilheim

anfangs sogar mit vier Sternen klassifiziert, war es nach dem Hotel Intercontinental das zweitgrößte Hotel von Wien. Mit seiner lila-grün-grauen Glasmosaikfassade, den von zarten Alu-Profilen gerahmten Fensterbändern und einem erlesenen Interieur gilt das zwölfstöckige Gebäude als Ikone der Nachkriegsarchitektur. Die seinerzeitige Fortschrittlichkeit und die hohe Materialgüte machten sich bezahlt. Erst 2020 musste man sich zur Sanierung entschließen. Im Herbst nächsten Jahres wird wiedereröffnet – dann wird es ausschließlich Einzelzimmer, alle mit Bad/WC und Kochnische, geben. Die Grundrisse im Bestand werden nicht geändert und weiterhin nur um die 17 Quadratmeter oder weniger aufweisen. Die 50 Wohnungen im kleinen Neubau werden mit 21 Quadratmetern auch vergleichsweise knapp bemessen sein. „Lieber kleiner bleiben und günstige Plätze anbieten“, meint Tschrepitsch – das sei wichtig, um Bildungsteilnahme für alle zu gewährleisten.

Neue soziale Standards könnte das Wohnheim, das Gerner Gerner plus mit der EBG und der WBV-GPA für das Quartier Bienvenue entwickelt haben, setzen. Hier sollen in 183 Micro-Appartements Studierende und junge Menschen mit anerkanntem Asylstatus zusammenleben und voneinander lernen. Auf den ersten Blick spektakulär erscheint der Basketballplatz auf dem Dach. Die wahre Kunst bestand aber darin, den Mittelgangtypus mit Lufträumen aufzulockern und Gemeinschaftsflächen zu durchsetzen, dass über die einzelnen Zimmer und Wohngemeinschaften hinweg Begegnungen stimuliert werden. Begegnungen, die auch die Deckung aller Bedürfnisse und völlig neue Wohnformen gewähren – und eben keinen Rückschritt ins Biedermeier forcieren.



Supergünstig im Südburgenland: Im Wohnhaus der OSG beträgt die Nettomiete unter fünf Euro.

Grafik: OSG

Die drei G und L des jungen Wohnens

Gute Grundrisse, Gärten, Gemeinschaftsräume: Die drei G beim jungen Wohnen. Doch mehr als das zählen die L: Leistbarkeit, Lage, Luxus.

MAIK NOVOTNY



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Es ist kein Geheimnis: Bei Jugendlichen und jungen Menschen ändern sich die Lebensumstände schnell. Man wohnt alleine, zu zweit, dann wieder alleine, in einer WG, als Alleinerziehende, als junge Familie. Wie macht die Wohnung diese biografischen Bewegungen mit? Brauchen junge Menschen ganz andere Grundrisse als ältere, deren Lebensumstände stabiler und planbarer sind? Oder einfach kluge flexible Lösungen, die die Wohnung adaptierbar machen?

Verena Mörkl und Christoph Mörkl haben Erfahrung in diesen Fragen gesammelt. Ihr Büro Superblock Architekten realisierte 2014 am Nordbahnhof in Kooperation mit dem Magazin biber das Wohnprojekt „Wohnen mit scharf!“, die Zielgruppe waren Menschen mit Migrationshintergrund. „Wir hatten uns im Vorfeld erkundigt, ob migrantische Junge anders wohnen“, erinnert sich Christoph Mörkl heute. „Das tun sie aber überhaupt nicht. Sie wollten eine ganz normale Wohnung, aber mit Superförderung. Das Monetäre spielt immer die Hauptrolle.“

Drei Jahre später kooperierten Superblock mit der Alpenland im Rahmen der damals neuen niederösterreichischen Förderschiene „Junges Wohnen“. Jeweils ein Gebäude mit 29 Wohnungen wurde in St. Pölten im Frühjahr 2017 und Baden im Sommer 2017 fertiggestellt. „Un-



Einzelzimmer präferiert: Studierenden-Apartment der Stuwvo

ser Konzept basierte auf dem Standpunkt, dass die Wohnung innerhalb der Wände unterschiedliche Lebenssituationen abdecken muss“, erklärt Verena Mörkl. „Man hat schließlich in diesem Alter noch nicht die finanziellen Möglichkeiten, dauernd umzuziehen. Wir haben es damals so gelöst, dass wir wenig Trakttiefe und lange Fassaden angeboten haben. Wohnungen also, die auf engstem Raum all das abbilden können. Und ganz wesentlich dazu ein großer Außenraum, für den die Jungen nicht extra zahlen müssen. Es wurden vorab die Interessenten angeschrieben, welche Gemeinschaftseinrichtungen sie sich wünschen – an erster Stelle war ein Grillplatz, dann eine Gemeinschaftsküche. Soweit wir sehen, wird das heute sehr gut und intensiv genutzt.“

Hemmschuh Rückbau

Ansätze, die sich die beiden Architekten auch für Wien wünschen, allerdings seien dort die Konditionen im Smart-Wohnbauprogramm zu strikt, um Flexibilität bei der Zimmereinteilung zuzulassen. „Außerdem müssten die Mieter allfällige Umbauten beim Auszug wieder

rückbauen, was ein großer Hemmschuh ist“, so Christoph Mörkl. „Es gibt zwar Möglichkeiten, über die Möblierung die Zimmer anders aufzuteilen, aber viele Bauträger geben dieses Wissen an die Mieter nicht weiter, weil sie keine Umbauten haben wollen.“

Intensiv mit den Bedürfnissen der Jungen beschäftigt man sich auch bei der Wohnbaugruppe in der Steiermark. „Auf schnell ändernde Lebensumstände zu reagieren, ist schwierig, weil Gesetze und Förderung sehr strikte Grenzen setzen“, sagt Vorstandsdirektor Wolfram Sacherer. „Beim Eigentum ist eine gewisse Flexibilität möglich, beim geförderten Wohnbau weniger. Wir wollen hier aber weiterdenken und haben mit unseren Startwohnungsprojekten in Liezen und Wagna spezielle geförderte Angebote für junges Wohnen lanciert. Das Projekt umfasst vor allem Zweizimmerwohnungen und kleine Dreizimmerwohnungen inklusive Küchen und versteht sich als Angebote für die Übergangsphase nach dem Auszug von Zuhause.“

Das Alterslimit ist mit 35 festgelegt, der Mietvertrag auf zehn Jahre befristet und kann – sofern das Alterslimit noch nicht erreicht wurde – einmal ver-

längert werden. Eine der wesentlichsten Veränderungen beim Bedarf fand jedoch, so Sacherer, außerhalb der Wohnung statt: „Bei jungen Familien ist durch Corona der Bedarf an Grün und Freiraum gestiegen. Wir werden hier in Zukunft mehr bieten, weil gerade die jungen Bewohner im direkten Wohnumfeld aktiv mehr machen wollen: Hochbeete zum Garteln zum Beispiel.“ Letztendlich sind aber auch hier die Prioritäten klar gesetzt. „Die Leistbarkeit steht beim geförderten Wohnbau immer im Vordergrund, danach die Lage. Beim Eigentum steht die Lage an erster Stelle. Erst dann geht es darum, wie die Wohnung tatsächlich aussieht.“

Leistbarkeit vor Lage

Bei der Neuen Heimat Tirol hat man die Wünsche der jungen Generation fachlich eruiert und 2019 eine repräsentative Umfrage unter 18- bis 35-Jährigen vorgenommen. Das Ergebnis: Die Wohnbedürfnisse unterscheiden sich kaum von jenen der vorhergehenden Generationen. Ganz oben auf der Wunschliste: Waschmaschinenanschluss, W-Lan, Fahrradabstellraum, gute Öffi-Anbindung. Gemeinschaftsräume sind dagegen vor allem ein netter Bonus. „Bevorzugt werden Wohngrundrisse ab zwei Zimmern, das Schlafzimmer sollte möglichst getrennt sein“, berichten die NHT-Geschäftsführer Hannes Gschwenter und Markus Pollo. „Und wenn schon eine Einzimmerwohnung, dann soll der Grundriss die Möglichkeit bieten, den Schlafbereich bei Bedarf mit einer einziehenden Wand abtrennen zu können.“ Mehr als dies zählen jedoch auch hier die drei L Leistbarkeit, Leistbarkeit, Leistbarkeit – und das noch vor Lage, Lage, Lage. So viel zum Wohnbau, doch wie



Visualisierung: Wohnbaugruppe

Speziell für junge Menschen: Starterwohnungen der Wohnbaugruppe in Liezen

haben sich die Bedürfnisse von Studierenden entwickelt? Studentenwohnheime haben in den letzten Jahren einen Boom erfahren, vor allem, weil sie als Anlageobjekt entdeckt wurden. Doch auch im Inneren hat sich einiges getan, denn die Ansprüche sind heute anders als früher, sowohl bei einheimischen als auch bei internationalen Stu-

„Bei jungen Familien ist durch Corona der Bedarf an Grün und Freiraum gestiegen. Wir werden hier in Zukunft mehr bieten.“

Wolfram Sacherer

dierenden. „Studierende haben sich in der Vergangenheit vor allem für die soziale Komponente eines Heimes entschieden“, berichtet Martin Strobel, Geschäftsführer der gemeinnützigen Wihast, die österreichweit mehr als 3.200 Plätze in ihren 16 Heimen verwaltet. „Sie wollten selbst im Haus die Gemeinschaftsräume gestalten und eine starke Community aufbauen. Das hat sich ein wenig verändert Richtung Trend zum Einzelzimmer, der sich deutlich verstärkt hat.

Wir bieten derzeit aktuell unsere Heimplätze zu 80 Prozent als Einzelzimmer und 20 Prozent als Doppelzimmer an.“ Bei den Gemeinschaftsräumen können die Bewohner auch heute mitreden.

„Es kommt öfters vor, dass die Funktionen von Gemeinschaftsräumen umgestaltet werden, da sich die Bedürfnisse und Nutzungen der Studierenden ändern. Hierbei ist es wichtig, dass die Ausstattungen der Räumlichkeiten zweckmäßig, aber flexibel sind.“

Höherer Standard

Auch beim größten Anbieter in Österreich, der gemeinnützigen Stuwu, konstatiert man eine starke Dynamik auf dem Wohnheimmarkt. „Die Wohnbedürfnisse von Studierenden haben sich in den letzten Jahren radikal verändert“, so Vorstand Florian Huemer. „Sie versprechen sich heute einen höheren Standard zum gleichen Preis. Geteilte Sanitärzellen sind heute nicht mehr gewünscht, und Doppelzimmer sind schwierig zu vermieten. Die internationalen Studierenden erwarten sich heute, bis auf wenige außereuropäische Ausnahmen, Einzelapartments.“

Das heißt, Wohnheime nähern sich immer mehr dem Typ Hotel an. Bei der Stuwu nutzte man den Konsolidierungsprozess während der Pandemie, um drei Wohnheime dementsprechend umzubauen. „Auch unser neues Flaggschiff in Linz ist ein Beispiel dafür. Wir haben auch die Add-ons verstärkt. Diese waren schon immer Teil unserer Marke, aber heute wollen wir Musik-Lounge, Learning Lounge, Wellnessangebote, Partyraum und anderes in jedem Haus anbieten.“ Fazit: Ob beim Wohnen oder im Wohnheim sind heute mehr „L“ denn je unter einen Hut zu bringen: Lernen, Luxus, Lage – und allen voran die Leistbarkeit.



Foto: Stuwu

Zentrale Lage: Stuwu-Wohnheim am Wiener Arsenal

Vollgas mit Leo und Leonie



Fotos: Czaja

In Leopoldau entsteht ein neues Stadtentwicklungsgebiet – mit einem vielfältigen Angebot für junge Menschen.



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Das Gaswerk Leopoldau wurde massiv redimensioniert und machte auf diese Weise Platz für eines der spannendsten Stadtentwicklungsgebiete Wiens, Neu-Leopoldau. Auf rund 14 Hektar entstehen insgesamt 1.400 Wohnungen, die zwischen Bäumen und alten Pavillons noch die Stimmung von anno dazumal versprühen. Ein Spaziergang mit Fritz Kittel, Geschäftsführer der EGW Heimstätte.

WOJCIECH CZAJA

Die ersten Schritte fühlen sich an, als würde man in eine Baustelle einbrechen und als Guerilla-Fotograf zwischen Bauzäunen und Betonmischern hindurchkraxeln. Diesseits der Zäune Baustelle, der Rohbau wird gerade hochgezogen. Jenseits der Zäune alte, verlassene, ja fast schon romantische Ruinenarchitektur mit schönbrunnengelbem Gemäuer und matt-grünen Türen, Fenstern, Blechapplikationen. „Diese Farbe nennt sich Resedagrün“, sagt Fritz Kittel. „Eine ganz typische Farbe für das Gaswerk Leopoldau. Wir haben die Farbe analysieren und mit heutigen Lacken nachmischen lassen. Damit können wir einen Teil des alten Geistes dieser wunderschönen historischen Infrastrukturlage erhalten.“

Kittel, Geschäftsführer der EGW Heimstätte, ist einer von insgesamt zwölf

Bauträgern, die das 14 Hektar große Areal – einst Gaswerk Leopoldau, betrieben von den Wiener Netzen – in den kommenden Jahren in einen Wohnpark mit rund 1.400 Wohnungen umwandeln werden. Zu den hier tätigen Bauvereinigungen zählen Heimbau, Neue Heimat, Frieden, Schwarzatal, Familienwohnbau, SGN, BWSG, Wigeba und Soravia mit jeweils einem Bauplatz sowie Arwag, Gesiba und EGW Heimstätte mit je zwei Bauplätzen. Der eine Teil des Gebietes ist bereits revitalisiert und besiedelt. Der andere noch laut und staubig.

„Natürlich ist rundherum noch viel Baustelle, und auch die historischen Pavillons müssen zum überwiegenden Teil erst noch saniert und bespielt werden“, sagt Kittel. „Aber so ist das, wenn man ein neues Areal bebaut. Ich persönlich erachte diese Form von Stadterweiterung als sehr sinnvoll. Wir sprechen immer von Ressourcennutzung und von Eindämmung von Bodenverbrauch. Dies hier ist ein geradezu hervorragendes Beispiel für Brownfield-Nutzung. Mit dem Rückgang der fossilen Brennstoffe werden in den kommenden 20 Jahren noch viele weitere Gaswerke in ganz Österreich von der Landkarte verschwinden und Platz machen für Wohnbau.“

Es liegt in der Natur von Gaswerken und anderen infrastrukturellen Einrichtungen einer Stadt, dass diese meist abseits des städtischen Trubels liegen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur bedingt gut erreichbar sind. In diesem Fall sind dies neben ein paar Buslinien die S-Bahn-Station Siemensstraße (fünf bis zehn Gehminuten entfernt) sowie die U1-Endstation Leopoldau, zu der man einen rund 20-minütigen Fußmarsch einkalkulieren muss. „Aber dafür“, so Kittel, „bieten wir dank der günstigen Grundkosten auch ein entsprechend günstiges Wohnen an, von dem vor allem Singles, Jungfamilien und Alleinerziehende profitieren.“

Gut kalkuliert

Das bestätigt auch Hüseyin Kargi, der vom Einkaufen heimkommt und gerade sein Fahrrad absperrt. Der ausgebildete Friseur wohnt am Bauplatz D, Heimbau, und ist Mieter einer 86 Quadratme-



Alt und neu: Das alte Gaswerke gegenüber dem Studentenwohnhaus – überraschend: Die Wohnungen ohne Balkone waren begehrt.

ter großen Wohnung mit zwei Balkonen. „Ich habe davor im 10. Bezirk gewohnt, doch die Wohnung ist mir im Laufe der Zeit einfach zu teuer geworden. Hier zahle ich deutlich weniger und bin noch

„Manchen ist die günstige Miete einfach wichtiger, was wohl auch damit zusammenhängt, dass junge Leute ihre Wohnung anders nutzen als ältere, beruflich etablierte Menschen.“

Fritz Kittel

dazu in einem ruhigen, grünen Park, umgeben von Bäumen und alten, denkmalgeschützten Häusern. Die Wohnung ist wirklich leistbar. Aber ja, natürlich fehlt noch das Leben. Zum Einkaufen muss ich mit dem Rad fahren.“

Ein paar Blöcke weiter wohnt Maria Schönschwetter. Vor ein paar Monaten hat die 39-Jährige gemeinsam mit ihrem Mann eine geförderte 65-Quadratmeter-Mietwohnung im Haus Leopold (Arwag) bezogen. „Ich hätte mir nie vorstellen können, in Floridsdorf zu

wohnen“, sagt sie. „Aber mit der Zeit ist uns unsere Ein-Zimmer-Wohnung in Meidling zu klein geworden. Jetzt haben wir eine Smart-Wohnung mit drei Zimmern. Ganz ehrlich, in einem anderen Bezirk, in einer zentraleren Lage hätten wir uns eine solche Wohnung in dieser Größe nicht leisten können.“ Schönschwetter sitzt auf einem der vielen hölzernen Liegepodeste, die hier wie kleine Bühnen über den gesamten Grünraum verstreut sind. Ab und zu gehen Leute mit Kindern und Hunden vorbei.

„In der Zwischenzeit habe ich die Gegend hier richtig schätzen gelernt. Es gibt Wiesen und Felder zum Spaziergehen, mit dem Rad fahren wir oft den Marchfeldkanal entlang, und gleich hinter der Stadtgrenze gibt es ein paar schöne Heurige.“ Die Wohnung sei gut geschnitten, das Preisangebot für Familien mit kleinem Portemonnaie gut kalkuliert, der Mix an Mietern und Eigentümern angenehm proportioniert. „Es vermischt sich hier alles ziemlich gut“, sagt Schönschwetter. „Aber natürlich fehlt noch die nötige Infrastruktur und Nahversorgung. Ich



Auch der Spielplatz ist eine Hommage an die ehemaligen Gasleitungen.



Strahlender Bewohner Hüseyin Kargi, der sich über die günstige Wohnung in Neu-Leopoldau freut.

wünsche mir, dass in den alten gelben Pavillons bald mal Greißler, Schuster, Putzerei, Coworking-Spaces und vielleicht sogar ein Fitnesscenter einziehen. Am Platz kann es ja nicht scheitern.“

Smart und kompakt

Andere Bauträger haben ihr Wohnungsangebot sogar noch dezidierter auf die junge Klientel zugeschnitten. Dann heißen die Häuser Juwo Neuleo, Leo & Leonie, Energiebündel, generation xyz oder sogar Junges Wohnen gibt Gas! Immer wieder smarte, kompakte Grundrisse ohne privaten Freiraum. So wie beispielsweise auch in den oberen Etagen im Haus 4 im Viertel, einem der beiden Projekte der EGW Heimstätte. „Nicht alle legen Wert auf einen eigenen Balkon“, sagt Fritz Kittel. „Manchen ist die günstige Miete einfach wichtiger, was wohl auch damit zusammenhängt, dass junge Leute ihre Wohnung anders nutzen als ältere, beruflich etablierte Menschen. So haben wir das Wohnungsangebot heterogener auffächern können. Unglaublich, aber die Nachfrage nach den loggien- und balkonlosen Wohnungen war ziemlich groß.“

Doch dafür, meint Kittel, gebe es im dritten Stock des von Studio Vlay Streeuwitz geplanten Bauteils eine halböffentliche Gemeinschaftsterrasse, die sich über den gesamten Bauplatz erstreckt und die vier einzelnen Punkthäuser über Stahlstege miteinander verbindet. Dann verstummt das Gespräch für ein paar Sekunden. „Na ja“, meint Kittel, „das war halt der Plan. Die Realität sieht anders aus, denn tatsächlich wird die riesige Gemeinschaftsterrasse nur von wenigen Leuten in Anspruch genommen. Da hätte ich mir mehr erwartet.“

Das mag vielleicht auch daran liegen, dass die Gestaltung hier oben noch recht lieblos wirkt: Betonplatten, keinerlei Grün, kein Windschutz, keine Wasseranschlüsse, keine schöne Beleuchtung und keinerlei Maßnahmen für baulich fixierte Verschattungsmöglichkeiten weit und breit. Ab und zu aber scheint hier doch jemand zu sitzen. Ein Tisch, ein paar Klappstühle, ein Aschenbecher, auf dem Tisch ein aufgeklebter, folierter Zettel mit einem etwas TV-kriminalisierten Hinweis auf die postalische Adresse: Stammtisch Soko Menzelstraße. Die Wohnungen am Bauplatz F1, dem



Detail für Rätselfans: Das Stiegengeländer erinnert an die alten Gasleitungen – in der typischen Farbe Gelb des Gaswerks Leopoldau.



Einblicke – Durchblicke: Das Grün ist erst am Wachsen, wie auch das Viertel, wo bald 1.400 Wohnungen stehen werden.

