

# WohnenPlus

P.b. GZ 02Z03231 M, Wohnen Plus,  
Neubaugasse 25/1/10, 1070 Wien



1  
—  
2  
0  
2  
2

## Supergrätzl und Stadtquartier

Grandiose Wohnqualität | Auf der Suche nach dem g'scheiten Grätzl  
Hoch hinaus statt auf der grünen Wiese | Aus für fossile Energie



WOHNKREDIT NEU:  
**OHNE**  
Bearbeitungsgebühr!

Eine Information der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG, 3100 St. Pölten, Stand 03/2022, Werbung



**TRÄUMEN.  
PLANEN.  
LANDESBANK.  
BAUEN.  
LEBEN.**

**Damit Ihre Träume zu Räumen werden.**

Und dabei noch genug finanzieller Spielraum bleibt: **Ihr HYPO NOE Wohnkredit mit attraktiven Konditionen ist da!** Egal was Sie planen, rechnen Sie jetzt mit der Bank für Land und Leute: Ihrer HYPO NOE Landesbank.

**Finanzierungs-Hotline: 05 90 910**



**HYPO NOE**



# Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Erstmals in der Geschichte des Fachmagazins WohnenPlus gibt's ein Editorial. Warum? Weil wir einiges zu berichten haben, und das wollten wir Ihnen sozusagen „persönlich“ sagen. WohnenPlus ist eine einzigartige Erfolgsgeschichte, die kontinuierlich weiterentwickelt wurde und darauf sind wir stolz. Robert Koch hat das Fachmagazin mit klarem Fokus auf den sozialen Wohnbau vor 25 Jahren gegründet, ich habe das Magazin 2020 übernommen und wir bleiben selbstverständlich bei der Gründungsidee: Top-Informationen, Top-Service und Best-Practice aus dem sozialen Wohnbau. Doch längst drängten sich weitere Themen in den Vordergrund: Klimaschutz, Quartiersentwicklung, Leistbarkeit, Mehrfachnutzung, Freiraumgestaltung u. v. m. Apropos Gestaltung: Unsere Artdirection hat gemeinsam mit dem WohnenPlus-Team einen umfassenden Relaunch realisiert, mit einer besseren Lesbarkeit, vielen kleinteiligen Elementen für eine rasche, informative Lektüre wie auch zur Auflockerung des gesamten Magazins.

Stolz sind wir auch auf die lange Liste an Medienpartnern, die uns begleiten und wesentlich dazu beitragen, dass die in gewohnter Qualität geleistete Berichterstattung weiterhin erfolgen kann. Und auch hier konnten wir den Kreis unserer Förderer bedeutend erweitern, um unsere Wissenstransfer-Medienpartner, die mit ihren Forschungsergebnissen bedeutende Erkenntnisse zum Nutzen der Wohnungswirtschaft liefern.

Das Miteinander und positive Aufeinanderzugehen benötigen dringend die Menschen aus der Ukraine – die **Initiative Immo hilft!** ist eine tolle und unkomplizierte Möglichkeit, unmittelbar zu helfen: Wenn Sie einen Leerstand haben, den sie vorübergehend für Geflüchtete zur Verfügung stellen können, bitte hier um Kontaktaufnahme:

[www.immo-hilft.at](http://www.immo-hilft.at)

Das Miteinander und das positive Aufeinanderzugehen stärkt uns, aber auch Sie, liebe Leserinnen, liebe Leser – denn mit uns haben Sie den kleinen Know-how-Vorsprung, der Ihnen in Ihrem Arbeitsalltag hilft, Trends rechtzeitig aufzeigt und Beispiele für komplexe Fragestellungen beleuchtet.

Ein wichtiges Tool, das nicht zuletzt auch entscheidend zur Verbreitung der Neuheiten und der Herangehensweise an Projekte beiträgt, ist das Internet. Mit unserem digitalen Kiosk nützen wir die Möglichkeit, noch mehr Informationen, Fotos oder auch Hintergrunddetails veröffentlichen zu können. Veränderungen, die gut tun und die allen zum Vorteil gereichen. Veränderungen und zugleich eine Verstärkung gibt es nun bei uns auch auf der Führungsebene. Seit 2022 fungiere ich ebenso als Herausgeber des Fachmagazins WohnenPlus, Robert Koch bleibt Co-Herausgeber.