Tatort von Soko Menzelstraße, sind in der Tat sehr günstig. Mit einem Eigenmittelanteil von gerade mal 70 Euro pro Quadratmeter liegen sie nur marginal über den Smart-Wohnungen, die hier rund die Hälfte der Wohneinheiten ausmachen. Die monatliche Miete beläuft sich auf weniger als neun Euro pro Quadratmeter.

Nüchtern und funktional

Doch dafür ist die Architektur auch nüchtern und funktional, nicht mehr und nicht weniger. Ein Gemeinschaftsraum, ähnliches Schicksal wie die Terrasse für alle, und wenn man das Zitat auf das ehemalige Gaswerk in Form von knallgelb lackierten Handläufen, die sich wie Gasleitungen durch das Stiegenhaus ziehen, entdeckt hat, dann hat man gleichzeitig schon das architektonische Highlight dieses Projekts passiert. Irgendwo muss man ja einsparen, wenn man für junge Menschen baut und kalkuliert. Ein fairer Deal. Hinter dem Wohnprojekt 4 im Viertel steht einer der alten, denkmalgeschützten Pavillons – der erste, der bislang saniert und einer Nachnutzung nach dem

Gaswerktypod zugeführt wurde, mit reseedagrünen Fenstern und Türen, versteht sich. Heute wird die ehemalige Trafostation als kulturelles Grätzlzentrum und Gebietsbetreuung genutzt. Ab und zu finden Ausstellungen und kleinere Events statt. Das Haus ist wunderschön und trägt sicherlich zu einer hohen Identitätsstiftung bei. Allein, die Türen sind verschlossen, auch Wochen nach Ende des Lockdowns. Öffentlichkeit sieht anders aus.

Etwas weiter im Westen des Stadtentwicklungsareals Neu-Leopoldau – höchst bedauerlich, dass der im kollektiven Gedächtnis verankerte Name Gaswerk das Rebranding nicht überlebt hat – liegt der zweite Bauplatz der EGW Heimstätte. Auf der Parzelle Q entstand in Zusammenarbeit mit F+P Architekten das Haus Poldipark mit 30 geförderten Wohnungen, die alleamt über einen innenliegenden Laubengang erschlossen werden, und einen direkt anschließenden Hochgaragenbau, der nach Fertigstellung an den Garagenbetreiber Wipark verkauft wurde. Trotz der Nachbarschaft dieses wenig charmanten Autohauses mit

nackten Stahlbetonscheiben und rückbaubaren und wiederverwendbaren Stahlelementen hat das Wohnhaus einen kleinen, feinen Charme. Der Innenhof ist fast so etwas wie der heimliche Innenhof der Neu-Leopoldau.

„Alles in allem ist das ein tolles Projekt“, sagt EGW-Chef Fritz Kittel am Ende des Spaziergangs. „Natürlich braucht ein solches Areal noch ein paar Jahre, bis alles in die Gänge kommt, aber da bin ich guter Dinge. Für mich ist das eines der konsequentesten und gelungensten Brownfield-Entwicklungen Wiens.“ Am Spielplatz treffen wir wieder auf Hüseyin Kargi, den jungen Friseur von Bauplatz D. Er verbringe viel Zeit im Freien, sagt er, weil es ihm hier am besten gefalle und er gerne den Trubel und Tumult der Kinder und Jugendlichen um sich habe. Hinter ihm verläuft die sogenannte Pipeline, eine Art gelber Stahlwurm, der sich quer durch Neu-Leopoldau durchwühlt und mit Knicken und Kanten Spiel- und Turngeräte für Jung und Alt umfasst. Da ist es also wieder, das Gaszitat, so wie im Stiegenhaus vorhin, diesmal nur größer und fetter.

Spaß und Ernst



Foto: Yewo

Raum für Bewegung: Der 2020 eröffnete Jugendspielplatz im Wiener Sonnwendviertel.

Welche Wünsche haben Jugendliche und junge Menschen an ihr Quartier und Wohnumfeld? Vor allem Gemeinschaft, Bewegung und hohe Qualität.

MAIK NOVOTNY



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Wiesen, Urban Gardening, ein Cafépavillon, Sitzbänke. Der Helmut-Zilk-Park im Wiener Sonnwendviertel bietet das ganze Freiraumbereich für Anrainer aller Generationen. Doch es waren nicht diese Features, die bei der Gruppe der Jugendlichen beliebt waren. Der populärste Treffpunkt war ein kleiner, primitiver Holzverschlag, übrig geblieben von der Baustelle: Eine Sitzbank, ein Tisch, zwei Wände, ein Dach, ganz ohne jegliche Gestaltungsambition. Dies erwies sich als exakt der richtige Mix für 13- bis 17-Jährige. Jeder, der sich an seine eigene Jugend erinnert, kann es nachvollziehen: Man will vor allem unbehelligt sein, man will geschützte Orte für den ersten Kuss, die erste Tschick, fürs Reden und Herumalbern.

Der Holzverschlag ist inzwischen verschwunden, daneben ist ein großer Freiraum für dieselbe Zielgruppe entstan-

den: Der 1.275 Quadratmeter große Jugendspielplatz, entworfen vom Büro Yewo Landscapes. Von der ersten Sekunde an herrschte hier wilde Bewegung. Es wird geturnt, gehangelt, geschaukelt. Ein einfaches, aber vielfältiges System aus gebogenen Rahmen, ausgestattet mit Bändern, Ringen, Schnüren, Tüchern und Stangen. Die Hauptzielgruppen sind 10- bis 16-Jährige, aber auch Erwachsene zwischen 17 und 60 plus. Motorik-Spielplätze und öffentliche Fitnessgeräte sind wienweit eine Erfolgsgeschichte der letzten Jahre, vom Esterházypark über den Bruno-Kreisky-Park bis zum Donaukanal. Die Coronapandemie hat den Drang nach Bewegung im Außenraum noch verstärkt.

Gendergerechte Planung

Vor allem in dicht bebauten Bezirken mit wenig Grünraumanteil wie im zentralen Favoriten sind solche Angebote ele-

mentar, weiß man bei der zuständigen Gebietsbetreuung Ost. „Die Freiflächen im Sonnwendviertel und der Motorikpark werden über die Bezirksgrenzen hinweg von allen Altersgruppen gut angenommen. Besucher kommen nicht nur aus der näheren Umgebung, sondern auch von weiter weg. Durch die Corona-bedingte Schließung von Einrichtungen, die vor allem von Jugendlichen und jungen Erwachsenen genutzt werden, sind im Freiraum jetzt auch Gruppen anzutreffen, die zuvor andere oder kommerzielle Angebote genutzt haben. In unserer Arbeit haben wir oft mit den Gruppen zu tun, die den öffentlichen Raum intensiv nutzen.“

Gerade der 10. Bezirk sei ein junger Bezirk, wobei Jugendliche und junge Menschen keine homogene Gruppe darstellten, sondern sehr unterschiedliche Wünsche und Bedürfnisse haben. „Zentral ist für Jugendliche die Möglichkeit, sich mit anderen zu treffen und Rückzugsräume zu haben. Wir beobachten, dass gerade in dieser Altersgruppe die Nutzung des öffentlichen Raums stark vom Geschlecht abhängt. Deswegen sind gendergerechte Planung oder Angebote wie der „Reumädchenplatz“ gerade für jugendliche Mädchen und junge Frauen wichtig, um sich den öffentlichen Raum anzueignen.“ Zu beachten sei bei der Möblierung der Freiräume, dass genügend Sitzplätze, WCs und schattige Plätze bereitgestellt würden, gerade in neuen Parks, deren Bäume noch keinen Schatten spenden. Der Helmut-Zilk-Park wurde dieses Jahr dementsprechend mit drei neuen Pergolen und einem „öklo“ aufgerüstet.

Drang ins Freie

Der verstärkte Drang ins Freie vergrößert natürlich auch die Reibungsflächen. Gerade in neuen Quartieren wie dem Sonnwendviertel, deren Bewohner selbst relativ jung sind und eine Familie gegründet haben, kommt es zu Konflikten, wenn sich unten am Platz oder im Park abends Leute treffen, die kaum mehr als zehn Jahre jünger, aber dafür deutlich partyfreudiger sind. „Da in den letzten Monaten viele Treffpunkte für Jugendliche und junge Erwachsene geschlossen waren, wurden auch vermehrt halb-öffentliche Räume wie Höfe und Eingangsbereiche von Supermärkten und Gebäuden als Treffpunkte genutzt, was teilweise auch zu Konflikten geführt hat“, berichtet die Gebietsbetreuung gb*ost.

Doch auch Stadtbewohner, die dem jugendlichen Alter entwachsen sind, haben besondere Bedürfnisse ans Wohnen und an ihre Wohnumfeld. Ein nicht zu unterschätzender und oft übersehener Faktor ist die Information über bestehende Wohnangebote. Der Wiener Wohnservice hat daher seine „JungwienerInnen-Aktion“ ausgeweitet. Dies dient der Unterstützung bei der Gründung eines eigenen Haushaltes und war bisher nur Gemeindewohnungen vorbehalten, heute hilft es auch beim Zugang zu Smart-Wohnungen im geförderten Wohnbau. Der Ratgeber „Junges Wohnen in Wien: Neues Leben – Erste Wohnung“ bietet hier eine verständlich aufbereitete Übersicht der wichtigen Fakten.

„Eine gute öffentliche Anbindung zu den Universitäten und in das Stadtzentrum ist von großer Bedeutung.“

Doris Peitler

Auch das temporäre Wohnen bietet Einblicke in die Bedürfnisse junger Menschen – sprich, die Wohnangebote für Studierende. Hier haben sowohl gemeinnützige Anbieter als auch der freie Markt Expertisen gesammelt und passen ihre Angebote ständig dem Bedarf an. Beim Wohnraum selbst dominiert mehr denn je zuvor der Wunsch zum Einzelzimmer mit eigener Sanitäreinheit, jedoch, wie Doris Peitler, Direktorin

der Geschäftsstelle bei der gemeinnützigen WIST in Graz, betont, habe diese Wohnform während der Pandemie auch zu Vereinsamung und Isolation geführt. Die WIST Steiermark betreibt 1.402 Heimplätze, beispielhaft das neue „Flaggschiff“ in der Grazer Herbersteinstraße, das über 174 Einzelzimmergarçonniere mit eigenem Bad, WC und Kochgelegenheit verfügt. „Wichtig sind den Studierenden auch Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten im Freien, wie zum Beispiel Beachvolleyball“, ergänzt Peitler. „Eine gute öffentliche Anbindung zu den Universitäten und in das Stadtzentrum sind von großer Bedeutung. Auf ein gut ausgebauten Fahrradnetz, aber auch auf kostengünstige Parkmöglichkeiten wird großer Wert gelegt.“

Da die Studierenden hauptsächlich über Austauschprogramme und Stipendien wie „Erasmus“ nach Österreich kommen, kooperiert man bei der OeAD eng mit den Hochschulen. „Wir wollen den Hochschulen alles abnehmen, was das Wohnen betrifft“, sagt Geschäftsführer Günther Jedliczka. „Manche Hochschulen wollen fixe Plätze an bestimmten Standorten, die dann reserviert werden. Studierende finden über deren Websites zu uns, und wir kümmern uns um alles im Sinne eines Rundum-Service. Das reicht von der wöchentlichen Reinigung bis zu Veranstaltungstipps, Preisausschreiben, Verlosung von Theaterkarten.“



1.275 Quadratmeter zum Toben für Jugendliche entstanden im Sonnwendviertel.



Foto: OeAD

Modulare Erfolgsgeschichte: Gemeinschaftsraum der Pop-up-Dorms (OeAD und WBV-GPA) in der Seestadt Aspern – die nun an einen anderen Standort übersiedeln.

Gute Anbindung

Was Umfeld und Lage der 13 eigenen OeAD-Gästehäuser betrifft, ist neben der Ausstattung selbst vor allem eine gute Öffi-Anbindung wichtig. „Nur etwa zehn bis 15 Prozent unserer Studenten benutzen Fahrräder, da die Öffi-Anbindung der Gästehäuser sehr gut ist“, sagt Jedliczka. „Es gibt aber regionale Unterschiede. In unserem neuen

„Nur etwa zehn bis 15 Prozent unserer Studenten benutzen Fahrräder, da die Öffi-Anbindung der Gästehäuser sehr gut ist.“

Günther Jedliczka

Gästehaus in Innsbruck werden wir den Fahrradraum größer dimensionieren, in Leoben haben wir 30 bis 50 Räder gratis zur Verfügung gestellt, was sich trotz kurzer Wege in der Stadt sehr bewährt hat.“

Und manchmal bewegen sich nicht die Studierenden durch die Stadt, sondern das Wohnheim selbst: Die aus komplett vorgefertigten Elementen bestehenden Pop-up-Dorms in der Seestadt Aspern, die gemeinsam mit der WBV-GPA entwickelt wurden, zogen in diesem Sommer plangemäß vom Seeparkquartier in den Nordteil der Seestadt und werden

dort in gleicher Konstellation wieder aufgebaut. „Die vorgefertigte Bauweise in Containern funktioniert hier sehr gut und wie geplant“, zieht Günther Jedliczka ein zufriedenes Fazit.

„Wie lange sie an diesem Standort bleiben, wird man sehen, es werden aber mindestens sechs Jahre sein. Bisher haben wir von den Studierenden sehr gutes Feedback bekommen, was sicher auch am unschlagbaren Preis-Leistungs-Verhältnis liegt, mit 360 Euro all-inclusive.“ Etwas teurer (und bisweilen sehr viel teurer) sind die Angebote der freien Anbieter, allerdings ist dort die Grenze zwischen tatsächlichem Studentenwohnen und Serviced Apartments fließend. Das Wohnheim Linked Living im Triiiple-Tower 3 in Wien-Erdberg bietet zwar Gaming Lounge, Learning Lounge, Chill out Lounge, große Terrassen und 670 aufwendig ausgestattete Apartments, allerdings sind diese mit rund 30 Euro pro Quadratmeter nur für einen geringen Prozentsatz leistbar, zumal nur rund zehn Prozent aller Studierenden in Österreich überhaupt in Heimen wohnen.

Rundum-Service

Doch das bedeutet nicht, dass sich alle freien Anbieter nur fürs Geldbörse ihrer Kunden interessieren. Vielmehr gehtes hier um den Rundum-Service, der heutzutage von vielen erwartet wird, wie Christoph Dollenz, Head of Sales von Milestone Student Living, erklärt. „Milestone richtet sich an Studenten, junge Menschen

in Ausbildung sowieso Young Professionals, die gerne die Vorzüge eines Studentenwohnheims in Kombination mit einer internationalen Community sowie hochwertigen Community-Bereichen genießen möchten. Wir bieten ein All-in-Package an, das bedeutet inklusive Betriebskosten, Nutzung aller Community-Bereiche, Resident Manager, Haustechniker sowie monatlicher Apartmentreinigung.“

Das klingt zunächst nach Hotel und Serviced Apartments, doch der studentische Mehrwert liegt hier in den Angeboten für Begegnung und Gemeinschaft. „Der Trend entwickelt sich seit Jahren vermehrt zu Wohnkonzepten für Studierende, die einen schnellen Anschluss an die Gemeinschaft bieten“, so Dollenz. „Studenten wollen einerseits ihre Privatsphäre und gleichzeitig das klassische Studentenleben. In unseren Häusern variieren die Community-Bereiche von Haus zu Haus, jedoch bietet jedes Haus Learning Lounges, einen Club Room, eine Lobby zum Zusammensitzen sowie einen Außenbereich. In den meisten Häusern gibt es zusätzlich ein hauseigenes Fitnessstudio sowie Räume zum Musizieren.“ Diese Zusatzangebote werden je nach lokalen Präferenzen angepasst. Bei den Milestone-Häusern am Meer wie im portugiesischen Carcavelos zum Beispiel werden Räume zum Aufbewahren von Surfboards angeboten. Zur Jugend gehört eben nicht nur Ausbildung, Studium und Wohnungssuche, sondern auch Sport und eine gute Portion Hedonismus.



Foto: Markus Kaiser

Freiraum über der Stadt: Gemeinschaftsterrasse des Milestone-Wohnheims Leoben.

Stiller Aktionismus

Ein Gespräch mit dem Architektenteam von feld72 – Anne Catherine Fleith, Mario Paintner und Richard Scheich verraten ihr Erfolgsrezept: Das Thema Wohnen muss generell jung und experimentell angegangen werden.

PETER REISCHER

Der Begriff „feld“ ist für die Architekten ein inspirierendes Wort, das Provisorium, das Spannungsfeld – mehrere inhaltliche Bedeutungen schwingen da mit.

Wo sehen Sie den Schwerpunkt bei „Planen für Junge“?

Bildungseinrichtungen, Schulen und Kindergärten sind natürlich explizit für Junge gedacht und geplant, wobei auch hier dem Austausch zwischen den verschiedenen Altersgruppen eine zentrale Bedeutung zukommt. Für den Wohnbau ist diese Unterscheidung falsch. Wo fängt Jung oder Alt an, es gibt ja auch Junggebliebene. Wir sehen die Planung als integrierenden Prozess, für alle an der Gesellschaft Beteiligten. Wir haben einmal einen Bauträger-Wettbewerb mit dem Titel „Junges Wohnen“ gewonnen – unserer Antwort war damals, die Frage nicht auf Altersschichten oder Grenzen zu beziehen, sondern wenn, dann auf die Art des Wohnens. Wir wollten junge Typologien einführen und vielleicht eine andere Form des Wohnens anbieten. Es geht darum, den Umgang mit Wohnen jung und experimentell zu halten.

Lucius Burckhart lehnt es ja strikt ab, als Architekt für eine nicht definierte Nutzerschicht zu planen, weil man ja nie wissen kann, wer schließlich in den (speziell) Wohnbauten wohnen wird. Wie bewältigt der Architekt diesen Widerspruch?

Wir planen bis zu einem gewissen Grad ständig für anonyme Nutzer, auch wenn es je nach Gemengelage stärkere Schnittstellen oder Beziehungen gibt. Im ge-



Foto: Herta Humaus

Architekten feld72 – im Interview Anne Catherine Fleith, Mario Paintner (1. Reihe links) und Richard Scheich (2. Reihe links)

förderten Wohnbau ist das durch – vom Architekten – mitkreierte Szenarien abgebildet. Im Grunde ist immer der gesamte Kontext wichtig für eine Planung. Und grundsätzlich soll man mit Gebäuden langfristig, flexibel umgehen können. Wir stellen uns die Frage, wie kann man den klassischen Wohnraum erweitern und durch einen Zusatz aufwerten? Und das haben wir bei dem erwähnten Wettbewerb gemacht: Wir haben Räume außerhalb des expliziten Wohnbereiches geschaffen, der von den Nutzern individuell gebraucht werden kann. Sie können sich also zusätzlich zu dem vorgegebenen Wohnangebot in diesen Bereichen nochmals verwirklichen.

Sollten wir nicht eher die bereits gebaute Substanz nutzen, statt ständig neue Smart-Wohnungen zu erfinden?

Das kann man nicht mit Ja oder Nein beantworten. Es ist richtig, dass wir mit den Ressourcen sehr schonend, sehr bewusst umgehen müssen, und das beginnt mit dem Bodenverbrauch, mit der Versiegelung. Wir in Österreich sind ja die Europameister im Versiegeln. Man kann aber auch die Frage stellen, ob das Recht auf Wohnen nicht ein Grundrecht ist. Das ist der Spannungsbogen, aber was das (gesellschafts-politisch) bedeutet, sei dahingestellt. Jedenfalls wäre eine konsequente (Um-)Nutzung von Vorhandenem ein sehr wichtiger Beitrag. So gesehen teilen wir das Postulat, für dessen Umsetzung es dringend einen politischen Willen bräuchte (Stichwort Leerstandsabgabe, Zwischennutzungskonzepte), bis zu einer teilweisen Rela-

tivierung von geltenden Anforderungen beim Umbau von Bestandsgebäuden.

Was ist Ihrer Ansicht nach heute der Knackpunkt in der Architektur?

Man hat erstens vergessen, dass der/die ArchitektIn für Menschen baut und nicht für Kapitalinteressen und zweitens will man die schwindenden Ressourcen nicht sehen. Das betrifft unsere Umwelt, unseren gebauten Lebensraum, das geht bis zur Schönheit als extrem wichtiger Aspekt bzgl. Nachhaltigkeit.

Wie viel Aktionismus braucht Architektur heute?

Fragen zu stellen, sie ins Bewusstsein zu rufen – das ist wichtig. Bei der gebauten Architektur sind wir eher zurückhaltend, da sehen wir die Notwendigkeit eines formalen, schreienden Expressionismus eher weniger. Da geht es darum, dass sich die Objekte langfristig einordnen und in Anspruch nehmen lassen. Es geht nicht um ein selbst zentriertes Auftreten, sondern um den Kontext. Es ist ein „stiller“ Aktionismus, Möglichkeitsräume anzubieten, in denen später Dinge entstehen können. Räume, die sich die Bewohner aneignen können.

Die Arbeit von feld72 bewegt sich an der Schnittstelle von Architektur, angewandtem Urbanismus und Kunst. feld72 hat zahlreiche Projekte im nationalen und internationalen Kontext umgesetzt, die von Masterplänen über Gebäude, städtebauliche Studien, Raum und Ausstellungsgestaltungen bis hin zu urbanen Strategien reichen.

Was junges Wohnen kostet

Junges Wohnen bedeutet nicht zwingend günstiges Wohnen. Obwohl die finanziellen Mittel oft knapp sind, zahlen junge Menschen im Durchschnitt die höchsten Mieten. Bauträger wollen neben kompakten Grundrissen mit einer guten Infrastruktur, teilmöblierten Wohnungen und Gemeinschaftsangeboten bei der jungen Klientel punkten.

BERND AFFENZELLER

Anfang 2021 lebten in Österreich laut Statistik Austria exakt 8.932.664 Personen, davon waren 1.365.415 Personen zwischen 15 und 29 Jahre alt. Rund 410.000 von ihnen leben in Wien. Während der Altersschnitt in den meisten anderen Bundesländern kontinuierlich steigt, wird die Bundeshauptstadt jünger und ist heute das „jüngste“ Bundesland Österreichs.

Laut einer aktuellen Sora-Studie „Junge Menschen in Wien II“ im Auftrag der AK Wien leben 88 Prozent der jungen Wiener gerne in der Stadt, 75 Prozent geben an, mit ihrer Lebenssituation zufrieden zu sein. Das bedeutet im Vergleich zur Vorgängerstudie einen Rückgang von zehn Prozent. Entscheidend für diese Entwicklung ist vor allem die Verschlechterung der finanziellen Lage. Nur knapp 60 Prozent der Befragten sind mit der Höhe ihres Einkommens eher oder sehr zufrieden, mehr als ein Viertel gibt an, nicht gut mit dem Haushaltseinkommen über die Runden zu kommen. Die Pandemie hat die finanziellen Probleme vieler junger Menschen noch einmal verstärkt.

Die Gründung eines eigenen Haushalts wird immer schwerer und verzögert sich infolge der fehlenden Leistungsfähigkeit. „Die jungen Menschen stehen vor einer ungewissen Zukunft und hohen



Visualisierung: Bergland

Speziell für Junge: Kostengünstiger Wohnbau in Bürmoos. Bergland errichtet in enger Kooperation mit der Gemeinde auf einem Baurechtsgrundstück um einen symbolischen Euro pro Jahr einen Neubau.

Wohneinstiegskosten“, sagt Sina Moussa-Lipp von der AK Wien. Fast die Hälfte der jungen Wiener in eigenem Haushalt lebt in privater Hauptmiete, das ist ein Anstieg um sechs Prozent seit 2013. Dort sind laut Statistik Austria die Wohnkosten für junge Menschen um rund 27 Prozent höher als bei den gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen (siehe Tabelle). Die Wohnkostenbelastung ist laut Sora-Studie speziell für junge Menschen in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, auch Befristungen haben seit 2008 deutlich zugenommen, ebenso die Überbelegung. „Speziell junge Haushalte mit Kindern sind von Befristungen und Überbelegungen betroffen. Mehr als 40 Prozent dieser Wohnungen sind überbelegt“, sagt Moussa-Lipp.

Teures Studium

Auch für die große Gruppe der Studierenden ist Wohnen eine kostspielige Angelegenheit. Laut Studierenden-Sozialerhebung der österreichischen Hochschülerchaft ÖH sind die durchschnittlichen Wohnkosten für Studie-

rende in Österreich alleine zwischen 2015 und 2019 um 14 Prozent gestiegen. Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung, die rund ein Viertel ihres Haushaltseinkommens für Wohnen aufwenden muss, sind es bei den Studierenden rund 40 Prozent. Am stärksten sind die Kosten für Wohnungen mit Partner gestiegen (+21 Prozent), gefolgt von den Kosten für Wohnheime (16 Prozent). Studierende, die in Einzelhaushalten leben, gaben im Vergleich zu 2015 um elf Prozent mehr für Wohnen aus, für Wohngemeinschaften liegt der Anstieg bei neun Prozent. Laut Einschätzung der ÖH hat sich dieser Trend auch in den letzten zwei Jahren fortgesetzt. Zwar gab es speziell im Bereich der Studierendenheime in letzter Zeit eine leichte Entspannung auf Angebotsseite, dies ist allerdings fast ausschließlich auf eine massive Zunahme des Angebots im hochpreisigen Segment kommerzieller Anbieter zurückzuführen. Dagegen ist das Angebot an privaten Einzelwohnungen und Wohngemeinschaften laut ÖH in den vergangenen Jahren massiv geschrumpft und immer mehr Vermieter bevorzugen eine

andere, finanzkräftigere Klientel. Dass der Wunsch nach eigenständigem, leistbaren Wohnen bei den Studierenden aber immer wichtiger wird, zeigen vermehrte Anfragen bei der Hochschülerschaft zum Thema gemeinnütziges und kommunales Wohnen. „Das ist auch der einzige Sektor, wo es noch unbefristete, gesicherte Wohnmöglichkeiten für junge Erwachsene ohne finanzstarkem familiären Hintergrund gibt“, heißt es bei der ÖH.

Gegensteuern der Gemeinnützigen

Viele gemeinnützige Bauvereinigungen haben schon vor Jahren junge Mieter als Zielgruppe erkannt und haben nicht nur in den großen Ballungszentren entsprechende, maßgeschneiderte Wohnungen oder Projekte im Angebot. So hat etwa die Salzburger Genossenschaft Wohnbau Bergland in Zell am See, Grödig oder Bürmoos Projekte mit Starterwohnungen und kleineren Wohneinheiten in Zentrumsnähe realisiert. Auch die Heimbau richtet sich im Neubau mit kompakten, günstigen Wohnungen und in der Wiedervermietung mit kleinen Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen zu günstigen Konditionen explizit an ein junges Publikum.

Um die akuten Wohnbedürfnisse von Studierenden zu befriedigen, hat das ÖSW schon 1994 gemeinsam mit dem

Österreichischen Volkswohnungswerk die Stuwo Gemeinnützige Studentenwohnbau AG gegründet. Der zweitgrößte Studentenheimanbieter Österreichs ist auch heute noch bundesweit der einzige gemeinnützige Bauträger in diesem Segment. Seit der Gründung wird annähernd im Zwei-Jahres-Rhythmus ein neues Wohnheim errichtet. Abgerundet wird das Angebot des ÖSW an junge Mieter durch die Marke room4rent, das serviciertes Wohnen auf Zeit anbietet. Die komplett möblierten Apartments beginnen bei 28 Quadratmeter, die durchschnittliche Größe beträgt um die 40 Quadratmeter und reicht bei einzelnen Suiten bis zu 85 Quadratmeter. Internetanschluss, TV und Betriebskosten sind in der provisionsfreien Pauschalmiete inkludiert. Dienstleistungen wie Apartmentreinigung, Wäscheservice, Küchenausstattung oder hauseigene Fitness- und Wellnessangebote können hinzugebucht werden.

Nicht nur billig

Viele junge Mieter verfügen über begrenzte finanzielle Möglichkeiten. „Junges Wohnen bedeutet aber nicht unbedingt auch gleich allgemein günstiges Wohnen“, erklärt Wohnbau Bergland-Geschäftsführer Philipp Radlegger. Bei der Wohnbau Bergland ergeben sich geringere Gesamtkosten für die junge Klientel

unter anderem dadurch, dass die Wohnungen selbst kleiner und mit einer Küche ausgestattet sind, sodass ein Teil der finanziellen Belastung gerade beim Einrichten der ersten eigenen Wohnung wegfällt. Da die Wohnungen meist zentrumsnah oder mit einer guten Anbindung an das öffentliche Netz errichtet werden, wird auch kein eigenes Auto benötigt und die kostenintensiven Parkplätze fallen weg.

Auch bei der Heimbau setzt man auf eine gute Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Ebenso das ÖSW, das zusätzlich bezugsfertige Wohnungsausstattungen, vielfältige Gemeinschaftsangebote und das Zusammenleben mit Gleichaltrigen als wichtige Faktoren für junge Menschen bei der Wohnungssuche sieht.

Um noch mehr Wohnraum speziell für junge Menschen realisieren zu können, wünschen sich die gemeinnützigen Bauträger von der Politik eine Abänderung der Einkommensgrenzen, niederschwellige Förderangebote nach dem Vorbild der „Startwohnungen“, die auf die Bedürfnisse junger Menschen mit sehr wenig Eigenmitteln zugeschnitten sind und entsprechend günstige Konditionen bieten, und eine enge Kooperation mit den Kommunen wie beim Projekt der Wohnbau Bergland in Bürmoos. Dort konnte mit der Gemeinde, die das Grundstück für einen symbolischen Euro pro Jahr zur Verfügung stellt, günstiger Wohnraum für junge Menschen in Zentrumsnähe realisiert werden.

Wohnkosten für Studierende

Ort	Wien	Graz	Salzburg	Linz	Innsbruck	Klagenfurt	Leoben	Kleinere HS- Standorte	Durchschnitt
Wohnheim	382 €	337 €	372 €	345 €	333 €	304 €	343 €	358 €	362 €
Wohngemeinschaft	387 €	344 €	382 €	339 €	391 €	323 €	323 €	376 €	376 €
Einzelhaushalt	506 €	479 €	496 €	510 €	510 €	466 €	386 €	525 €	504 €
Haushalt mit Partner	494 €	465 €	519 €	493 €	468 €	495 €	429 €	526 €	498 €
Durchschnitt	447 €	410 €	448 €	436 €	420 €	443 €	357 €	471 €	442 €

Wohnformen von Studierenden

Ort	Wien	Graz	Salzburg	Linz	Innsbruck	Klagenfurt	Leoben	Kleinere HS- Standorte	Gesamt
Elternhaushalt	19 %	15 %	25 %	25 %	19 %	27 %	12 %	30 %	20 %
Wohnheim	10 %	11 %	16 %	14 %	11 %	8 %	28 %	11 %	11 %
Wohngemeinschaft	27 %	30 %	18 %	14 %	38 %	10 %	31 %	14 %	25 %
Einzelhaushalt	17 %	16 %	16 %	15 %	12 %	21 %	14 %	17 %	16 %
Haushalt mit Partner	27 %	29 %	26 %	31 %	20 %	35 %	15 %	29 %	28 %
Summe	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %



SKATEPARK DAMASKUS

*Ein Beitrag zur
Völkerverständigung*

In Zusammenarbeit mit „skate-aid“ und „SOS Kinderdörfer Weltweit“ realisierte „Betonlandschaften“ dieses außergewöhnliche Projekt in Syriens Hauptstadt. skate-aid will gemeinsam mit den SOS Kinderdörfern die Situation der vielen traumatisierten Kinder in Damaskus verbessern. In dem Skatepark sollen die Kinder im Rahmen von pädagogisch betreuten Workshops die Möglichkeit haben, sich auszutoben, im Umgang mit anderen das Zusammengehörigkeitsgefühl zu stärken und Traumata überwinden. Der Park wurde in Zusammenarbeit mit den SOS Kinderdörfern Syrien auf einem öffentlichen Platz in Quadsaya, einem Vorort von Damaskus, errichtet.

Der Skatepark wird täglich von vielen Schulkindern genutzt und ist für die Nachbarschaft nicht mehr wegzudenken. Die Kinder des SOS Kinderdorfs erhalten Skateunterricht von erfahrenen Skatern. Der Skatepark ist zusätzlich mit einem Spielplatz und einer Grünfläche versehen und dient somit auch als Ort der Begegnung für alle Altersgruppen. Die Einwohner von Damaskus können bei einem Besuch des Skateparks ihre Alltagsorgen eine Zeit lang ausblenden.

Den Kids wird eine sinnstiftende Freizeitbetätigung jenseits von Kategorien wie Hautfarbe, Geschlecht oder religiöser Orientierung geboten. Die Jungen und Mädchen werden von skate-aid-Freiwilligen an das Skateboardfahren herangeführt und können regelmäßig an Skateboard-Workshops teilnehmen. Beim Bau selbst waren neben den Aktivisten und Skateboardbauern von „skate-aid“ und einem Mitarbeiter von „Betonlandschaften“ vom Kölner Landschaftsarchitekten Ralf Maier zahlreiche Syrer aus Damaskus involviert. Den Gedanken der Völkerverständigung tragen auch die Anwohner mit.

Maier Landschaftsarchitektur hat bereits Skateparks in Afghanistan, Palästina, Namibia, Uganda, Kenia, Tansania Benin für die Skate-Aid-Stiftung ehrenamtlich geplant.

Gisela Gary



WohnenPlus digital: mehr online unter wohnenplus.at



Foto: Skate-Aid

Der Weg ist das Ziel



Fotos: Robert Newald

Blick vom Hotel Dormero im HoHo, Ort des 70. Wohnsymposiums, über das Quartier Am Seebogen in Wien 22

Beim 70. Wohnsymposium ging es um Mobilität und Transport in der Stadt. Die Klimakrise zwingt zum Umdenken, noch geht es nicht ohne den privaten Autoverkehr, doch auch Liefer- und Transportwege müssen neu gedacht werden. Was bedeutet das für den Wohnbau? Fazit: Der Weg ist das Ziel – multi-modal und klimafreundlich.

GISELA GARY



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Wo besser als in der Seestadt Aspern kann man sich mit dem Thema Mobilität auseinandersetzen? Ein bis auf den letzten Platz gefülltes Wohnsymposium im Dormero, dem Hotel im HoHo, verführte die Teilnehmer im 15. Stockwerk immer wieder dazu, ihren Blick schweifen zu lassen – über die wachsende Seestadt, den im Bau befindlichen Stadtteil im Norden „Am Seebogen“ und über die aktuell hitzig diskutierte Stadtstraße. Die Seestadt Aspern ist nicht autofrei, war auch nicht so geplant, aber nahezu – denn die Wege sind jeweils kurz, gut überlegt und problemlos mit dem Fahrrad oder zu Fuß zu bewältigen. Doch wie geht es? Wie steht es um seit Jahrzehnten bestehende Stadtteile und welche Herausforderungen warten diesbezüglich auf die Bauträger? Was haben diese von der Stadtplanung zu erwarten, und wie kann die Bevölkerung zu einem neuen Mobilitätsverhalten motiviert werden?

Die Seestadt Aspern zeigt es vor, wie es gehen kann. Als exklusives Vorprogramm für die Teilnehmer des Wohn-

symposiums führten Gerhard Schuster, Wien 3420 aspern Development AG, und Kurt Hofstetter, Koordinator der IBA_Wien 2022, durch das IBA-Quartier „Am Seebogen“. Im Norden der See-



Verkehrsplaner Harald Frey stellt den Menschen ins Zentrum.

stadt entstehen aktuell auf 15 Bauplätzen rund 1.250 Wohnungen unter dem Motto „Wohnen und Arbeiten“, der Campus der Religionen und reichlich öffentlicher Raum zur kostenfreien Nutzung.

Der Liselotte-Hansen-Schmidt-Bildungscampus inklusive Jugendzentrum wurde soeben eröffnet. Das Highlight des Rundgangs war die sogenannte „Kulturgarage“. Der Name Kulturgarage verrät die Multifunktion des Gebäudes. Parken ist nur eine der Eigenschaften, wie der Bauherr Christoph Schäffer, Geschäftsführer WBV-GFW, erläuterte – und gestand aber zugleich den nicht einfachen Weg bis zur Realisierung: „Aber das Ergebnis ist ein großartiges Projekt, das wirklich Spaß gemacht hat, aber alle Beteiligten extrem forderte.“ Herbert Schweiger, Geschäftsführer der Wiener Volkshochschulen, lacht verschmitzt dazu. Er verantwortet den Betrieb und ist begeistert von den multifunktionalen Veranstaltungssälen: „Wo gibt es so eine Eventlocation? Wir haben die neueste Technik hier, eine



Mobilitätsforscherin Katja Schechtner fordert einen radikalen Ansatz.

LED-Wand, ein ausgezeichnetes Akustikkonzept und können nun Bälle, Partys, Konzerte oder ebenso Lesungen und kleinere Veranstaltungen wie Ausstellungen etc machen. Kultur zu vermitteln ist unser Auftrag und das Gemeinsame steht dabei an oberster Stelle.“ Clemens Kopetzky, artphalanx, verantwortet das Branding und die Vermarktung – dazu zählt die bespielte Fassade, welche die Architekten fasch&fuchs unter das Motto der Fassadenfarben der Häuser im 6. und 7. Bezirk stellten. Das Fassadenkonzept wurde von den Künstlern Hanna Schmek und Gustav Deutsch erarbeitet.

Die Kulturgarage bietet in den Obergeschossenen Stellplätze für 537 Autos, Infrastruktur für E-Mobilität und einen Fahrradverleih. Mit der Kulturgarage wurde ein Ort geschaffen, der sich als eine kreative Produktionsstätte im Quartier versteht und eine neue Landmark unter dem Motto „Mobilität anders“ der Seestadt darstellt. Im Zentrum stehen nicht mehr die Autos, sondern das kulturelle und gesellschaftliche Miteinander, eingebettet im Quartier, zugänglich für alle.



Erich Valentin und Sabine Jungwirth

Seestadt-Aspern-„Hausherr“ Alexander Kopecek, Vorstand der Wien 3420 aspern Development AG, eröffnete das Wohnsymposium nicht ohne Stolz: „The future is public – ein Slogan, den ich von der Biennale mitgebracht habe, und der trifft es genau. Wir haben bereits vor zehn Jahren einen Mobilitätsfonds gegründet, mit dem wir innovative Projekte unterstützen. Ich bin davon überzeugt, mehr öffentlich als privat ist das Erfolgskonzept der Zukunft, das wir auch hier in der Seestadt realisieren. Die knifflige Frage ist jedoch, wie können wir die Menschen zu einem anderen Mobilitätsverhalten motivieren?“

Multifunktionalität ist gefragt

Verkehrsplaner Harald Frey, Institut für Verkehrswissenschaften TU Wien, brachte es auf den Punkt mit einem Blick in die Zukunft: „Der Klimawandel ist ein wichtiger Treiber in der Mobilitätsdebatte. Doch der Knackpunkt ist die Erreichbarkeit. Es geht nicht um die Ver-



Raumplaner Martin Berger erkennt ein Umdenken.

kehrsmittel an sich, sondern darum, was/wo/wen erreichen die Menschen in 15 Minuten.“ Als Stadt der kurzen Wege gilt die Seestadt ebenso wie z. B. Paris. Doch Frey sieht die Multifunktionalität als wichtigen Aspekt. Für ihn als Verkehrsplaner gibt es kein Weiß oder Schwarz:

Politik und Mobilität

Das Thema Mobilität erhitze die Gemüter und macht eine gemeinsame Strategie schwierig. In der Debatte fanden SPÖ und Grüne jedoch zarte Bande. **Erich Valentin**, Abgeordneter zum Wiener Landtag und Gemeinderat, SPÖ, Vorsitzender Gemeinderatsausschuss Innovation, Stadtplanung und Mobilität, und **Sabine Jungwirth**, Bundesvorsitzende der Grünen Wirtschaft in der WKÖ, diskutierten die unterschiedlichen Standpunkte.

„Das Bedürfnis ist Mobilität – nicht das Auto!“, ist Jungwirth überzeugt, „Wir müssen den Verkehr minimieren und alternative Angebote schaffen. Aber wir sind 20 Jahre zu spät dran, wenn wir bis 2040 klimaneutral sein wollen. Der Straßenbau erzeugt Verkehr – also brauchen wir weniger Straßen.“

Valentin lobte die Stadt Wien als herausragend lebenswerte und leistbare Stadt: „Die Verkehrsmodalität ist doch hervorragend – ein Problem sehe ich bei den Pendlern. 72 Prozent pendeln täglich in die Stadt und wieder raus. Doch was bieten wir den nicht privilegierten Personen an? Da gibt's noch einiges zu tun. Pendler müssen unterstützt werden und der öffentliche Verkehr muss günstiger und attraktiver werden. Aber rund 20 Prozent Individualverkehr wird uns schon erhalten bleiben – der sollte dann jedoch mit alternativer Energie betrieben werden.“

„Das Wohnungsumfeld ist entscheidend für das Mobilitätsverhalten. Es geht um Zeit, denn die bestimmt die Verkehrsmittelwahl.“ Dabei steht der Mensch im Zentrum und da muss auch die Verkehrsplanung umdenken, die bis dato an den Autos orientiert plante, so Frey. Die Flächen müssen effizient genutzt werden –

stehende Autos vergeuden wertvollen öffentlichen Raum. „Und wie beim Impfen braucht es niederschwellige Angebote, damit wir die Menschen erreichen und diese auf ihr Auto verzichten“, so Frey.