Ich freue mich auf spannende Zeiten gemeinsam mit Ihnen und ich hoffe, wir sehen einander spätestens bei unserem nächsten Symposium zur Zukunft des Wohnens, am 12. Mai, in der Kulturgarage in der Seestadt Aspern.

*Ihr Clemens Kopetzky*

PS: Gerne schreiben Sie uns Ihre Ideen und Tipps für Projekte, Artikel oder auch natürlich Kritik bitte an: [office@wohnenplus.at](mailto:office@wohnenplus.at)





S. 10



S. 4



S. 17

- 4 **STANDPUNKT**  
„Wir müssen im Maßstab der Stadt,  
nicht in Wohnanlagen denken“ –  
meint Rudolf Scheuven im Interview
- 6 **PLUSPUNKTE**
- 9 **MEIN WOHNENPLUS**  
Grandiose Wohnqualität im Rivos

## THEMA

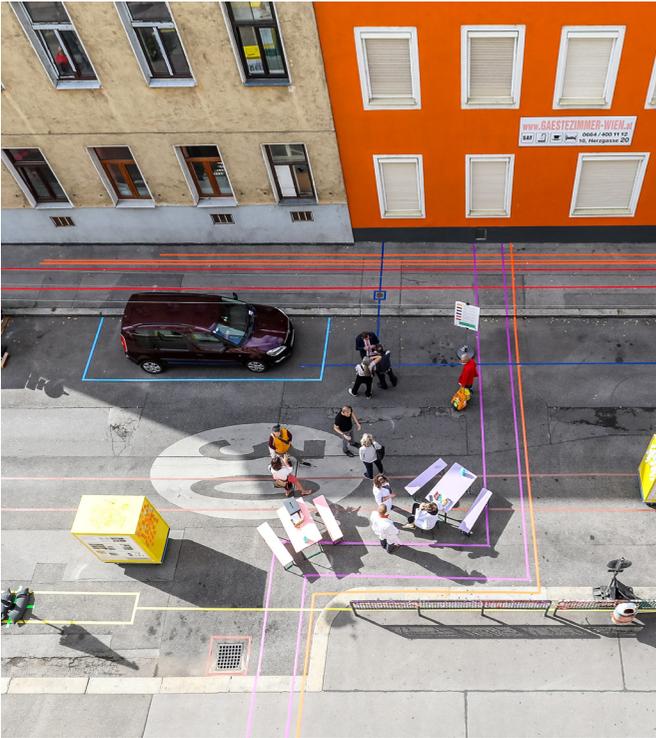
### Supergrätzl und Stadtquartier

- 10 Mittelpunkt-Orte im Stadtgefüge
- 17 Wasser, Luft und Radwege
- 19 Reportage: Auf der Suche nach dem  
g'scheiten Grätzl
- 22 Interview: Die Superblöcke von Barcelona  
mit Stadtplanerin Cynthia Echave
- 24 Die Praxis urbanen Flutschens,  
eine Gebrauchsanweisung

Coverfoto: Luiza Puiu  
Gemeinsam im Grätzl leben, arbeiten und Freizeit genießen:  
Ein Eindruck von der Seestadt Aspern in Wien.



S. 22



S. 36



S. 40

- 27 **VON AUSSEN BETRACHTET**  
Supergrätzl als Blaupause für die urbane Transformation?
- 28 **EN PASSENT**  
Bonjour in der 15-Minuten-Metropole Paris
- 32 **FREITAGAKADEMIE**  
Aus für fossile Energie
- 34 **POSITIONEN**  
Verbesserungen gelungen?
- FORSCHUNG**
- 35 Wo wohnen wir morgen?  
Forschungs-Medienpartner
- 36 Das Grätzl wird super
- 38 **ZU GAST BEI ...**  
StudioVlaySteeruwitz –  
Entdeckung des Orts als integraler  
Bestandteil des Entwurfs

- 40 **INTERNATIONAL**  
Grüner Wohnbau – Herausforderung  
Green Deal
- PROFILE**
- 42 thermoheld – Innovativ und energieeffizient
- 44 IBA – Das Quartier als Schlüssel
- 46 Wien-Süd – In Grätzln denken ist die Zukunft
- 48 BRISE Vienna – Zukunftsweisender  
Städtebau in Europa
- 50 **AVISO UND MEDIENPARTNER**
- 52 **TIPPS UND EMPFEHLUNGEN**





Foto: pixabay

Die Stadt Wien wird weiterentwickelt – nun mit Unterstützung eines Qualitätsbeirats.