Mobilitätsforscherin Katja Schechtner, Research Fellow am MIT Senseable City Lab, Boston, USA, beschäftigt sich mit der Transformation im Mobilitätsverhalten. Sie ist davon überzeugt, dass es die eine Lösung nicht gibt, fordert jedoch einen radikalen Ansatz: „Personen- und Güterverkehr müssen zusammengedacht werden. Das gelingt nur, wenn alle – vom Raumplaner bis zum Architekten und den Da-



Beate Hauser, Goodville Mobility, präsentierte das Lastenfahrrad als Lösung.

tenssammlern zusammenarbeiten. Paris zeigt es vor, auch wenn die Stadt wesentlich dichter ist als Wien oder andere Städte, aber es gibt alles in fußläufiger Nähe, und dann klappt das autofreie Konzept.“ Schechtner begrüßt die Vielfalt in der Mobilität, warnt aber vor einem Kollaps des Lieferverkehrs: „In der EU und den USA fehlen eine Million Lkw-Fahrer – weil der Job so unattraktiv ist. Wie lösen wir das Thema?“ Jede Innovation zählt, so das Credo der quirligen Forscherin.

Verdoppelung des Lieferverkehrs

Martin Berger, Move, Institut für Raumplanung der TU Wien, Leitung und Koordination aspern.mobil LAB, sprach zudem den Gesundheitsaspekt an: „42 Prozent der Wiener haben kein Auto – die gehen zu Fuß, fahren mit dem Rad, das ist gesund und klimafreundlich. Die Multimodalität kann leider noch nicht in Zahlen abgebildet werden. 72 Prozent der Singlehaushalte bis zum Alter von 35 Jahren in Wien haben kein Auto. Die Verdoppelung des Lieferverkehrs in den vergangenen sieben Jahren sollte uns jedoch zu denken geben.“ Bergers Vision sind 100 Autos pro 1.000 Einwohner – aktuell liegt Wien bei 370 Autos pro 1.000 Einwohner. In der Seestadt sind es 260 Autos. Beate Hauser, Geschäftsführerin von Goodville Mobility, präsen-



Das Dormero im HoHo in der Seestadt Aspern war der prominente Schauplatz des 70. Wohnsymposiums

tierte die Antwort auf den explodierenden Lieferverkehr – das Lastenfahrrad: „Der Umstieg auf das Rad muss auch von den Bauträgern offensiv angeboten werden. Mit acht Prozent Radverkehr in Wien ist die Politik aber ebenso gefordert – das Rad muss Vorrang erhalten.“ Sie fordert eine kluge Ergänzung zum Fahrrad mit Lastenfahrrädern, aber ebenso mit Carsharing-Angeboten, wo man auch einmal übersiedeln kann oder größere



Barbara Fritsch-Raffelsberger, Familienwohnbau, beobachtet ein steigendes Interesse an alternativen Mobilitätskonzepten.

Einkäufe etc. transportieren kann. Hauser berät Firmen, wie sie den Umstieg auf das Rad schaffen können, und probiert aktuell, mit einem großen Lieferdienst die Zustellungen per Lastenfahrrad zu erledigen.

Aus der Praxis

Alexander Gluttig, Obmann und Geschäftsführer der EBG, gewährte mit Zahlen einen Blick in die Praxis: „Wir haben einen Garagenleerstand von unter drei Prozent – klares Fazit: Am Land haben/brauchen die Menschen das Auto noch viel stärker. In Gmünd haben wir einen großen Leerstand bei Wohnungen – und dafür keine freien Stellplätze. Was sagt uns das? Die Verfügbarkeit des öffentlichen Raums steuert das Mobilitätsverhalten, wo ich nicht parken kann, habe ich auch kein Argument für ein Auto. Wir Bauträger müssen auf Angebot und Information setzen, nur so werden wir die Autos

reduzieren können.“ Als Erfolgsbeispiel nannte er z. B. die vergünstigte Jahreskarte beim Einzug und einen intensiven Austausch mit den Bewohnern bereits in der Vertriebsphase, wie es die EBG aktuell beim Projekt „An der Schanze“ macht.

Barbara Fritsch-Raffelsberger, Prokuristin, Leiterin Projektentwicklung, Familienwohnbau, blickt auf vielfältige Erfahrungen mit dem Thema Mobilität zurück: „Die Nutzer interessieren sich für alternative Mobilitätskonzepte. Fahrräder haben in unseren Wohnbauten bereits Vorrang, die sind mit maximal einer Tür barrierefrei erreichbar – wir machen auch bereits Liftanlagen größer, damit die teuren Räder mit in die Wohnung/auf den Gang genommen werden können. Aber auch die E-Mobilität zwingt uns Bauträger zu neuen Überlegungen.“ Fritsch-Raffelsberger ist davon überzeugt, dass Bauträger in Stadtteilen



Stefan Tichacek, WienBox, vernetzt alle Lieferdienste miteinander.

denken lernen müssen – die Stadt der kurzen Wege sieht sie als Auftrag für alle.

Stefan Tichacek, Projektmanagement WienBox, eine Initiative der Wiener Stadtwerke, versucht, alle Lieferdienste zusammenzuführen: „Die öffentliche Fläche muss frei bleiben, wir bauen einen diskriminierungsfreien Zugang zu allen Dienstleistungen auf.“ WienBox vernetzt alle Betreiber miteinander, mittlerweile gibt es 200 Standorte mit rund 600 Betreibern. Mit dem vielfältig nutzbaren Boxensystem wird vor allem der regionale Handel unterstützt.

Auf der Suche nach der besten Lösung

Bei den traditionellen Tischgesprächen stand die Frage „Was ist die beste Lösung für Mobilität im Wohnbereich?“ im Zentrum der Diskussionen. Klares Fazit: Schwarz oder Weiß gibt es nicht – dafür eine Vielzahl an visionären Ansätzen, die alle Bedürfnisse unter einen Hut zu bringen versuchen.



Tisch 6/12 Punkte
1. Platz

Siegerslogan:
Die Politik muss mobiler werden!
Präsentation:
Alexander Gluttig,
Geschäftsführer EBG



Tisch 2/9 Punkte
2. Platz

Slogan: **Ordne den Raum!**
Präsentation: Doris Molnar,
Rechtsexpertin für Gemeinnützige



Tisch 5/9 Punkte
2. Platz

Slogan: **Einstieg in die autofreie Familie**
Präsentation: Lisa Muhr, FH
Wiener Neustadt/Wieselburg,
Botschaferin der Gemeinwohllökonomie



Tisch 8/8 Punkte
3. Platz

Slogan: **Attraktiver öffentlicher Raum vor jeder Haustüre**
Präsentation: Bernd Höffler,
ProHolz



Tisch 3/5 Punkte

Slogan: **Obergrenzen statt Verpflichtung**
Präsentation: Hanna Berger,
AK NÖ



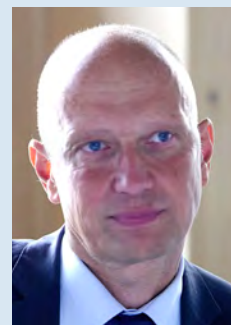
Tisch 4/3 Punkte

Slogan:
Öffis, Rad und Fuß – ein Muss
Präsentation: Reinhard Schinner,
Landesregierung Kärnten



Tisch 7/3 Punkte

Slogan:
Lokale, digitale Plattform für Mobilität
Präsentation: Wolfgang Gräsel,
Zivilingenieur für Bauwesen



Tisch 1/2 Punkte

Slogan:
Hybrid statt mono
Präsentation: Alexander Kopecek,
Vorstand der Wien 3420 aspern Development AG

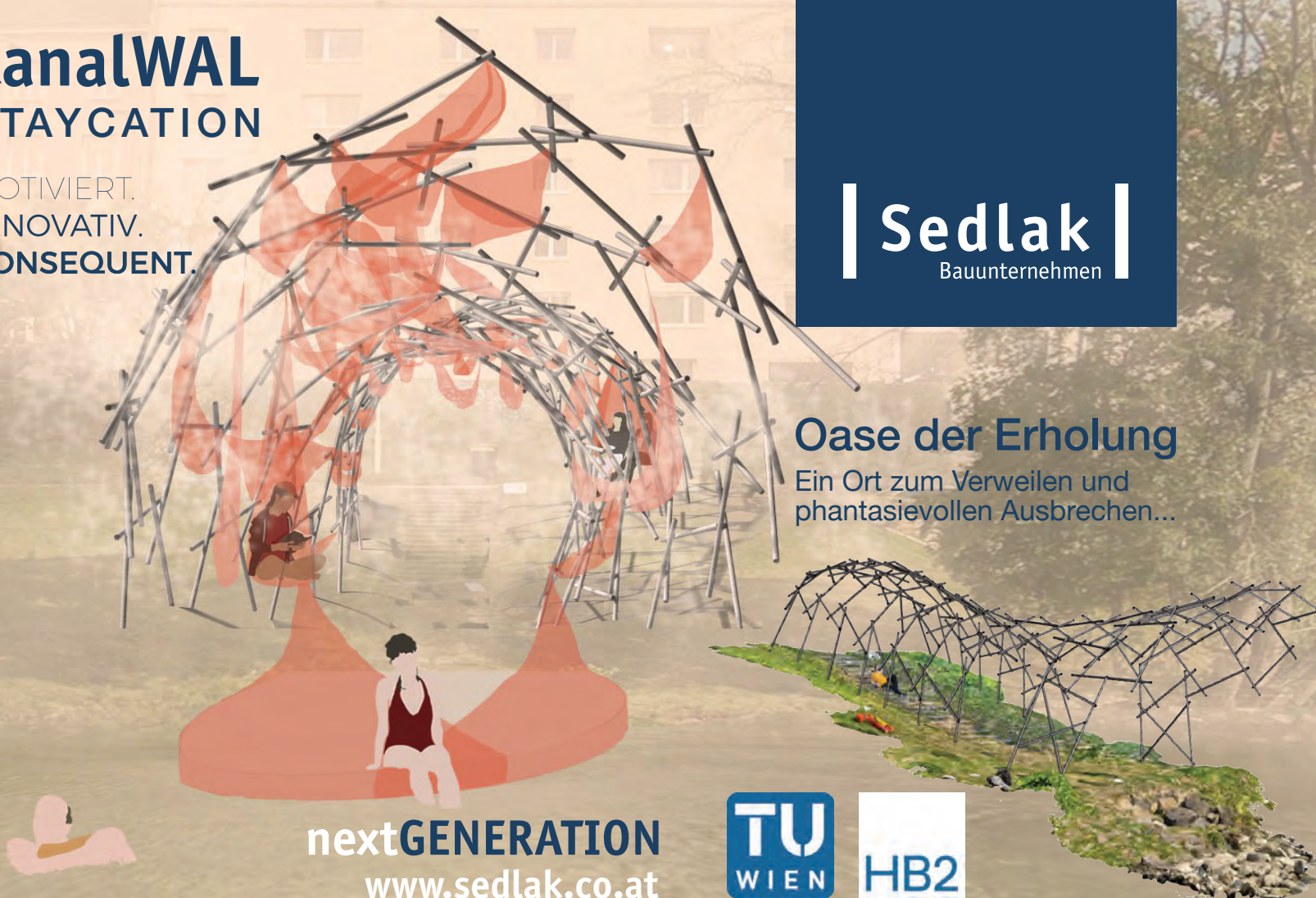
kanalWAL STAYCATION

MOTIVIERT.
INNOVATIV.
KONSEQUENT.



Oase der Erholung

Ein Ort zum Verweilen und phantasievollen Ausbrechen...



nextGENERATION
www.sedlak.co.at



Agil denken für räumlichen Mehrwert



Foto: Bruno Klomfar

Wohnhausanlage Hirschstettner Straße, Wien (Bauherr: Heimbau), 2019: Mehrwert durch attraktive Hallenerschließung. Der geplante üppige Innengarten scheiterte an der Brandschutzbehörde, stattdessen bereichert das Bodenmosaik „The Place of the Deer“ von Carlos Perez den Raum.

Bei Dietrich | Untertrifaller Architekten wird von anderen Branchen gelernt und proaktiv in Sachen ökonomischer Wohnbau geforscht. Von Maria Megina, Partnerin im Wiener Büro, und Much Untertrifaller wollten wir wissen, an welchen Schrauben zu drehen wäre und welche Wohnbauthemen das Büro aktuell beschäftigt.

FRANZISKA LEEB



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Der Wohnhausbau war bei dem Architekturbüro, gegründet 1994 in Bregenz, von Anfang an ein Thema. Zunächst vornehmlich in Vorarlberg, mittlerweile längst international und im großen Maßstab, oft, aber nicht immer, in Holz. In Wien, wo das Büro aus Anlass der Erweiterung der Stadthalle seit 2004 ansässig ist, zählt es mittlerweile zu den wichtigsten Akteuren im Wohnbau und profitiert dabei auch von internationalen Erfahrungen. Weitere Niederlassungen bestehen in St. Gallen (seit 2005), Paris und München (beide seit 2016) – eine gute Basis für einen reflektierten Blick über den nationalen Tellerrand hinaus.

Welche Tendenzen und Problemfelder beobachtet ihr im Wohnbau national und international?

Much Untertrifaller: Die Raumplanung findet anderswo auf einem höheren Niveau statt. In Österreich fehlt meiner Meinung nach der Draht zur Architektur, und

umgekehrt kümmern sich auch durchaus renommierte Kollegen nur ungern um Zusammenhänge.

Maria Megina: Man muss allerdings den Unterschied zwischen Österreich allgemein und Wien sehen. Quartiersentwicklung wird in Wien seit etwa zehn Jahren ambitioniert und interdisziplinär betrieben. Wir sind dankbar, dass es Wettbewerbe gibt und man hier einen architektonischen Diskurs auch im Wohnbau führen kann. Natürlich gibt es noch zu erschließende Potenziale.

Untertrifaller: Das Lob muss man allerdings auf den geförderten Wohnbau einschränken. Was die gewerblichen Bauträger implantieren, ist zum Teil haarsträubend banal. In Frankreich werden die genauso an die Kandare genommen wie die Gemeinnützigen.

Wovon ist es abhängig, wie sich ein Quartier entwickelt?

Megina: Von der Ambition der Bauträger und von den künftigen Akteuren.

Man sollte seitens der Stadt aber schon vor der Widmung überlegen, für wen der Stadtteil da sein soll, wer potenzielle Träger, nicht nur im Wohnbau, sondern auch von gewerblicher Seite her, sein könnten. Das bleibt oft an den Planergemeinschaften hängen.

Untertrifaller: Wobei ich finde, dass wir Architekten dieser Programmierung ein Stück entgegengehen sollten. Wir dürfen uns nicht damit zufriedengeben, vorgekaute Konzepte abzuarbeiten, sondern können und müssen unseren Beitrag leisten, bevor das Ganze in Raum gegossen wird.

Ein konkretes Beispiel?

Megina: Ganz intensiv haben wir das beim Quartier Gastgebasse im 23. Bezirk getan, das derzeit in Bau ist: Um eine ehemalige Sargfabrik, die in den letzten Jahren zu einem Ort für niederschwellige Kulturangebote geworden ist, entsteht geförderter Wohnbau und ein Bildungscampus. Unsere Aufgabe ist es, gemeinsam mit Schenker Salvi Weber, rund 430 Wohnungen zu erstellen und an der Schnittstelle von Kultur und Wohnen zu vermitteln. Dazu haben wir art:phalanx als Programmatiker hinzugeholt, die ein Kunst- und Kulturkonzept erarbeitet haben. Ein wichtiger Baustein ist das Atelierhaus. Ein zweiter ist das Freihalten der Erdgeschoße von privatem Wohnen. Wir haben darauf geachtet, dass etwas Robustes, Kleinsegmentiertes

Auswahl aktueller Wohnbauprojekte

Realisiert:

Hirschstettner Straße, Wien 22
In der Wiesen Süd, Wien 23
(mit Artec)

In Bau:

Am Seebogen, Wien 22
Brehmstraße, Wien 11
Cartoucherie Wood'art Eco District, Toulouse (mit Seuil Architecture)
Citadelle Dock1/Deux Rives, Straßburg (mit Lucquet architectes)
Eschenpark, Wien 23
Gastgebasse/KUKU23, Wien 23
(mit Schenker Salvi Weber)

In Planung:

Village im Dritten, Wien 3 (mit Artec)
Quartier Kleineschholz, Freiburg im Breisgau



Much Untertrifaller und Maria Megina

Foto: Stephan Gerschl

entsteht, wo sich vieles entwickeln kann. Falls ein Akteur ausfällt, kommt ein anderer nach. Es ist schon eine Adresse und eine funktionierende Gemeinschaft da, darauf kann man aufbauen.

Werden solche Herangehensweisen in Zukunft mehr Bedeutung haben?

Untertrifaller: Ja. Die Schweiz war Vorreiter was Strategien und Programmierung größerer Wohnanlagen betrifft. Frankreich mittlerweile auch, obwohl es in der Umsetzung oft hapert. Ob freifinanziert oder genossenschaftlich – beides wird standort- und nutzerbezogen strategisch betrachtet. Das ist nicht uneigennützig. Eine klare Positionierung bringt Vorteile, das wollen in Österreich viele noch nicht verstehen.

Was bedeutet das für Architekturbüros?

Megina: Man muss das Denken in Leistungsphasen zur Seite schieben und in Workshops, wo alle relevanten Akteure am Tisch sitzen, nach und nach die Themen live lösen. Wir haben uns dazu agile Arbeitsweisen von anderen Branchen abgeschaut, zum Beispiel Scrum-Prozesse aus der IT-Branche. Dabei wird jeder Workshop vor- und nachbereitet. Die Leute kommen nicht nur zum Besprechen, sondern arbeiten und gehen mit Ergebnissen nach Hause. Wenn man schon ein BIM-Modell hat und gemeinsam an diesem digitalen Zwilling alle Punkte klären kann, tut man sich leichter.

Untertrifaller: Man übernimmt dabei auch Aufgaben, die keine klassischen Architekturaufgaben sind. Wir finden das spannend, andere finden es überflüssig. Hier verschieben sich Prioritäten und Notwendigkeiten.

Wie gelingt es, in engen Kostenkorsetten mehr als das Notwendige zu schaffen?

Megina: Wir agieren gern mit räumlichen Mehrwerten – attraktiven Erschließun-

gen als Begegnungsräume, hohen Verglasungen, langlebigen und ansprechenden Oberflächen. Die Kosten muss man vom ersten Strich an bedenken. Manchmal machen wir die Ausschreibung schon in der Entwurfsphase, um die Firmen in die Planung zu integrieren. Das verlangt viel Transparenz und Vertrauen. Wir machen gute Erfahrungen damit und wollen diesen Weg weitergehen. Im Wiener Büro haben wir daher seit dem Vorjahr Forschungslabore eingerichtet, wo Kleingruppen, die dafür ein Budget bekommen, mit Fachplanern und Firmen Themen entwickeln. Eines sind einschalige, monolithische Tragwerke. Wir haben vieles durchgespielt und kommen immer mehr zur Überzeugung, dass wir damit Kosten sparen können.

Untertrifaller: Egal, ob Holz, Beton oder Stahl – es geht darum, dass möglichst viel Primärstruktur bereits fertige Architektur ist. Im Idealfall wäre dann ein Gebäude mit dem Rohbau zu zwei Dritteln fertig. Intelligente Planung ist alles, damit man das Bestmögliche bekommt. Es wird viel Geld für Dinge vergeudet, die als Qualität nicht mess- und spürbar sind.

Könnt ihr als großes und renommiertes Büro euch aussuchen, für wen ihr baut?

Untertrifaller: Nicht wirklich. Öffentliche Bauten über Wettbewerbe machen aber mindestens 50 Prozent unseres Auftragsvolumens aus. Da überlegt man sich vorher natürlich, wer dahintersteckt.

Wie würdet ihr am liebsten bauen?

Megina: Wir würden gern durchmischter bauen, gern aus den 2,50 Meter hohen Zehn-Quadratmeter-Zimmerchen ausbrechen, die man nicht mehr verändern kann. Wir wünschen uns mehr mutige Bauherren, die an nachhaltigen Tragwerken und an Konstruktionen interessiert sind, die den gegossenen Beton und vor allem die Welt der Wärmedämmverbundsysteme verlassen.