# „Wir müssen im Maßstab der Stadt, nicht in Wohnanlagen denken“

STANDPUNKT



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

Rudolf Scheuven Professor für örtliche Raumplanung und Stadtentwicklung an der TU Wien und Mitglied des neuen Wiener Qualitätsbeirats. Im Interview erklärt er, was dessen Aufgaben sind und wie man das Wohnen auf die Quartiers- und Stadtebene bringt.

— MAIK NOVOTNY

**Der Wiener Qualitätsbeirat hat 2021 seine Arbeit aufgenommen, der erste von ihm mitbetreute Wettbewerb in der Meischlgasse im 23. Bezirk ist gestartet. Was genau ist die Aufgabe des Qualitätsbeirats?**

In der Vergangenheit hat sich bei der Quartiersentwicklung der starke Unterschied zwischen dem regulierten geförderten und dem weniger regulierten freifinanzierten Wohnbau bemerkbar gemacht. Es wurde klar: Wenn man das nicht steuert, fällt es am Schluss in Einzelteile auseinander. Auf der Strecke bleibt dann meist der öffentliche Raum. Ein neues Quartier kann man aber nicht nur auf Gebäudeebene entwickeln. Es braucht eine übergreifende Abstimmung: Wo sind kommerzielle, gewerbliche oder kulturelle Nutzungsbausteine oder Gemeinschaftseinrichtungen verortet, wer trägt diese und was passiert mit den Erdgeschoßzonen und dem Freiraum? Daher haben wir Leitlinien für den Qualitätsbeirat formuliert, auf denen der dialogische Prozess mit den Beteiligten basiert.

**Zu welchem Zeitpunkt im Prozess kommt der Qualitätsbeirat ins Spiel?**

Idealerweise schon auf der Ebene der Stadtplanung, um Qualitätshandbücher zu formulieren. Es sind auch Vertreter der Stadtplanung im Prozess beteiligt, was sehr wichtig ist. Städtebauliche Wettbewerbe sind noch sehr selten in Wien, und wenn, dann münden sie in eine Flächenwidmung. Oftmals gibt es dann einen Bruch, das Wissen und die Zielvorstellungen gehen

„Wir müssen städtischer und in längeren Zeiträumen denken. Das gilt auf allen Ebenen, von der Kreislaufwirtschaft über die Klimakrise bis hin zur Digitalisierung.“

teilweise verloren. Hier setzt der Qualitätsbeirat an, indem er die Brücke zwischen den stadtplanerischen Zielvorstellungen und der baulichen Umsetzung schlägt. Wichtig für die Arbeit im Beirat ist der dialogische Anspruch – was bedeutet, dass die einzelnen Vorhaben im steten Austausch mit Archi-

tekten und Bauträgern auf der Basis vereinbarter quartiersbezogener Ziele und Qualitätsstandards weiterentwickelt werden.

**Was genau steht in den Handbüchern?**

Es unterscheidet sich von Quartier zu Quartier, aber wir haben geschaut, dass sie alle dieselbe Logik und Struktur haben. Immer enthalten sind die Kriterien stadtplanerische und städtebauliche Grundsätze, ökologische und soziale Prinzipien, Resilienz, Architektur, Freiraum und öffentlicher Raum, Prozesse und Qualitätssicherung.

**Ist der Qualitätsbeirat rechtlich bindend?**

Das haben wir diskutiert, aber uns dann entschieden, jetzt auch ohne rechtliche Verankerung zu starten und das Instrument dann weiterzuentwickeln. Wir verstehen uns auch nicht als Hüter eines geheimen Grals, sondern als lernendes Kollektiv. Wir wollen daher jedes Jahr eine öffentliche Enquete durchführen, um Transparenz und Be-

wusstseinsbildung zu schaffen, und um sozusagen eine moralische Ebene aufzubauen, die vermittelt: Wir halten das, was versprochen wurde, auch ein. Dieser öffentliche Diskurs ist letztendlich auch ein Beitrag zur Baukultur und zur Qualitätssicherung.