Wohnungsfragen ohne Ende

Die „Wohnungsfrage“ ist mindestens 150 Jahre alt und stellt sich doch stets neu. In den 1920er-Jahren brauchte es andere Antworten als 50 Jahre später oder heute. Doch es gibt nicht nur die eine „Wohnungsfrage“, sondern viele Fragen zum Wohnen: steigende Preise in der Stadt, kein bedarfsgerechtes Angebot am Land, klimaschädliche Einfamilienhäuser im Speckgürtel – was tun?

ROBERT TEMEL



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)



Foto: Rasmunde / tjskar

Wohnen ist zu teuer – ein Dauerthema beim „urbanize!-Festival“ – Lösungen sind dringend gefragt.

Die Antworten darauf sollten nicht aus dem Bauch kommen, sondern auf Basis wissenschaftlicher Erkenntnisse entstehen. Zum Thema Wohnen gibt es schon seit Jahrzehnten die Disziplin der Housing Studies, die allerdings im deutschsprachigen Raum kaum verankert sind und gewisse Themen vernachlässigen – sie befassen sich vorrangig mit nationalen Vergleichen und unterschätzen dabei die Differenzen, die etwa zwischen verschiedenen Städten oder städtischen und ländlichen Räumen bestehen, und sie blicken kaum auf die materiellen Strukturen des Wohnens, also auf Gebäude, Siedlungsformen und Städte. Die Stadtforscherin Lisa Vollmer von der Bauhaus-Universität Weimar und ihre Ko-Herausgeberin Barbara Schöning starteten deshalb kürzlich eine neue Buchreihe unter dem Titel „Interdisziplinäre Wohnungsforschung“, um zur Institutionalisierung des Themas beizutragen. Mittlerweile sind die ersten beiden Bände erschienen (siehe Buchtipp).

Als ein Vorbild sieht Vollmer die Infrastrukturforschung: „Es macht Sinn, Wohnen als Infrastruktur zu sehen, obwohl das bisher kaum gemacht wurde. Beispielsweise gab es beim Wohnen, wie bei der Infrastruktur, lange Zeit die Tendenz zur Privatisierung und zum Rückzug des Staates.“ Diese spezifische Sichtweise befasst sich nicht nur mit ökonomischen, politischen, sozialen Fragen, sondern auch mit der Materialität, etwa wie Wohnungsgrundrisse gewisse Lebensformen bevorzugen, wie Flächenversiegelung durch Einfamilienhäuser klimaschädliche Wohnformen auf Jahrzehnte hinaus fixiert oder wie der bestehende oder fehlende Zugang zu bezahlbarem Wohnen die Ungleichheit verstärkt, wie man das auch von anderen Infrastrukturen kennt. Wohnen ist ein spezielles Thema, weil es in sich widersprüchlich ist, es ist einerseits Grundbedürfnis – jeder Mensch braucht eine Wohnung, und es ist wichtig für ihn, wo sich die befindet – und andererseits Ware, es wird

also gehandelt und gebaut, um Rendite zu erzielen.

Täglich grüßt das Murmeltier

Die angestrebte Institutionalisierung der Wohnungsforschung soll zu mehr Kontinuität und Weiterentwicklung in den Forschungsprogrammen beitragen. „Bisher wird immer dann übers Wohnen geforscht, wenn sich die Wohnungsfrage verschärft. Alle 20 Jahre gibt es eine wissenschaftliche Debatte über Wohnungspolitik, und wenn man dann nachsieht, was 20 Jahre zuvor geforscht wurde, gab es damals die gleichen Themen“, so Vollmer: Wohnungsforschung sollte antizyklisch gemacht werden. Und Wohnungsforschung soll natürlich beraten und in gesellschaftlichen Diskursen wirken, aber dabei nicht nur im Feuerwehrmodus an Lösungen für Einzelprobleme arbeiten, sondern grundsätzlich infrage stellen, wie Wohnungsversorgung funktioniert – oder nicht funktioniert.



Foto: urtbauzeit 2019

Der bauliche Erhalt der Nordbahn-Halle ist nicht vorgesehen – läuft vorerst das Projekt „Mischung: Nordbahnhof“ jedoch weiter.

Ein derartiges grundsätzliches Thema, das selten in den Blick der Wissenschaft gerät, ist die Selbstorganisation der Betroffenen von Wohnungspolitik und Wohnungsmärkten, die Mieterbewegung, über die Lisa Vollmer forscht. Sie entstand parallel zur Arbeiterbewegung, wurde aber im Gegensatz zu dieser lange nicht beachtet – so gab es immer wieder die so genannten „Exmittierungskrawalle“ gegen Zwangsräumungen. Doch die Selbstorganisation geht darüber hinaus und bietet eine Vielzahl von Ansatzpunkten für heute, so wie das beispielsweise in genossenschaftlichen Wohnbauprojekten eine lange Geschichte hat und heute wieder relevant ist.

Ein zentrales Thema der interdisziplinären Wohnungsforschung ist die Frage, welche Ressourcen nötig sind, um ein „Recht auf Wohnen“ zu garantieren, und was es braucht, um diese Ressourcen zu erweitern und nutzbar zu machen. Dazu zählt natürlich die Bodenpolitik, also die Regulierung der Bodenfrage, die für bezahlbares Wohnen entscheidend ist, wie sich aktuell wieder zeigt: „Die Bodenfrage wird gern vergessen oder als zu schwierig regulierbar angesehen. Aber steigende Bodenpreise wirken sich unmittelbar auf steigende Mieten aus und verhindern bezahlbaren Neubau. In Deutschland gelingt es so gut wie gar nicht, Bodenpreise zu drücken“, sagt Vollmer. Dazu zählen aber auch gemeinwohlorientierte Akteure wie kommunale (oder gemeinnützige, die es in Deutschland nicht mehr gibt) Wohnungsunternehmen, der Erhalt politischer Steuerungskompetenz – die man etwa durch

Schuldenbremsen freiwillig abgibt – statt Deregulierung oder die Demokratisierung des Wohnens im Sinne von Mitbestimmung.

Vorbild Wien?

Die Wiener Wohnungspolitik ist aus deutscher Sicht ein gutes Beispiel, wie man es richtig machen sollte. Politisch-strategisch braucht man so etwas wohl, um darauf hinweisen zu können, dass es anderswo besser geht, so Vollmer, selbst wenn in der Praxis natürlich auch in Wien nicht alles eitel Wonne ist – der Zugang zu bezahlbarem Wohnen für neu Angekommene in der Stadt ist beispielsweise schlecht, und am privaten Mietmarkt sind die Preissteigerungen teils sogar höher als in deutschen Städten. Wenn man in Deutschland vom Wiener Modell spricht, ist es jedoch wichtig darauf hinzuweisen, dass dieses Modell 100 Jahre Entwicklungszeit gebraucht hat und deshalb nicht einfach nach anderswo übertragen werden kann.

Aus klimapolitischer Sicht wäre es grundsätzlich wünschenswert, wenn

zukünftig nur mehr wenig neu gebaut werden müsste, sondern man stattdessen weitgehend mit Bestandserhaltung und -entwicklung auskommt. Es gibt heute in Europa genug Wohnraum, jedoch nicht da, wo die Leute wohnen wollen. Deshalb ist nach wie vor der Zuzug in die Städte stark und städtischer Neubau nötig, so Vollmer: „Die ökologische Wohnungsfrage kann man nicht durch Baumaterialien beantworten.“ Dagegen helfen kann nicht der Verzicht auf Neubau, sondern Infrastrukturpolitik am Land: „Ein Grund für Verstädterung in Thüringen ist zum Beispiel: Die Leute ziehen in die nächste Mittelstadt, weil es am Land einfach keinen Arzt mehr gibt“, meint Vollmer.

Buchtipps

Beiträge aus Architektur, Geografie, Geschichtswissenschaft, Ökonomie, Planungswissenschaften, Politikwissenschaft und Soziologie

Band 1: Barbara Schöning, Lisa Vollmer (Hg.), Wohnungsfragen ohne Ende?! Ressourcen für eine soziale Wohnraumversorgung, Bielefeld 2020

Band 2: Sebastian Schipper, Lisa Vollmer (Hg.), Wohnungsforschung. Ein Reader, Bielefeld 2020
Schriftenreihe Interdisziplinäre Wohnungsforschung im transcript Verlag



Fotos: transcript Verlag



Neue Wohnformen für eine diverse Stadtgesellschaft



Foto: Einrich Wohnen

In der Siedlung Fogo in Zürich steht die Stärkung vom Miteinander im Zentrum

Jugendliche und junge Erwachsene in der Lebensphase zwischen 15 und 30 Jahren sind eine heterogene Nutzergruppe mit rasch wechselnden Wohnanforderungen. Im Wohnbau ist besonders das direkte Wohnumfeld für die Lebensqualität entscheidend.

STEPHANIE DRLIK



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Entspricht das Freiraumangebot nicht, wandern junge Nutzer für Freizeitaktivitäten in andere Stadträume ab. „Junge Menschen wollen grundsätzlich nicht anecken“, erklärt die Baukulturvermittlerin Sybille Bader vom Verein Wanderklasse aus ihrer langjährigen Arbeitserfahrung mit Jugendlichen. „Durchlässig und offen konzipierte Bauungsstrukturen schaffen Durchmischung und Diversität, das kommt den Bedürfnissen Jugendlicher und junger Erwachsener entgegen, denn sie suchen den sozialen Austausch“, berichtet Bader, die auch als Beraterin für die Planung von jugendgerechtem Wohnen tätig ist. „In Städten macht Jugendlichen und jungen Erwachsenen, besonders Zugezogenen aus dem ländlichen Raum oder dem Ausland, die Anonymität der Großstadt zu schaffen“, weiß Sybille Bader aus ihren Gesprächen mit Jugendlichen. Um dem entgegenzuwirken, sind öffentlich nutzbare Räume ohne Konsumationszwang im nahen Wohnumfeld wich-

tig. „Dort kann man sich mit anderen aus dem Grätzl vernetzen“, so Bader. Nahegelegene und gut ausgestattete Parks und Plätze für sozialen Austausch sowie die Ausübung von Sport und Bewegung sind daher ebenso essenziell, wie der passende direkte Wohnungsfreiraum.

Für die etwas ältere Gruppe der jungen Menschen bis 30 Jahre sind neben der gewünschten Gemeinschaftlichkeit Themen wie Flexibilität, Shared-Angebote, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und qualitätsvolle Fuß- und Radwegeverbindungen wichtig. Und selbstverständlich ist die Leistbarkeit des Wohnens das Um und Auf bei der Wohnentscheidung. „Immer mehr junge Menschen stehen vor der Wahl, entweder bei den Eltern wohnen zu bleiben, oder eine überbezahlte Privatwohnung zu beziehen“, so die Baukulturvermittlerin. Zweites ist jedoch nur dann eine Option, wenn sie überhaupt Zugang zum freien Wohnungsmarkt bekommen, was alles andere als selbstverständlich ist.

Denn selbst wenn die finanziellen Mittel vorhanden sind, fehlen oftmals abgefragte Bürgschaften oder Job-Referenzen. Von der Ausgrenzung aus dem Wohnungsmarkt sind daher ohnehin benachteiligte Bevölkerungsgruppen wie Flüchtlinge und Bewohner mit Migrationshintergrund sowie junge Erwachsene in Ausbildung oder zu Beginn ihrer Berufstätigkeit besonders betroffen. Städte und Wohnpartner stehen daher vor der dringlichen Aufgabe, alternative Angebote für mehr Chancengleichheit zu schaffen. Denn letztlich stellen gerade Jugendliche und junge Erwachsene eine enorm wichtige Bevölkerungsgruppe für die positive Entwicklung unserer Stadtgesellschaften der Zukunft dar.

Fogo – Leben am Vulkanplatz

Fogo ist eigentlich der Name einer kapverdischen Vulkaninsel. Nahe dem Züricher Bahnhof Altstetten wurde Fogo aber, bezugnehmend auf den angrenzenden Vulkanplatz, zu einem neuen, ganz besonderen Stadtquartier. Auf einem als Parkplatz genutzten und zwischen Autobahn und Bahnhof gelegenen Grundstück entstand eine temporäre Wohn- und Ateliersiedlung. Es handelt sich um ein Gemeinschaftsprojekt der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen (SEW), der Zürcher Fachorganisation für Migration und Integration (AOZ) und des Jugendwohnnetzes zur Vermietung von Wohnraum an junge Erwachsene in Ausbildung (Juwo). Die AOZ hat eine andernorts abgesiedelte temporäre Wohnanlage eingebracht, die SEW investierte in

Etwas anders wohnen

Wohnbau Fogo in Zürich, Stadtteil Altstetten; Kombination aus bestehenden Wohnmodulen nach ökologischen und energetischen Standards (laut Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft):

33 bezahlbare Wohnungen mit jeweils drei bis fünf Schlafzimmern, davon 22 für Mieter in Ausbildung und elf für Geflüchtete

Miete pro Zimmer für Studierende: 550 Franken brutto

Erstellungskosten: rund 12 Millionen Franken



Temporär – spektakulär: Günstige Zwischennutzung als Wohnraum für die Jugend, mitten in Zürich

ein neues, ökologisches Modulbauprojekt. Gemeinsam wurde leistbarer Wohnraum für Flüchtlinge, junge Erwachsene in Ausbildung, Kulturschaffende und Gewerbetreibende als temporäres Alternativangebot zum in Zürich überbelegten Wohnungsmarkt geschaffen.

Die Module sollen für die nächsten 20 Jahre zur Verfügung stehen und Wohnen in Kombination mit Gastronomie, Kleingewerbe, Kultur- und Bildungsangeboten bereitstellen. Die neuen Module bieten neben rund 100 günstigen Wohnplätzen in Dreier- und Fünfer-WG, die an bis zu 250 junge Menschen in Ausbildung vermietet werden, Gewerberäume, eine Gastronomiefläche und 20 Ateliers in verschiedenen Größen. Die Arbeitseinheiten formieren sich auf dem lärmexponierten Areal wie ein Lärmschuttmantel um die Wohnungen.

Miteinander stärken

Die Fogo-Siedlung ist neben einem Wohnort vor allem eine große Begegnungszone mit Spiel- und Freizeitangeboten. Es gibt zahlreiche Innen- und Außenräume zum Verweilen, Spielen, Treffen und zur Nutzung für Gemeinschaftsprojekte und Veranstaltungen. Ein öffentlich zugänglicher Spielplatz und der Gastronomie-Außenraum dienen als offener Treffpunkt für das gesamte Quartier und Besucher. Hier geht es darum, Menschen mit unterschiedlichen Lebenshintergründen zusammenzubringen und das Miteinander zu stärken.

Dabei ist Flexibilität das Gebot der Stunde und so wird das Areal etappenweise bezogen und bleibt dadurch für längere Zeit in Entstehung. Denn Fogo soll sich als Wohn-, Arbeits- und Freizeitort vielfältig weiterentwickeln und verän-

dern dürfen – jeweils nach den Vorstellungen der gerade beteiligten Bewohner und Nutzer.

Dabei hat man mit vorgefertigten Raummodulen gearbeitet, die innerhalb eines halben Jahres bereit für den Bezug standen. Der bunte Ostteil des Containerdorfes mit gemeinschaftlichen Funktionen wurde für die AOZ von hoffmannfontana architekturen (Zürich) geplant, der in Holz und schlichtem Grau gehaltene Westteil der SEW stammt von der Arbeitsgemeinschaft KHS Appenzell (Nikolaus Hamburger/HDPF, Johannes Kaufmann Architektur, Simuba Immobilien-Bau-Management).

Jeder Container verfügt neben einzelnen Zimmern über gemeinsame Wohnbereiche mit Tisch, Sofa und Küchenanrichte. Diese Container-Bauweise ermöglicht nicht nur bezahlbare Mieten, sondern auch die Einhaltung ökologischer Standards. Nach der mit der Stadt vereinbarten 20-jährigen Nutzungsdauer des Grundstücks sollen die Wohncontainer ab- und an einem neuen Standort wieder aufgebaut werden.

„Die Idee eines Zwischennutzungsprojekts entstand aus der Schwierigkeit, im hart umkämpften Immobilienmarkt der Stadt Zürich kostengünstige Objekte zu finden“, erzählt die SEW-Stiftungsrätin Julika Kotai. „Temporäres Wohnen passt deshalb so gut, weil die Wohnsituation sowohl von Flüchtlingen als auch von jungen Menschen in Ausbildung kurzlebig ist.“ Was das Projekt daher so bemerkenswert macht, ist nicht nur die Schaffung leistbaren Wohnraums, sondern vor allem die durchmischte Gemeinschaftsbildung. Es wird auf einfache und positive Weise die Inklusion von Migranten unterstützt und so diversere und zukunftsfähigere Stadtgesellschaften geschaffen.

Geschäft mit den Jungen?

Bauträger sind vor allem bei der Jugend gefordert – denn die Ansprüche steigen, ein kleines „Studierzimmer“ ist zu wenig. Doch trotz mehr Komfort – wird auch mehr bezahlt? Zwei Sichtweisen von erfahrenen Bauträgern.

GISELA GARY



Foto: Gerhard Janoch

Alfred Petritz

„Reich wird man mit dieser Kundengruppe nicht.“



Foto: Lukas Ilgner

Helga Mayer

„Wir bewegen uns mit unseren All-inclusive-Pauschalmieten im unteren Kostenfeld.“

W-Lan ist wichtiger als die Küche

Wir müssen ein breites Angebot für die Jugendlichen anbieten, am privaten Wohnungsmarkt finden junge Menschen kaum leistbaren Wohnraum. Doch da wird's auch schon knifflig – denn reich wird man mit dieser Kundengruppe nicht. Wir gemeinnützigen Bauträger tragen jedoch der Gesellschaft gegenüber Verantwortung. Wir schaffen in der Ausbildungsphase eine Möglichkeit für temporäres günstiges Wohnen. Später bleiben wir im Idealfall dann der bevorzugte Partner in allen Wohnbelangen.

Vor allem in Wien ist der Bedarf an günstigem Wohnraum für junge Menschen gewaltig, hier gibt es die jüngste Bevölkerungsstruktur Österreichs, da müssen wir den Anforderungen entsprechend bauen – auch wenn wir mit einer höheren Fluktuation wie auch Abnützung der Apartments rechnen müssen. Als Übergangslösung sind Apartments, auch über das Wienticket, sicher eine gute Lösung. Aber der Druck auf die GBV nimmt zu – und die Marktpreise für Junge sind mittlerweile gewaltig. Wir bieten den Jungen Apartments ab 420 Euro im Monat – als All-inklusiv-Miete. Wobei, das Wichtigste ist das W-Lan – fast wichtiger als die Küche. Die Ansprüche haben sich stark verändert, die eigenen vier Wände sind wichtig. Bad und Küche mit anderen teilen, das will kaum mehr jemand. Deshalb werden die Apartments immer kleiner und kompakter, und führen so weg von der klassischen WG.

Einstiegschürden sind sicher der Finanzierungsbeitrag und die Kautions. Im Smart-Wohnbauprogramm gibt's das nicht mehr. Innerhalb einer gemischt bewohnten Apartmentsanlage ist eine Begleitung in den ersten zwei bis drei Jahren unabdinglich, also wieder eine Investition, die sich aber lohnt, denn nur so entsteht ein harmonisches Zusammenleben zwischen den einzelnen Bewohnergruppen.

Von der Politik wünsche ich mir ein wenig mehr Tempo bei den Widmungen für die großen Stadtentwicklungsgebiete – denn der aktuelle Verzug reduziert das leistbare Segment. Das geht dann vor allem auf Kosten der Jungen.

Alfred Petritz ist seit November 2015 Geschäftsführer der Migra Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H. in Wien.

Nachfrage bestätigt Kurs

Als gemeinnütziger Bauträger haben wir den Auftrag, möglichst vielen Menschen leistbaren Wohnraum in hoher Qualität zur Verfügung zu stellen. Wir versuchen, gerade jungen Menschen, die am Anfang ihres Weges stehen, eine Chance zu bieten. Neben der Umsetzung von (super-)geförderten Smart-Appartements hat die ÖSW-Gruppe speziell für jüngere oder sehr mobile Menschen drei Wohnformen entwickelt, die allesamt auf die sich häufig ändernden Lebensbedingungen und demografischen Verschiebungen eingehen. Citycom2, als erstes „Wohngemeinschaftshaus“ Österreichs errichtet und auf Community-Bildung fokussiert. Wohngemeinschaften waren früher hauptsächlich im Altbau zu finden. Dort war der Grundriss oft nicht ideal für WG und es wurde der Mietvertrag auch immer nur auf eine Person ausgestellt. Oftmals war der Ärger vorprogrammiert. Mit Citycom2 haben wir diese Probleme gelöst. Vom gemeinsamen Wohnraum getrennt begehbare Schlafzimmer und für jeden Bewohner einen eigenen Mietvertrag waren neben funktioneller Architektur die Grundpfeiler des Erfolgskonzeptes. Ursprünglich für alle Altersgruppen ausgerichtet, wurde das Haus sukzessive von der jüngeren Generation besiedelt. Die klassischen, aber sich durch hohe Qualität auszeichnenden Studentenwohnheime der Stuwu und die room4rent Serviced Apartments, die auf die stark gestiegene Nachfrage für „Wohnen auf Zeit“ referenziert sind, bilden ein attraktives Angebot für „Frischlinge“ am Wohnungsmarkt. Die höheren Kosten, die durch die kürzere Dauer des Aufenthaltes entstehen können, werden teils mit digitalen Lösungen bei der Vergabe (keine Maklergebühren) und durch die Vollmöblierung abgefangen. Wir bewegen uns mit unseren All-inclusive-Pauschalmieten im unteren Kostenfeld, die hohe Nachfrage bestätigt unseren Kurs.