**In Wien ist der Wohnbau strukturell sehr auf das Objekt und das Baufeld bezogen. Wie lässt sich hier ein Quartiersbewusstsein erzeugen?**

Der Wiener Wohnbau ist hochspezialisiert und schon durch seine Förderbestimmungen sehr projektbezogen. Um die Wohnbauförderung beneiden uns zu Recht viele. Mein Wunsch wäre es, sie zu einer Städtebauförderung weiterzuentwickeln in Kombination mit Förderungen für Kultur und Wirtschaft. Denn ein Quartier besteht nicht nur aus



Foto: Christian Fürchner

Wohnbauten. Es braucht übergreifende und vernetzte Ansätze und Fördermodelle. Der Qualitätsbeirat ist ein erster Schritt in diese Richtung. Auch auf der Stadtplanungsebene tut sich einiges. Hier gibt es neue Instrumente wie die Stadtteilentwicklungskonzepte, die die Lücke zwischen dem STEP (Stadtentwicklungsplan) und den einzelnen Standorten überbrücken und einen integrierten Ansatz verfolgen.

**Das Wohnangebot wird immer weiter ausdifferenziert, mit spezifischen Angeboten von Alleinerziehenden bis Mehrgenerationenwohnen. Was bedeutet das für das Quartiersumfeld und die Stadt?**

Ja, dieses „Themenwohnen“ ist nicht unproblematisch. Wohnen für junge Familien ist schön und gut, aber was, wenn die Familien älter werden? Baut man dann alles um? Ich würde den Blickwinkel umdrehen und fragen: Wie anpassungsfähig sind die neuen Quartiere bezogen auf sich ändernde Lebenssituationen und -stile, auf veränderte ökologische, ökonomische und

technologische Rahmenbedingungen. Wir müssen städtischer und in längeren Zeiträumen denken. Das gilt auf allen Ebenen, von der Kreislaufwirtschaft über die Bewältigung der Herausforderungen der Klimakrise bis hin zur Digitalisierung. In einem anderen Gespräch habe ich mal den Vorschlag eingebracht, das Instrument einer Zukunfts-Verträglichkeitsprüfung einzubringen. Es lohnt sich, darüber weiter nachzudenken.

**Wie kann man eine urbane Mischung erreichen?**

Diese Mischung kann der Wohnbau auch nicht alleine schultern, das würde das derzeitige System überfordern. Von daher müssen wir die vorhandenen Instrumente im Sinne integrierter, vernetzter Ansätze weiterentwickeln. Was wäre, wenn wir uns in Wien beispielsweise dazu entscheiden würden, solche Konzepte an ein oder zwei Modell- oder Laborquartieren zu erproben, in denen wir neue Formen der Mischung und den Anspruch der urbanen Resilienz in den Fokus rücken? Das könnte eine ideale Fortsetzung der IBA sein. Kein rechtsfreier Raum natürlich, aber ein Quartier, in dem man übliche Abläufe außer Kraft setzt.

**Der städtebauliche Maßstab hat es traditionell schwer in Wien, auch bei den Architekten. Beobachten Sie hier einen Wandel?**

Auf jeden Fall. Als ich vor vielen Jahren nach Österreich kam, hat mich der hier gebräuchliche Begriff der Wohnanlage sehr irritiert, weil er so in sich geschlossen und unstädtisch klingt. Eine Stadt ist ja keine Wohlfühl-oase, sie darf widersprüchlich sein und Reibungsflächen erzeugen. Von Quartieren redete damals kaum jemand. Das hat sich geändert, und dazu hat vor al-

„Um die Wohnbauförderung beneiden uns zurecht viele, aber das heißt nicht, dass man sie nicht verbessern kann. Mein Wunsch wäre es, sie zu einer Städtebauförderung weiterzuentwickeln.“

lem auch die IBA einiges beigetragen. Man denkt nicht mehr ausschließlich aus der Sicht des Mieters in der Wohnung, sondern zunehmend auch aus der Perspektive einer urbanen Vielfalt. Der Städtebau übernimmt hier eine wichtige Rolle. Eben weil er den stabilen und belastbaren Rahmen für die künftige Entwicklung und vielfältige Ausformungen schafft, und damit auch das