Helga Mayer ist seit 2002 Leiterin der Abteilungen Vertrieb sowie Marketing & PR bei der ÖSW AG. Seit 2003 zeichnet die Immobilienreuhänderin für mehrere Geschäftsführungen in Tochtergesellschaften verantwortlich. So auch seit 2006 für die immo 360 grad gmbh, welche unter anderen derzeit 900 room4rent Serviced Apartments an bald sieben Standorten in Wien betreibt.

Wohnbau-News

Mit viel Spürsinn für Zukünftiges, Neues und Herausragendes tragen wir für Sie Trends im Wohnbau zusammen.

GISELA GARY

1 Klimaresilientes Stadtquartier Are, Wien

Auf den ehemaligen Aspanggründen im 3. Wiener Gemeindebezirk entsteht das „Village im Dritten“. Im Rahmen eines Bau-trägerwettbewerbs des wohnfonds_wien wurden sechs Siegerprojekte (BWS, Arwag, Schwarzatal, Heimbau, AHA, Wigeba, EGW) gekürt – voraussichtlicher Baustart ist 2022. Zudem entstehen vier weitere Projekte durch die Are Austrian Real Estate als Quartiersentwicklerin, gemeinsam mit dem wohnfonds_wien der Stadt Wien und UBM Development. Das klima-resiliente Stadtquartier umfasst mehr als elf Hektar und bietet bis 2026 auf insgesamt 16 Bau-feldern mit rund 1.900 Wohnungen mehr als 4.000 Menschen ein neues Zuhause. Ökologie und Nachhaltigkeit stehen dabei im Vordergrund. In der ersten Baue-tappe werden sowohl rund 800 geförderte Wohnungen, darunter ein Gemeindebau Neu mit rund 150 Wohneinheiten und ein Baugruppenprojekt, als auch 350 freifinanzier-te Miet- und Eigentumswohnungen (Are/UBM) samt zugehöriger Infrastruktur und weitläufigen Grün- und Freiräumen errichtet. Zudem gibt es einen Kindergarten, den Aron-Menczer-Bildungscampus, eine neue AHS und Gewerbe, Einzelhan-del, Nahversorger, Mobilitätsangebote sowie Gastronomie.

2 Kunst und Kultur Heimbau und AHA, Wien

Die Heimbau und die Siedlungsgenossen-schaft Altmannsdorf und Hetzendorf errich-ten im Süden von Wien ein besonderes Pro-jekt unter dem Leitthema Kunst und Kultur mit dem Titel Kuku 23. Die von Dietrich | Untertrifaller Architekten und Schenker Salvi Weber Architekten entworfenen sechs Gebäude bieten viel Platz und Ideen für eine gelungene Nachbarschaft, denn das Umfeld soll aktiv eingebunden werden. Der neue Stadtteil gliedert sich in zwei Zwillingshäu-ser, zwei Atelierhäuser, den Turm und den Werkhof. Die zweigeschoßigen Atelierwoh-nungen im Erdgeschoß bieten leistbare Formen des Arbeitens zu Hause für Frei-

schaffende und Kleingewerbe. Im Turm (Heimbau) befinden sich u. a. Smart-Woh-nungen, die knapp 90 Quadratmeter große Quartiersküche sowie die Musikschule. Ab-gerundet wird der Nachbarschaftsgedanke durch eine Gemeinschaftsterrasse am Dach. Bei den insgesamt 308 Wohnungen liegt neben geförderten Miet- und Smartwoh-nungen ein Schwerpunkt auf Allein- und Getrennterziehende. Bei den Atelierhäuser wird Wohnen und Arbeiten gemischt. Die Fertigstellung ist für 2023 geplant. Zudem gibt es einen Kunst-am-Bau-Wettbewerb in zwei Teilen, der von einer Fachjury geleitet wird. Der erste Projektteil wird am gesam-ten Areal sichtbar sein und soll einen iden-titätsstiftenden Charakter entwickeln. Beim zweiten Teil werden unterschiedliche Berei-che der Wohnhäuser im Rahmen von Akti-onstagen gemeinsam von Künstlern sowie Bewohnern temporär gestaltet.

3 Vorzeigeprojekt für Nachhaltigkeit Alpenland, Niederösterreich

Alpenland will einen Beitrag zur Klima-politik leisten. Das Konzept für die 80 Wohnungen in Ober-Grafendorf wurde in einem Planer- und Projektauswahlverfah-ren in partnerschaftlicher Zusammenarbeit von Architekten und Holzbaufirmen ent-wickelt. Die Umsetzung erfolgt mit regio-nalen Unternehmen. Dabei geht es nicht nur um ökologisches Wohnen mit hohem Wohlfühlfaktor, sondern auch um regio-nale Wertschöpfung und eine rasche Bau-zeit. Ab Herbst 2021 können sich Interes-senten für die Wohnungen bewerben, die dann Ende 2022 bezugsfertig sein werden. „Das Ergebnis ist ein außergewöhnliches Projekt, das nicht nur in Hinblick auf die derzeit schwierige Baupreissituation er-freulich ist. Das gute Einvernehmen mit der Gemeinde Ober-Grafendorf und die Un-terstützung durch die Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich sind die Ba-sis für eine partnerschaftliche Zusammen-arbeit zwischen allen Beteiligten“, ist Alpen-land-Obmann Norbert Steiner überzeugt. Ein Mobilitäts- sowie Grünraumkonzept sorgt für eine umweltbewusste und nach-haltige Gesamtkonzeption.



1
Visualisierung: Superblock



2
Visualisierung: BTW



3
Visualisierung: Magik Architekten/Schneekastler.at

Vom Neubau-Labor in die Altbau-Praxis



Visualisierung: Sozialbau

In der Joseph-Lister-Gasse entstehen 194 Wohnungen, verteilt auf zehn Wohnhäuser mitten im Grünen, mit Wärmepumpe und Bauteilaktivierung energieeffizient geplant.

Die Sozialbau arbeitet gerade an ein paar ökologischen Leuchtturm-Projekten. Doch die wahre Herausforderung wird sein, so Generaldirektor Josef Ostermayer, die Erkenntnisse aus dem Neubaubereich so rasch wie möglich auf den riesigen Bestand zu übertragen. Denn: 2040 ist übermorgen.

WOJCIECH CZAJA



WohnenPlus digital: mehr online
unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

N och liegt ein Hauch „Ich gelobe“ und „Kommando Wegtreten“ in der Luft. Kein Wunder, schließlich wurde das Areal zwischen Spallartgasse und Hütteldorfer Straße in den letzten 100 Jahren als Offizierswohnstätte, k.k.-Infanterie-Kadettenschule und Bundeserziehungsanstalt für Knaben genutzt. Heute ist im denkmalgeschützten Kommandogebäude der Theodor-Körner-Kaserne das österreichische Heeres-Nachrichtenamt untergebracht. Rundherum indes wird bereits ein neues Stadtquartier aus dem Erdboden gestampft, das ganz im Zeichen der ökologischen Nachhaltigkeit steht. Die Sozialbau AG ist für die gesamte Projektentwicklung und Projektsteuerung auf dem Areal verantwortlich und errichtet gemeinsam mit driendl*architects etwa 280 Wohneinheiten. „Die Besonderheit an diesem Areal ist der alte Baumbestand“, sagt Andrea Steiner, Abteilungsleiterin für Neubau, Entwicklung und Steuerung bei der So-

zialbau. „Die vielen alten Bäume zeichnen die Qualität dieser Liegenschaft aus, aber sie sind auch eine logistische Herausforderung, denn sowohl in der Planung als auch in der Bauphase mussten wir damit sehr sorgfältig umgehen.“ Aufgrund des engen Platzangebots musste die Baustellen-Einrichtung mit ihren Containern und Lagerflächen in die umliegenden Gassen ausweichen. Der Rohbau ist bereits fertiggestellt, Anfang 2022 startet die Besiedelung der Wohnungen.

In der Stöbergasse in Margareten errichtet die Sozialbau in Kooperation mit heri&salli ein Wohnhaus mit 44 Wohneinheiten, das ganz im Zeichen des Urban-Minings steht – denn: Das ehemalige Berufsförderungsinstitut (bfi) und die Volkshochschule (VHS), die hier einst standen, dienten in den letzten Monaten als städtischer Steinbruch. In Zusammenarbeit mit dem BauKarusell wurde das Gebäude entkernt und Stück für Stück auseinandergenommen. 800 Kilogramm Eschenparkettboden aus dem ehemaligen Turnsaal wurden an einen privaten Bauherrn aus Niederösterreich weiterverkauft und fristen nun ein zweites Leben nach dem Turnsaaltod.

Herausforderung Bestand

Und in der Joseph-Lister-Gasse in Lainz befinden sich gerade zehn Wohnhäuser nach Plänen von Coop Himmelb(l)au und DMAA Delugan Meissl Associated Architects in Fertigstellung. In unmittelbarer Nähe des Hörndlwalds entstehen 194 Wohnungen, die mitten im Grünen mit Wärmepumpe und Bauteilaktivierung temperiert werden. Eine geothermische Lösung wäre hier gar nicht möglich gewesen, denn die schwarzen und weißen Wohnwürfel sind – wie auch in der Spallartgasse – in einen extrem baum- und somit auch wurzelreichen Freiraum eingebettet. Mehr als 10.000 Vormerkungen von Wohnungssuchenden sind der Beweis für die besondere Attraktivität dieses Projekts.

„Der Neubau ist eine spannende Materie, in der man technische Innovationen anwenden und in der Praxis auf die Alltagstauglichkeit prüfen kann“, sagt Josef Ostermayer, Generaldirektor der Sozialbau AG. „Dieses Betätigungsfeld ist für die Wohnbauforschung und den technischen Fortschritt im geförderten Wohnbau unverzichtbar. Doch die wahre Herausforderung besteht darin, diese Erkenntnisse auch auf den Bestandsbau



Rund um die Theodor-Körner-Kaserne baut die Sozialbau ein neues Stadtquartier ganz im Zeichen der Nachhaltigkeit.

zu übertragen.“ Und die Zeit eilt, denn insgesamt verwaltet die Sozialbau rund 53.000 Wohnungen, und bis spätestens 2040 muss den Anforderungen der Klimaneutralität entsprechend der gesamte Bestand – wo dies noch nicht der Fall ist – von fossilen Brennstoffen befreit und ökologisch auf Vordermann gebracht werden.

Thermentausch startet

Der größte Brocken: Die rund 5.000 Gaskombithermen, die die Sozialbau heute in ihren Bestandsobjekten betreibt, müssen sukzessive ausgetauscht werden. „Der Klimarat der Stadt Wien hat das Gemeinschaftsthermen-Projekt als einen effizienten und intelligenten Weg zum Einstieg in den Umstieg in die erneuerbare Energieversorgung hervorgehoben“, erläutert Ostermayer. „In einer ersten Phase werden wir die Gaskombithermen durch Gemeinschaftsthermen ersetzen, die wir vor allem auf den Dachböden einbauen werden. Die bestehenden Gaskombithermen werden entfernt, und die Kamine, die bislang zur Abluft genutzt wurden, dienen von nun als Schacht für die Vor- und Rücklaufleitungen. Für die Bewohner wird der bauliche Eingriff damit auf ein Minimum reduziert, denn die gesamte Heizungsinstallation im Wohnbereich bleibt davon unberührt.“ In eigenen erstellten Sozialbau-Videos können sich die Mieter über die technische Vorgehensweise informieren.

In einer zweiten Phase dann sollen die Gruppengasthermen bis spätestens 2040

auf nicht-fossile Energieträger ausgetauscht und adaptiert werden. Zur Auswahl stehen Geothermie, Fotovoltaik, Luftwärmepumpen sowie neu zu schaffende Fernwärme-Anschlüsse. „Wichtig ist, dass wir jetzt so rasch wie möglich die technischen Rahmenbedingungen schaffen“, so Ostermayer. „Auf welche Energiequelle wir dann umsatteln werden, wird sich im Laufe der Zeit von Objekt zu Objekt zeigen.“ Zu dieser Prophylaxe gehört auch, dass die Sozialbau in den kommenden Jahren, so der Plan, auf ihren bestehenden Dachflächen rund 95.000 Quadratmeter Fotovoltaik installieren will. Wasserboiler könnten dabei helfen, die Stromüberschüsse untertags direkt im Haus zu speichern, anstatt sie auf wenig lukrative Weise ins öffentliche Netz zu speisen.

„Es ist noch viel zu tun, aber ich bin guter Dinge, dass wir die Energiewende schaffen und die Anforderungen der Klimaneutralität bis 2040 erfüllen werden“, sagt Josef Ostermayer. „Wie gesagt: Der Neubau ist das Labor, um Dinge zu entwickeln und im Alltag auf Herz und Nieren zu prüfen. Die große Aufgabe aber wird sein, die Erkenntnisse aus Projekten wie etwa Spallartgasse, Stöbergasse und Joseph-Lister-Gasse dann auf den riesigen österreichischen Wohnungsbestand zu übertragen. Wir als Sozialbau leisten unseren Beitrag, um dieses Ziel zu erreichen.“

Entgeltliche Einschaltung. Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung unseres Medienpartners Sozialbau AG, Lindengasse 55, 1070 Wien, www.sozialbau.at

Planen mit langem Atem

Der wohnfonds_wien hat seit mehr als 25 Jahren die langfristige Stadt- und Quartiersentwicklung im Blick. Eine neue Initiative und ein neuer Beirat werden ab Herbst diese Entwicklung stärken.

MAIK NOVOTNY



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)



Pilotprojekt: Der Wohnbau Waldrebgasse in Holz-Hybridbauweise (RLP Rüdiger Lainer + Partner) bahnte den Weg für das Wiener WohnBaumprogramm.

Die Garantie von Qualitäten im geförderten Wohnbau, die langfristige Sicherung von Liegenschaften und die Steuerung von Bauträgerwettbewerben: Dies sind einige der Kerngeschäfte des wohnfonds_wien. Das bedeutet: Hier wird in langen Zeiträumen der Stadtentwicklung gedacht, aber gleichzeitig auch auf aktuelle Bedürfnisse und neue Paradigmen sowie auf Erkenntnisse der Wohnbauforschung reagiert. Ein Balanceakt zwischen Heute und Morgen. Zwei bedeutende Neuerungen, bei denen der wohnfonds_wien maßgeblich beteiligt ist, illustrieren diese Kombination von Weitsicht und Gegenwartsbewusstsein. Beides sind „zarte Pflanzen“, die im Herbst 2021 zu wachsen beginnen, um sich dann weiterzuentwickeln. Die erste dieser Pflanzen trägt das Wachstum schon im Namen: Im Juli

wurde die Holzbau-Offensive „1. Wiener WohnBaumprogramm“ offiziell von Bürgermeister Michael Ludwig und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál vorgestellt. Bis zu 1.000 Wohneinheiten in Holz- und Holz-Hybridbauweise mit hohem Vorfertigungsanteil sollen im Rahmen dieser Offensive in drei Phasen realisiert werden. Die Wettbewerbe der ersten Phase starten im Herbst an sechs Standorten im 21. und 22. Bezirk mit jeweils fünf bis 50 Wohneinheiten in der Bauklasse I. Die Standorte für Phase zwei stehen bereits fest und werden zurzeit mit der Stadtplanung akkordiert.

Innovative Lösungen

„In der ersten Phase wollen wir mit Pilotprojekten in machbarer Größe starten, um Lösungen zu finden, die dann

multiplizierbar sind, ohne jedes Mal das Rad neu zu erfinden“, erklärt Dieter Groschopf, stellvertretender Geschäftsführer des wohnfonds_wien. „In jüngerer Vergangenheit wurde bei Bauträgerwettbewerben ohne Themenvorgabe eine hohe Anzahl an Holz-Hybrid-Projekten eingereicht. Wir sind daher zuversichtlich, dass das Interesse bei Bauträgern und Wohnungsinteressenten sehr hoch ist.“ Der Bauträgerwettbewerb der Wohnbauoffensive für die Waldrebgasse in Stadlau ergab eine solche Fülle innovativer Lösungen, dass der wohnfonds_wien die Ergebnisse in einer Ausstellung und einer Broschüre präsentierte, und beim Stadtentwicklungsgebiet „Village im Dritten“ wurden innovative Energiekonzepte erarbeitet. Der Boden für die junge Pflanze des WohnBaumprogramms ist also bereitet.

Ein weiteres Ziel der Offensive ist es, Anreize für die Bauwirtschaft zu schaffen. „Wir haben in den letzten 25 Jahren gesehen, dass Ausführende im Holzbau vor allem aus den Bundesländern kommen“, so Groschopf. „Das Wohnbaumprogramm soll auch in Wien stimulierend wirken und andere Bauausführende ins Spiel bringen, was in der momentan aufgeheizten Preislandschaft nur von Vorteil sein kann.“

Die vergleichsweise handliche Größe der ersten Projekte dient einerseits dem leichten Einstieg ins Experiment, andererseits sollen mit den Standorten in niedriger Bauklasse am Stadtrand auch Interessenten angesprochen werden, die im Grünen wohnen wollen und im bereits unter hohem Wohnungsdruck stehenden „Speckgürtel“ keine Angebote mehr finden. Weiterer Vorteil: Ökologische Bauten in verträglicher Größe sind auch für die oft von Nachverdichtungen beunruhigten Anrainer als neue Nachbarbebauung akzeptabel. „Auch die Baustellenabwicklung ist anrainerfreundlich, weil sie dank der Vorfertigung viel schneller abläuft und weniger Lkw-Fahrten nötig sind“, betont Groschopf.

Triebfeder Pionierarbeit

Innovation zu fördern, das ist seit mehr als 25 Jahren die Philosophie des wohnfonds. „Pionierarbeit war immer die Triebfeder der Bauträgerwettbewerbe“, betont wohnfonds-Geschäftsführer Gregor Puscher. „Die Bauträger und ihre Teams kommen heute schon mit sehr zukunftsweisenden Ansätzen, und das wollen wir hiermit noch weiter ermutigen. Das Wohnbaumprogramm soll aber die bisherigen Angebote im geförderten Segment nicht ersetzen, sondern ist als Ergänzung zu verstehen.“ Für die Bearbeitung der Wettbewerbseinreichungen will man ausreichend Zeit gewähren, um fundierte Ergebnisse zu erreichen, die voraussichtlich im Frühjahr 2022 vorliegen werden.

Das zweite langfristige Wachstumsprogramm ist dagegen struktureller Natur: Wie im rot-pinken Koalitionsprogramm 2020 annonciert, wird es künftig eine neue Institution geben, die die Wiener Stadtentwicklung begleitet: Den Qualitätsbeirat, der im Herbst an den Start geht. „Wien hat eine große Tradition an Qualitätssicherungsinstrumenten“, so Gregor Puscher. „Seit Einführung der städtebaulichen Verträge gab es immer begleitende Beiräte, beispiels-



Die sechs Standorte der ersten Phase des Wiener Wohnbaumprogramms, das im Herbst 2021 startet.

weise in der Seestadt Aspern oder am Nordbahnhof. Dies waren aber immer situationsbedingte Strukturen, die mit hohem Aufwand speziell auf einen Ort zugeschnitten waren. Es geht jetzt darum, größere Stadtentwicklungsquartiere zu begleiten, dort Qualitäten zu sichern und eine fixe Institution zu schaffen, die als Adresse und Anlaufstelle dient.“

Auch hier soll jedoch nicht das Rad neu erfunden werden, sondern auf erarbeitete Expertisen zurückgegriffen werden, in diesem Fall den im geförderten Wohnbau bewährten Grundstücksbeirat. Dieser wird ergänzt durch die jeweiligen Masterplaner, Vertreter der Stadtplanung und der Bezirke, sowie nach Bedarf durch weitere Experten, etwa beim Thema Klimaresilienz. „Dabei geht es nicht darum, dass der Beirat die Planungsleistungen übernimmt, sondern sich um die Schnittstellen kümmert, um die Projekte in die Umsetzung zu bringen“, so Puscher. „Es soll nicht passieren, dass man zehn Jahre plant und nie baut.“

Dialog moderieren

Eine der wesentlichen Aufgaben des neuen Beirats wird es daher sein, den Dialog zwischen den Akteuren zu moderieren – insbesondere, was bauplatzübergreifende und quartiersbezogene Qualitäten betrifft wie z. B. das Erdgeschoß und den öffentlichen Raum. „Diese Notwendigkeit ist auch durch die neue Widmungskategorie ‚geförderter Wohnbau‘ forciert worden“, erklärt Dieter Groschopf. „Denn die künftigen Entwicklungsgebiete werden alle unter diesem Gesichtspunkt entwickelt, daher wird die bauplatzübergreifende Koordination noch wichtiger.“ Auch die frei-



Moderatoren der Stadtentwicklung: stv. wohnfonds-Geschäftsführer Dieter Groschopf und Geschäftsführer Gregor Puscher.

finanzierten Bauträger werden hier mit am Tisch sitzen, für die Prozesse dieser Art oft Neuland sind. Aus heiterem Himmel überrascht werden sollen sie davon natürlich nicht. „Wir haben uns im Vorfeld mit der Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen, der Stadtplanung, dem Verband der gemeinnützigen Bauträger und auch dem Verband Österreichischer Projektentwickler zusammengesetzt“, so Gregor Puscher. Erarbeitet wird auch der Modus der Staffelübergabe vom Fachbeirat, der projektchronologisch vor dem Qualitätsbeirat tätig ist.

Noch offen ist die Frage, welche konkreten rechtlichen Befugnisse der Beirat haben wird. Hier setzt man aber auf ruhiges, organisches Wachstum, so wie es auch bei der Entwicklung des Grundstücksbeirats der Fall war. „Eine Fixierung in der Bauordnung ist schwierig zu einem Zeitpunkt, an dem man die Methodik noch nicht gelebt hat“, sagt Gregor Puscher. „Wenn das Werkl funktioniert, werden wir auch die rechtlichen Stell-schrauben anpassen.“ Wichtig sei jedoch, die Beteiligung des Beirats in den jeweiligen städtebaulichen Verträgen zu verankern. Auch die Transparenz ist wichtig: Das Schaffen des Beirats soll mindestens einmal im Jahr der Öffentlichkeit präsentiert werden.

Starten wird das neue Gremium im Herbst mit den ersten Pilotprojekten in der Meischlgasse im 23. Bezirk und im Favoritner Kempelenpark. Insgesamt sind zehn bis zwölf Gebiete avisiert, die den Beirat in Zukunft beschäftigen werden. Der Boden für ein gedeihliches Wachstum ist also bereit.

Entgeltliche Einschaltung. Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung unseres Medienpartners wohnfonds_wien, Lenaugasse 10, 1080 Wien, www.wohnfonds.wien.at

Quatschbude, Soundtown und Action-Place



Foto: IBA Wien / L. Schedl

Sport als Integrationsfaktor: Jugendliche in der Per-Albin-Hansson-Siedlung

Zahlreiche Initiativen im Rahmen der IBA_Wien 2022 entwickeln Ideen, um Jugendliche und junge Menschen in die Stadtentwicklung einzubinden. Die wesentlichen Zugänge: Bildung und Sport.

MAIK NOVOTNY



WohnenPlus digital: mehr online unter wohnenplus.at

Zwei am Boden festgeschraubte Sessel, Rücken an Rücken gestellt – Schock-Emoji! Eine Skulptur, auf deren Sinn man sich keinen Reim machen kann, die unregelmäßigen Öffnungszeiten der Stadtbibliothek – Wut-Emoji! Eine einladende Grasfläche, die aber als inoffizielle Hundewiese benutzt wird – Trümmerl-Emoji! Aber auch: Die Wichtigkeit einer Sendebox fürs öffentliche WLAN, der beliebte Treffpunkt namens „Bluthügel“, von dem niemand mehr weiß, warum er so heißt. Heiterkeit im Publikum, aber auch ein großes „Aha.“

Die zwei Jugendlichen Tom und Sam, Besucher des Jugendzentrums Marco Polo in Floridsdorf, waren eingeladen worden, den öffentlichen Raum in ihrem vertrauten Umfeld fotografisch zu dokumentieren und zu kommentieren. Anschließend präsentierten sie ihre

Eindrücke im Rahmen der Fotoausstellung „Junge Stadt“ im Diskussionsformat „drIBA Reden“ der IBA_Wien 2022 Neues Soziales Wohnen. Die wichtigste Erkenntnis: Jugendliche nehmen die Stadt auf eigene Weise wahr und benutzen sie anders als Erwachsene und Kinder. Sie brauchen keine maßgeschneiderten Spielplätze, sie brauchen Räume, in denen sie ungestört sind.

Ungestörte Räume

Dies ist gerade in Stadtentwicklungsgebieten von Bedeutung, die meist so fugenlos durchgeplant sind, dass keine dieser speziellen Freiräume mehr übrigbleiben. „In der Anfangszeit der Seestadt Aspern war die Nordseite des Sees ein solcher beliebter Treffpunkt, an dem die Jugendlichen ihre Ruhe hatten. Jetzt wird der Ort von der Bautätigkeit einge-

Foto: Stadt Wien / Wiener Wohnen / Fotografinerz



Anpff fürs „Heimspiel in der Paho“ mit Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál

holt“, so IBA-Koordinator Kurt Hofstetter. Also gilt es, neue Orte zu suchen. Einer davon ist der Skaterpark unter der Hochtrasse der U2, allerdings wird dieser eher von Jüngeren mit ihren Rollern angenommen, da die Skater größere Herausforderungen suchen. Ansätze, Jugendliche an der Planung zu beteiligen, gibt es immer wieder, doch, so Hofstetter, oft dauern diese Prozesse zu lange, denn wenn man 14 oder 17 ist, muss es schnell gehen, sonst ist die Lebensphase schon wieder vorbei.

Doch es gibt durchaus erfolgreiche Programme für Jugendliche und junge Menschen im Rahmen des IBA-Programms. Ein Beispiel ist das projektierte Bildungsgrätzl in der Per-Albin-Hansson-Siedlung, das Bezug auf den im Rahmen der IBA ermittelten Bedarf vor Ort nimmt. Unter dem offiziellen Titel „Innovationslabor für Bildungsräume in Bewegung – BiB-Lab“ wird das FFG-Projekt des „Arbeitsraum Bildung“ an der TU Wien unter Leitung von Karin Harather ab September 2021 gestartet, um mit unterschiedlichen Bildungsraum-Settings und Zielsetzungen vor Ort zu arbeiten: Ein mobiles Bus-Labor wird vor Ort sichtbar geparkt und dient als informative Anlaufstelle. Ein Raumgestaltungs-Labor wird an den Schulen in der Siedlung aktiv sein, und der Bildungsraum „EG-Lokal“ will bestehende Bildungs- und Freizeitangebote im Stadtteil vernetzen.

Langfristige Prozesse

Ebenfalls in der Per-Albin-Hansson-Siedlung war das von Karin Harather gemeinsam mit der TU Wien und Kör Wien (Kunst im Öffentlichen Raum) entwickelte mobile Projekt „Ich brauche Platz!“ zu Gast. Hier lag der Schwerpunkt auf Kreativwerkstätten mit Mädchen aus dem Grätzl und Kunst- und Architektur-

schaffenden, und klangvollen Formaten wie „Grätzlreisen“, „Kreativwerkstatt“, „Körperinszenierung“, „Quatschbude“, „Soundtown“, „Action Place“ und „Open House“. Das Ziel: Jugendliche direkt vor Ort zu erreichen und langfristige Prozesse der Raumwahrnehmung und



Foto: Ich brauche Platz

Das mobile Bus-Projekt „Ich brauche Platz“ öffnet seine Türen

Raumaneignung in Gang zu setzen, um neue Denk- und Handlungsräume zu eröffnen. Auch in den IBA-Quartieren Neu-Leopoldau und Berresgasse war das Projekt für jeweils zwei Monate stationiert, für 2021 ist ein vierter Standort in Planung.

Auch der Sport kommt in die Hansson-Siedlung. Unter dem Motto „Heimspiel Paho“ wird noch bis 1. Oktober 2021 in Kooperation mit Wiener Wohnen, dem SOS-Kinderdorf Wien und FK Austria Raum zum Spielen und Sporteln für Kinder und Jugendliche geboten, niederschwellig und ganz ohne Vereinszwang. Aus sechs Bankerln, zwei Toren und vier Zuschauerbänken entsteht hier in wenigen Minuten ein kleines Fußballstadion. Im Rahmen der IBA wird die Per-Albin-Hansson-Siedlung-Ost noch lebenswerter gestaltet. „Dazu zählen auch neue Treffpunkte und Freizeitmöglichkeiten



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

für Groß und Klein. Daher bietet Wiener Wohnen erstmals Fußball-Workshops für Kinder in der Paho an“, so Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál.

Soziale Teilhabe

In der Seestadt Aspern wird der integrative Faktor des Sports heute als Motor der Quartiersentwicklung erkannt. Der Sportverein „See.SC“ (Seestadt Aspern Sport Club) wird niederschwellige Aktivitäten und damit auch Kommunikation und Nachbarschaft fördern. Erdacht wurde der Club von Martin Orner, Seestadt-Bewohner und Sportfan: „In der Vorbereitung des Bauträgerwettbewerbs für das Gebiet Seebogen habe ich die Seestadt analysiert und habe zwei Ansatzpunkte gefunden: Die Einkommen der Bewohner in den geförderten Projekten liegen unter dem Durchschnitt vergleichbarer geförderter Projekte in Wien, und es fehlt an Einrichtungen für Kultur und Sport.“

Ziel des neuen Clubs ist es, Jugendlichen auch aus Familien mit niedrigeren Einkommen soziale Teilhabe über Sport zu ermöglichen. „Dem Konzept liegt die Erfahrung zugrunde, dass Menschen, die als Jugendliche sportlich aktiv waren, neben den gesundheitlichen Vorteilen auch sozial stark profitieren“, betont Orner. „Sie sind gewohnt, mit anderen zusammenzuarbeiten, sie können sich Hilfe organisieren, sie bilden Netzwerke.“ Im Rahmen des Seeparkquartiers, das zurzeit in Bau ist und auf mehreren Baufeldern sowie im Freiraum einen besonderen Schwerpunkt auf Bewegung und Sport legt, ist diese Initiative bestens aufgehoben. Eine gute Grundlage, damit es in Zukunft nur lachende Emojis gibt.

Entgeltliche Einschaltung. Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung unseres Medienpartners IBA_Wien 2022, Neutorgasse 15, 1010 Wien, www.iba-wien.at

Interdisziplinär und gemeinsam

BIM ist längst keine abstrakte Zukunftsvision mehr, sondern ein wertvolles praxistaugliches Tool für komplexe Planungsprojekte. Von der Arbeitsmethode profitieren alle – vom Ingenieur, Architekten bis zum Bauherren.

GISELA GARY



WohnenPlus digital: mehr online unter wohnenplus.at

Building Information Modeling, kurz BIM, ist keine Raketenwissenschaft, sondern eine Arbeitsmethode – im Übrigen in den nordischen Ländern wie auch in Großbritannien längst Standard. Hierzulande wird zwar viel darüber diskutiert, jedoch fehlt noch die breite Anwendung. Die Landesvertretung der Architekten und Ingenieure empfiehlt dringend allen Ziviltechnikern den Aufbau von BIM-Kompetenzen. „Mit BIM zu arbeiten, eröffnet neue Wege in der Interdisziplinarität als auch in puncto gemeinsam ein Projekt zu optimieren“, ist Rudolf Kolbe, Präsident der Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen, überzeugt. Er will seine Kollegen motivieren, sich vor BIM nicht zu fürchten, sondern die ungeahnten Möglichkeiten so rasch wie möglich zu nutzen. Dazu wird es im Frühjahr 2022 auch ein speziell für Planer und Ziviltechniker verfasstes Buch geben. Dieses praxisnahe BIM-Handbuch entsteht auf Initiative von Länderkammer-Präsident Gustav Spener in Zusammenarbeit mit der TU Graz. Es wird als E-Book erscheinen und als Service allen Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden. Das Buch unterstützt den Weg der erfolgreichen Implementierung von

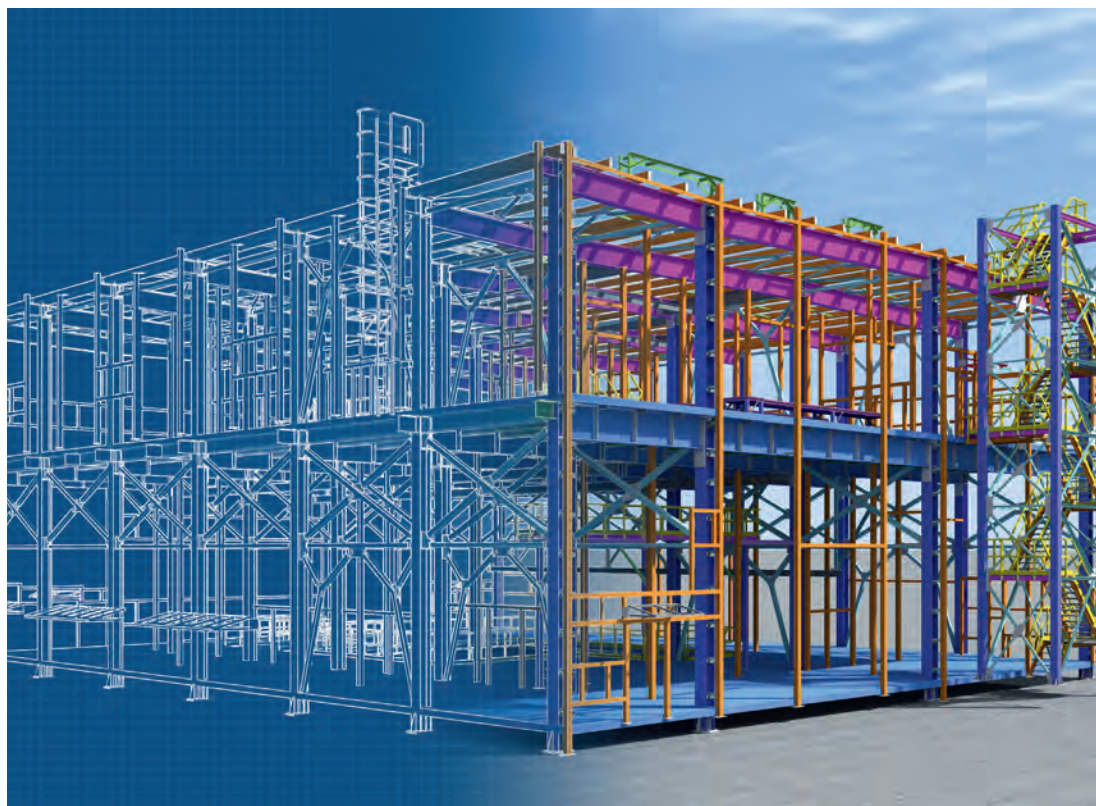


Foto: Adobe Stock / ZT

BIM ermöglicht eine transparente, nachvollziehbare und gewerkeübergreifende Planung, mit dem ein Gebäude auf „einen Blick“ erfassbar ist.

BIM im eigenen Büro. Darin werden Antworten auf brennende Fragen wie: Was kann BIM? Was nützt mir BIM? Wo steht BIM derzeit? Closed oder Open BIM? Welche Spannungsfelder gibt es und welche Software ist die geeignete? gegeben.

Die BIM-basierte Arbeitsweise bietet auch für Auftraggeber viele Vorteile.

„Mit BIM zu arbeiten, eröffnet neue Wege in der Interdisziplinarität als auch in puncto gemeinsam ein Projekt zu optimieren.“

Rudolf Kolbe

So ist die Sicherheit der Datenübergabe für einen Auftraggeber, der dieses Datenpaket bei einem Verkauf weitergeben kann, ein wesentlicher Mehrwert. Momentan muss etwa bei einem Umbau und fehlendem Datenmaterial viel Zeit und Geld aufgewendet werden,

um dieses zu rekonstruieren. Nicht zu vergessen ist der ökologische Fußabdruck, etwa die Entsorgung des Materials bei einem Abriss. Jedoch muss auch der Auftraggeber über das Fachwissen verfügen, um ein BIM-Modell über den Lebenszyklus nutzen zu können. Denn nur dann kann das Modell zu einem wertvollen Datenschatz werden. Das BIM-Handbuch wird auch für Auftraggeber ein nützliches Hilfsmittel darstellen. Zusätzlich zum Handbuch werden auf einer begleitenden Website nützliche Tools, Templates, Musterverträge etc. zum Download zur Verfügung gestellt.

Testbeispiele aus der Praxis ermöglichen, theoretisch erlangtes Wissen anhand von konkreten Projektbeispielen üben zu können. Unterstützt wird das Buch auch von der Bundesinnung Bau und dem Fachverband der Ingenieurbüros. Das Handbuch wird gemeinsam mit der Wirtschaftskammer (Bundesinnung Bau und Fachverband der Ingenieurbüros)

Foto: Larry Williams



„Auch Behörden haben Pilotprojekte in Richtung digitaler Einreichung gestartet, die in Zukunft BIM-basiert erfolgen sollen. Kurzum: BIM wird früher oder später jeder von uns brauchen.“

Daniel Fügenschuh

herausgegeben. Darüber hinaus wirken zahlreiche Auftraggeber mit, darunter die ASFINAG, die ÖBB Infrastruktur, die BIG, der GBV, das Land Steiermark und ihre LIG sowie das Land Kärnten.

Wettbewerbsfähigkeit steigern

Daniel Fügenschuh, Vizepräsident der Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen und Vorsitzender der Bundessektion ArchitektInnen, ergänzt: „Auch Behörden haben Pilotprojekte in Richtung digitaler Einreichung gestartet, die in Zukunft BIM-basiert erfolgen sollen. Kurzum: BIM wird früher oder später jeder von uns brauchen. Die Arbeitsmethode entspricht auch unserer Überzeugung, dass viel stärker interdisziplinär und gemeinsam gearbeitet werden muss und nur mit diesem Ansatz Projekte nachhaltig erfolgreich umgesetzt werden können.“

Kolbe sieht durch BIM vor allem auch eine Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit: „BIM erfordert eine neue, prozessorientierte und IT-affine Denkweise. Wer wettbewerbsfähig bleiben will, sollte

BIM-Handbuch

Herausgeber: Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen

Erscheinungstermin: Frühjahr 2022

Online kostenlos verfügbar – Informationen in Kürze unter: www.arching.at/bim

sich einen Vorsprung verschaffen und das notwendige Know-how für die Weiterentwicklung unserer ZT-Planungsleistungen aneignen.“ Parallel fand eine Umfrage statt, in der der Status quo der Praxis erhoben wurde, auch diese Erfahrungen fließen in das BIM-Handbuch ein. Parallel gibt es ein breites Angebot für Schulungen und Fortbildungen. In den unterschiedlichen Modulen werden grundlegende Kenntnisse vermittelt, um mit der BIM-Methode Bauprojekte in der Praxis abwickeln zu können. Diese Angebote gibt es im [zt:Forum](http://www.zt-forum.at) (www.zt-forum.at) wie auch der [zt:akademie](http://www.zt-akademie.at) (www.zt-akademie.at).

Bei erfolgreicher Implementierung verspricht die BIM-Methode eine fehlerreduzierte und effiziente Planung, eine optimierte Kommunikation und Kooperation aller Beteiligten sowie einen minimierten Datenverlust beim Austausch von Projektinformationen. Weitere Vorteile sind Planungssicherheit, Kostentransparenz und die in Zukunft immer wichtigere Nachhaltigkeit, die Gebäude-Ökobilanz. Jedoch erfüllen die Programme und Schnittstellen noch nicht die erwünschten BIM-Ziele. „Wir stehen noch immer am Beginn einer Entwicklung, weit entfernt, die Modelle für das Facility Management oder über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes bis hin zum Abriss und der Entsorgung des Materials nutzbar machen zu können.“

Dafür müssten auch alle nach den Planern kommenden Nutzer über entsprechend hohes Fachwissen verfügen. Schließlich soll das 3-D-Modell zeitlich über die Planung hinaus weitergeführt und gelesen werden, z. B. von den ausführenden Firmen auf der Baustelle. Spätere Änderungen und Umbauten sollten eingetragen werden, vielleicht erst viele Jahre später. Das erfordert eine entsprechende Wartung des Modells über den Lebenszyklus des Gebäudes. In der Praxis ist man davon weit entfernt“, erläutert Kolbe.