**Rudolf Scheuvs**

ist seit 2008 Professor für örtliche Raumplanung und Stadtentwicklung an der TU Wien. Seit 2014 ist er Mitgründer und Gesellschafter von Raumposition in Wien und daneben Gesellschafter des Planungsbüros scheuvs + wachten plus in Dortmund. Er ist Mitglied zahlreicher Gremien (u. a. Aspern-Beirat) und seit 2021 im Qualitätsbeirat.

urbane Zusammenspiel von Dauerhaftem und Temporärem ermöglicht.

**Mit temporären Zwischennutzungen tut sich Wien eher schwer.**

Nicht unbedingt. Das modulare Studentenwohnheim in der Seestadt ist ein Beispiel. Wir könnten uns solche Räume in jedem Quartier leisten, mit vielfältigen, auch kulturellen Nutzungen. Natürlich muss das begleitet und moderiert werden. Einfach nur einen Acker freizuhalten, wäre möglicherweise kein guter Ansatz. Aber wenn man über temporäre Nutzungen ein Zeitfenster öffnet, ergibt sich die Möglichkeit, auf sich entwickelnde Bedarfe reagieren zu können. Wichtig wäre daher, dass wir uns, gerade bei komplexen Projekten, sogenannte „Weißräume“ im Quartier offenhalten, die zu einem späteren Zeitpunkt bespielt werden. So können wir Entwicklungsprozesse stimulieren, ohne immer alles dingfest zu machen.

**In Wien plant man jetzt nach dem Vorbild der Superblocks in Barcelona die Supergrätzl. Wie urban ist das Supergrätzl?**

Ich höre oft, dass Wien eine Großstadt mit dörflichen Elementen sei, aber das halte ich für eine etwas verklärte Sichtweise. Es kommt darauf an, welches Verständnis von Urbanität zugrunde gelegt wird. Verkehrsberuhigte Straßen schaffen mehr Lebensqualität – auch mehr urbane Lebensqualität. Dies gilt auch für das sogenannte Supergrätzl. Daran kann kein Zweifel bestehen. Aber wir müssen auch dafür Sorge tragen, dass nicht jeder gewonnene Raum mit Projekten des Urban Gardening belegt und damit die öffentlichen Räume neu privatisiert werden. Und noch ein Nachsatz: Das, was für das Supergrätzl im Bestand gilt, gilt auch für die Entwicklung neuer Quartiere. Wir müssen uns lösen von der Wohnanlagen-Mentalität und uns hinbewegen zu einem städtisch-urbanen Anspruch. 



# Kurz gemeldet



**WohnenPlus Digital**  
mehr online unter  
[wohnenplus.at](http://wohnenplus.at)

## ◆ Erfolgreiche Hilfe

„zuhause ankommen“, eine Initiative zur nachhaltigen Bekämpfung von Obdach- und Wohnungslosigkeit, vermittelte bereits rund 200 Menschen eine neue Wohnung. Die vom Sozialministerium mit 2.650.000 € finanzierte Initiative der Bawo, Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe, richtet sich an Menschen, die durch die Pandemie von Armut und Ausgrenzung betroffen oder bedroht sind. In fünf Bundesländern vermitteln Sozialorganisationen Wohnungen aus dem gemeinnützigen Wohnsektor an Betroffene. Finanzierungsbeiträge, Unterstützung bei Übersiedlungen und sozialarbeiterische Betreuung nach Bedarf werden aus Projektmitteln übernommen. Bis April 2022 soll „zuhause ankommen“ 600 Menschen in neue Wohnungen vermitteln.



Frau B. konnte geholfen werden: Sie fand über Bawo eine Wohnung für ihren Neustart.