Aus Pilotprojekten lernen

Dazu braucht es allerdings ebenso kluge Bauherren, die sich darüber klar sein müssen, wozu sie das BIM-Modell brauchen, welche Informationen tatsächlich nötig sind und ob eine schlanke und leicht überschaubare Datenbank nicht sinnvoller sein kann als ein überbordender Datenfriedhof. Mit Pilot-Schulbauprojekten wollen beispielsweise BIG und Stadt Wien nun entsprechende Erfahrungen sammeln und Standards



zt:



Foto: Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen

„Die neue Planungsmethode rechtfertigt keinesfalls Strukturänderungen in Richtung Totalunternehmer.“

Rudolf Kolbe

entwickeln. Denn bis dato werden zum Großteil immer noch klassische 2-D-Pläne verwendet. Geklärt werden müssen ebenso die wichtigen Fragen in puncto Haftung und Urheberrechte, Honorierung, Ausbildung, Abhängigkeiten von vorgeschriebener Software bis hin zum Schutz von kleineren Unternehmen, die durch Totalunternehmer nicht vom Markt gedrängt werden dürfen. „Da sind wir wieder bei einem Kernproblem, denn das Totalunternehmertum wird weder der gebauten Qualität noch unserer Umwelt gut tun. Die BIM-Methodik kann gezielt eingesetzt werden, um die Tätigkeit der bestehenden Planungsstrukturen im Prozess und im Ergebnis effizienter zu gestalten. Die neue Planungsmethode rechtfertigt aber keinesfalls Strukturänderungen in Richtung Totalunternehmer. Die Aufgabenteilung zwischen Planenden und Bauausführenden muss gerade bei der Anwendung neuer Technologien beibehalten werden, damit Planende ihre Auftraggeber weiterhin unabhängig von Herstellerinteressen im Sinne der bestmöglichen Lösung beraten können“, warnt Rudolf Kolbe.

Entgeltliche Einschaltung. Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung unseres Medienpartners Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen, Karlsplatz 9/2, 1040 Wien; www.arching.at



Foto: Christian Wind

71. Wohnsymposium „Die Zukunft des Wohnens“

Thema: Erneuerbare Energie
im Wohnhaus:

Vision oder Baustandard

Österreich muss bis 2040 klimaneutral sein, so steht es im Klimaschutzprogramm der Bundesregierung. In bereits neun Jahren soll Strom zur Gänze aus erneuerbaren Quellen kommen, heißt es im kürzlich beschlossenen Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz.

Wie können Pilotprojekte im Wohnbau zum Baustandard reifen? Was ist zu tun, um den Wohnhausbestand klimafit zu machen? Wer überzeugt die Bewohner vom Nutzen?

Termin: Donnerstag, 11. November 2021, 15–20 Uhr

Ort: Executive Meetings Erste Campus, 12. OG, Am Belvedere 1, Wien 1100

Infos folgen:
www.wohnenplus.at

Freitag-Akademie für Führungskräfte Modul 90: Nachverdichten statt Bodenverbrauch

Die Preise für Baugrundstücke in Österreich steigen weiter – gleichzeitig wurden 2020 rund 40 Quadratkilometer an Fläche verbaut und gehen somit als biologisch produktiver und für den Klimaschutz bedeutender Boden dauerhaft verloren. Gebaut werden neben Wohn- und Geschäftsgebieten ebenso Straßen. Laut Umweltbundesamt soll die jährliche Neuinanspruchnahme von Flächen bis 2030 auf neun Quadratkilometer gesenkt werden. Nachverdichten und Reconstructing ist das Erfolg versprechende Stichwort der Zukunft.

Termin: 1. Oktober 2021, 9.30–14.00

Ort: Beletage des Restaurants „Zum Schwarzen Kameel“, 1010 Wien

Infos und Anmeldung:

www.wohnenplus-akademie.at



Foto: realitylab

Gemeinsam geht's besser – ist Gernot Tscherteu überzeugt

Gemeinschaften

realitylab legte den Grundstein für eine neue Bewegung: Gemeinschaften, so das Stichwort dazu. Initiator Gernot Tscherteu von der realitylab GmbH freute sich, dass so viele Akteure in den Veranstaltungssaal des Wohnprojekts Gleis 21 zur Startveranstaltung kamen.

Die Idee hinter „Gemeinschaften“ ist, Wissen und Erfahrungen aus möglichst vielen Disziplinen zu teilen. Energie, Mobilität, Ernährung und Wohnen etc. sollen als „Gemeinschaften“ begriffen werden und am Ende mit neuen Themen, Projektideen und Inspirationen ausgestattet werden.

Fachmagazin WohnenPlus: Thema Herbst 2021

Heft 4/2021 – High-tech versus
Low-tech

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

Redaktionsschluss:

18. Oktober 2021

Erscheinungstermin:

1. Dezember 2021

Zögern Sie nicht, mit uns Kontakt aufzunehmen – für Marketinganfragen kontaktieren Sie bitte Paul Matyas, matyas@wohnenplus.at, für redaktionellen Input Gisela Gary, gisela.gary@gmail.com

WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](http://www.wohnenplus.at)

Nähere Infos unter: gemeinschaften.com
Ideen und Anregungen an:
gemeinschaften@realitylab.at

Die Genossenschaft von morgen

Orte, das Architektornetzwerk Niederösterreich, lädt in Kooperation mit der Alpenland zum 4. St. Pöltner Wohnbaudialog. Die Finanzmetropole Zürich gilt als eine der teuersten Städte der Welt. Gleichwohl weist sie eine lange Tradition des genossenschaftlichen Wohnbaus auf. Züricher Genossenschaften präsentieren ihre Philosophie sowie ihre wesentlichsten Bauten – und beleuchten dabei insbesondere auch die Aspekte Gemeinschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz.

Termin: 7. Oktober, 2021, 12.30–17.00

Ort: NV-Forum, Niederösterreichische Versicherung, Neue Herrngasse 10, 3100 St. Pölten

Anmeldung: <https://orte-noe.at/programm/st-poeltner-wohnbaudialog-2021>

WohnenPlus, Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens; 24. Jahrgang, ISSN 0043-7158, Heft 3/2021

Herausgeber: Robert Koch **Medieninhaber:** Wohnen Plus Marketing GmbH, www.wohnenplus.at **Geschäftsführung:** Mag. Clemens Kopetzky **Redaktion und Verlag:** Neubaugasse 25/1/10, 1070 Wien, +43(0)1/524 98 03-0, office@wohnenplus.at **Chefredaktion:** Dr. Gisela Gary **Redaktion:** DI Wojciech Czaja, Mag. Franziska Leeb, DI Maik Novotny **Autoren:** Mag. Bernd Affenzeller, DI Dr. Stephanie Drlik, Mag. arch. Peter Reischer, Mag.arch. Robert Temel **Gestaltung:** ap media – Visuelle Kommunikation GmbH **Marketing und Vertrieb:** Mag. Paul Matyas, matyas@wohnenplus.at **Lektorat:** Roman Stoiber **Digitaler Kiosk:** www.wohnenplus.at **Partner Deutschland:** www.wohnungswirtschaft-heute.de, Gerd Warda; DW Die Wohnungswirtschaft, Iris Jachertz, D-22083 Hamburg **Partner Schweiz:** Magazin Wohnen, CH-8042 Zürich **Inseratenpreise 2021:** 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 Prozent Werbeabgabe und 20 Prozent USt. **Erscheinungsweise:** 4 Hefte pro Jahr plus Online-Ausgaben **Druckauflage:** 6.000 Exemplare **Bezugspreis:** Jahres-Abo 44 Euro inkl. Versand und 10 Prozent USt. **Hersteller:** Medienfabrik Wien – Graz **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:** ap media – Visuelle Kommunikation GmbH.

Wir freuen uns über unsere neuen Medienpartner



NOE Immobilien Development GmbH

Die NOE Immobilien Development GmbH, NID, ist ein Immobilienentwickler mit Tätigkeitsschwerpunkt in Niederösterreich und Wien. Mit einem Projektvolumen von über 280 Mio. EUR ist die NID eines der größeren Entwicklungsunternehmen auf dem österreichischen Markt. Der Zielsetzung entsprechend, Wohn- und Lebensräume zu realisieren, liegt der Fokus der Entwicklungsaktivitäten in hochwertiger Qualität mit einem attraktiven Preisniveau im Wohnbau und in der Stadtteilentwicklung, bei der in enger Zusammenarbeit mit Behörden und öffentlichen Institutionen großangelegte Immobiliendevlopments realisiert werden. Bei den Stadtteilentwicklungen ist besonders das multifunktionale Projekt „Quartier Mitte“ in St. Pölten hervorzuheben, welches auf einer Fläche von ca. 1,2 ha mit Wohn-, Büro,- Geschäfts- und Hotelstandort, entsprechend den Potenzialen und der Lagegunst der Liegenschaft, realisiert wird. www.nid.immo



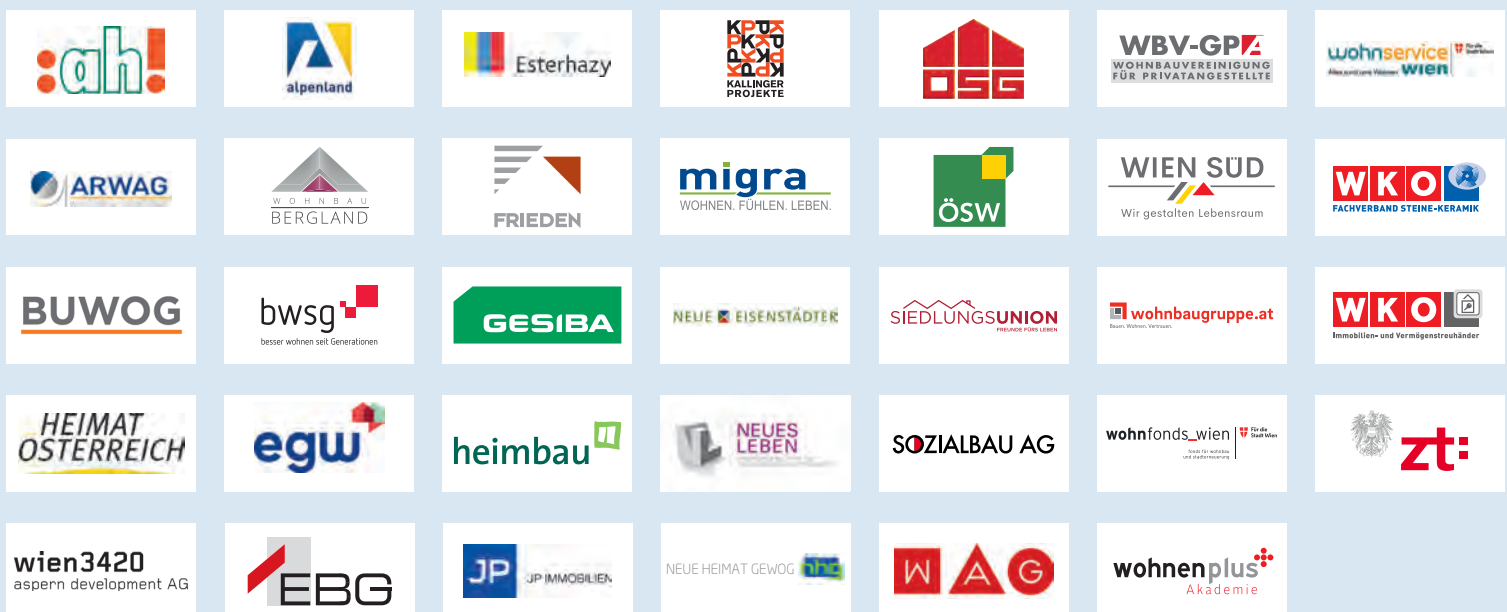
Lebenswert wohnen – WBV-GFW

Wir bauen und vermieten seit nunmehr 65 Jahren leistbaren und dadurch sozial verträglichen Wohnraum. Seither sind etwa 3.500 Wohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau und Eigenheime mit großzügigen Gartenflächen sowie einige Gewerbeflächen mit perfekter Infrastruktur an Mieter oder Eigentümer übergeben worden. Dazu bieten wir durch Miete mit Kaufoption die Möglichkeit, dass sich auch geringere Einkommenschichten Eigentum in leistbaren Segmenten schaffen können und helfen somit aktiv bei der Finanzierung des Wohntraumes. Wir bauen unsere Projekte nicht nur in Wien, hier zuletzt vor allem im Sonnwendviertel und in der Seestadt Aspern, sondern im gesamten österreichischen Bundesgebiet, weshalb wir uns besonders auf unsere derzeit in Planung befindlichen Objekte in Niederösterreich freuen. www.lebenswert-wohnen.at



Neue Heimat Tirol

Die Neue Heimat Tirol, NHT, wurde 1939 in erster Linie gegründet, um Wohnraum für die Südtiroler Umsiedler (Optanten) zu schaffen. Nach dem Ende des zweiten Weltkriegs waren ihre vorrangigen Aufgaben die rasche Wiederherstellung zerstörten Wohnraumes und die Bewältigung der Programme zur Barackenabsiedlung. Heute ist die NHT Tirols führender gemeinnütziger Bauträger und Hausverwalter und zählt mit einem Gesamtbauvolumen von rund 140 Millionen Euro jährlich auch zu den größten Bauträgern Österreichs. Allein 2020 wurden 519 neue Wohnungen fertiggestellt und übergeben, rund 870 Wohnungen befinden sich derzeit in Bau. Das verwaltete Portfolio beträgt 19.684 Wohneinheiten. Die NHT festigt damit ihre Rolle als ein bedeutender Player am heimischen Immobilienmarkt und sorgt mit sozialverträglichen Mieten dafür, dass das Wohnen in Tirol leistbar bleibt. Auch im Bereich der Energieeffizienz nimmt sie eine Vorreiterrolle sowohl im Neubau als auch in der Sanierung ein. www.neueheimat.tirol



Von der Rollbahn in die Garage

Hatten die großen Errungenschaften des digitalen Zeitalters ihren Ausgang oftmals in einer Garage, so führt der Weg in Sachen Kulturstandort Seestadt in eine ebensolche.

CORNELIA BREDT



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

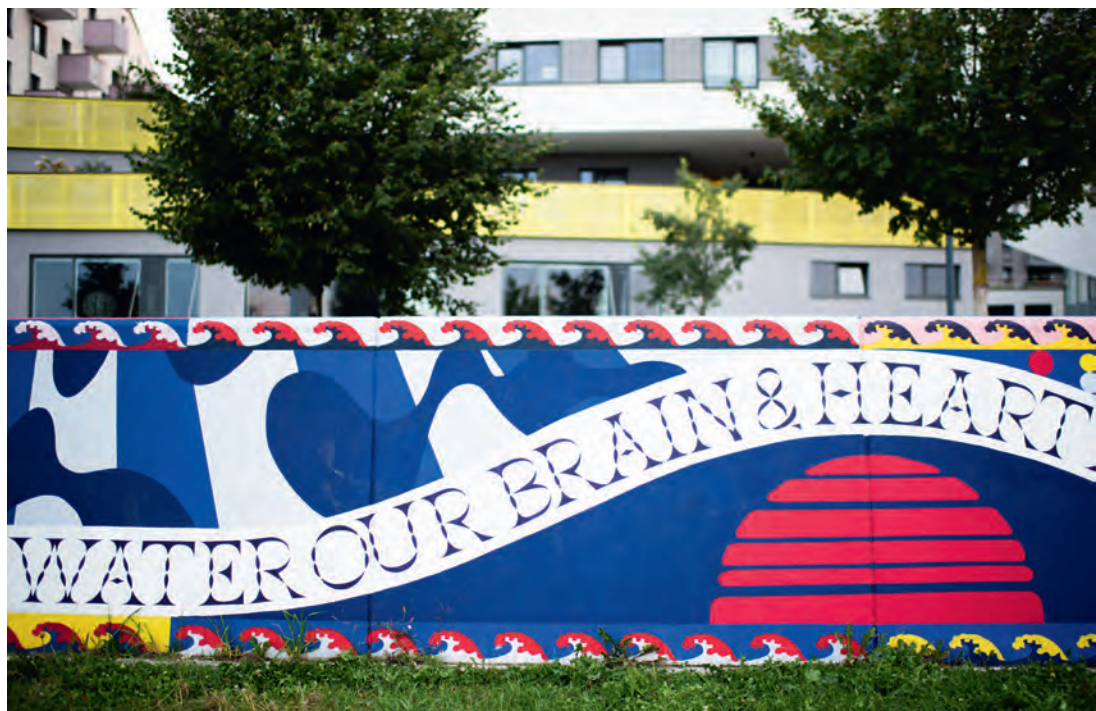


Foto: Lurza Pulu

Street Art in der Seestadt

Im Herbst 2021 geht mit der Kulturgarage die erste größere Veranstaltungstätte in der Seestadt in Betrieb und mit ihr bekommt das kulturelle Leben eine fixe Adresse. Was vor mehr als zehn Jahren mit „Publik – Kunst & Kultur“ auf der Baustelle‘ des ehemaligen Flugfeldes Aspern seinen Ausgang nahm, ist mittlerweile zu einem robusten Pflänzchen herangewachsen, das in unterschiedlichster Ausprägung über das Projektgebiet von Wiens größtem Stadtentwicklungsgebiet Wurzeln geschlagen hat. Aspern Die Seestadt Wiens hat Kunst und Kultur in ihrer DNA – mit dem Anspruch, das lokale Bedürfnis zu stillen, aber auch mit überregionaler Strahlkraft zu überzeugen. 2014 konnte mit Kranensee – dem Ballett der Kräne, dieses Ziel erstmals erreicht werden.

Heute rocken österreichische Bands die Seestadt ebenso, wie international renommierte Akteur*innen aus Kunst und Kultur ihre Spuren im Stadtteil hinterlassen und gleichzeitig seit Anbeginn den jungen Wilden ein entsprechendes Experimentierfeld eingeräumt wird. Das New-Yorker-Duo Stefan Sagmeister & Jessica Walsh

zeichnet für die Gestaltung eines Mural im Seepark verantwortlich. Ebenso wie Gilbert Bretterbauer und die heimischen Street-Art-Künstler*innen Golif und das Kollektiv rund um B98 für unterschiedliche Interventionen in der Seestadt sorgen. 2021 werden als Weiterverfolgung dieser urbanen Kunstform Graffiti Days in Aspern stattfinden.

Zeitgenössische Kunst

Direkt an der U-Bahn-Station Aspern Nord hat sich mit dem Dream Estate eine Plattform für zeitgenössische Kunst aus der Notgalerie entwickelt und mit dem Flederhaus, das nun am neuen Standort am Nordufer des Asperner Sees zum Ausstellungsturm wird, schließt sich der Kreis zu den ersten Schritten in Sachen Kulturstandort Seestadt, der vor mittlerweile mehr als zehn Jahren seinen Ausgang nahm. Die ehemalige Start- und Landebahn ist nun eine Fußgängerzone und Teil des jährlich stattfindenden Seestädter Straßenfestes, bei dem die Akteur*innen und Initiativen der Seestadt zeigen, was ein junger Stadtteil – mit seinen sieben

Jahren grad mal im Volksschulalter – so alles zu bieten hat. Und ja, das kulturelle Angebot war, so wie die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, vor den Bewohner*innen da und hat sich mit ihnen und vor allem durch sie entwickelt.

Dafür braucht es vor allem entsprechend engagierte Geister vor Ort. Nur so können Projekte wie die Vienna Lakeside Musik Academy und das Stationentheater „Lebensstraßen“ reüssieren. Ermöglicht wird dies letztlich auch durch die öffentliche Hand mit ihren unterschiedlichen Fördertöpfen und -schienen und nicht zuletzt die Räume, im Drinnen wie Draußen. Garagen spielen hier in der Seestadt eine besondere Rolle.

Kunst und Kultur in der Seestadt

www.aspern-seestadt.at/lebenswelt/bildung_kultur/buehnen_events

vimeo.com/channels/publik

www.koer.or.at/projekte

**Ihre Landesbank für
ganz Österreich!**

Eine Information der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG, 3100 St. Pölten, Stand 08/2021, Werbung

**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

DEINE ENERGIE IST UNSERE LEIDEN- SCHAFT

Alle Informationen
finden Sie unter kew.at



NACHHALTIG. INNOVATIV. ZUVERLÄSSIG.

Seit mehr als 50 Jahren sind wir erfolgreich im Wärmebereich tätig. Mit dieser Erfahrung und der Leidenschaft für umweltfreundliche Energie versorgen wir jedes Jahr mehr Menschen mit unseren Produkten – vom Einfamilienhaus bis zum Industriekonzern. Für eine nachhaltige und zuverlässige Rundumversorgung in ganz Österreich.

kelag

ENERGIE & WÄRME