## ◆ Klimaresiliente Quartiersplanung

Die ÖBB und Stadt Wien verlangten für die Bebauung „Neues Landgut“, Bauplatz D12, basierend auf dem bewährten Vier-Säulen-Modell für geförder-tes Wohnen mit den Qualitätskriterien Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie eine klimare-

siliente Quartiersplanung. Das ÖSW erhielt gemeinsam mit Dietrich Untertrifaller und Plov, Simma Zimmermann Landschaftsarchitektinnen, der RWT plus ZT GmbH sowie der Agentur für Kultur und Urbanität art:phalanx für sein Konzept „B.R.I.O. – Alles auf Schiene“ den Zuschlag. Bis Mitte 2024 entstehen rund 180 Wohnungen in Hybridbauweise, davon die Hälfte Smart-Wohnungen, Gemeinschaftsbereiche sowie 14 Gewerbeflächen.



Visualisierung: Dietrich Untertrifaller

## ◆ Erfolgsrezept Kommunikation

Mit der Gründung der „Wien-Süd Projektmanagement“ stehen seit mittlerweile zwei Jahrzehnten erfahrene Teams aus den Bereichen Haustechnik und Facility-Management den Bewohnern tagtäglich zur Seite. Die Dienstleistungen von „Service und Technik“ reichen von Instandhaltung bis zu einem wesentlichen Element: Der Kommunikation mit den Bewohnern. „Direkte und persönliche Kommunikation und eine umfassende Servicierung sind uns ein grundlegendes Anliegen. Vor allem mit den Bewohnern der Wohnhausanlagen in ständigem Austausch zu stehen und ein Gefühl dafür zu entwickeln, das ist es, was sozialen Wohnbau ausmacht“, ist Wien-Süd-Obmann Andreas Weikhart überzeugt.

## ◆ Architektur und Bildung

Am 10. und 11. Juni finden die Architekturtage, Österreichs größte Publikumsveranstaltung für Architekturgeschehen und Baukultur, statt, die heuer

unter dem Thema „Architektur und Bildung: Leben Lernen Raum“ stehen. Der Auftakt fand bereits im Juni 2021 statt. Das große Finale im Juni 2022 bietet eine Vielzahl an Programmpunkten, die sich gezielt der Frage widmen: Wie kann Architektur das Lernen und Lehren im Raum bestmöglich unterstützen? Die Architekturtage, getragen vom Verein Architekturtage und gestaltet von den Architekturhäusern der Bundesländer, vermitteln seit 2002

die große Bandbreite des architektonischen Schaffens in ganz Österreich. Im Fokus stehen dabei aber nicht nur die Objekte, sondern auch die Prozesse dahinter. [www.architekturtage.at](http://www.architekturtage.at)

Noch bis 13. Mai läuft der Videowettbewerb zum Thema „Mein idealer Lernort“ für Kinder und Jugendliche, in Kooperation mit der Bildungsagentur OeAD und den Architekturtagen. [www.architekturtage.at/videowettbewerb](http://www.architekturtage.at/videowettbewerb)

## ◆ Mehr Geld für Wohnraum

Mit der neuen Wohnbauförderung will das Land Kärnten seine Bevölkerung bei der Wohnraumschaffung unterstützen. Aktuell darf das Jahresnettoeinkommen 43.000 Euro betragen. Für zwei Personen steigt die Grenze von 55.000 auf 67.000 Euro, für jede weitere Person im gemeinsamen Haushalt um 6.000 Euro. Wer zehn Prozent darüber liegt, bekommt 75 Prozent der Förderungen, ab 20 Prozent ist es die Hälfte. Ab sofort gibt es auch mehr Wohnbeihilfe. Der zumutbare Woh-

nungsaufwand wird um fünf Prozent erhöht, die Deckelung der Betriebskosten aufgehoben und die Mietbeihilfe jährlich angepasst.

### ◆ Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Alle vier Jahre prämiert das Land Steiermark herausragende Wohnbauprojekte unter Berücksichtigung ökologischer und qualitativer Aspekte in verschiedenen Kategorien. 2021 gab es fünf Auszeichnungen für GBV-Unternehmen. In der Kategorie „Geschoßbau“ wurde „Die Frohnleitner“ für die Wohnanlage in Sankt Martin im Sulmtal ausgezeichnet wie auch die Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Köflach für die Siedlung Heblergründe Voitsberg. Die SG Ennstal wurde gleich dreimal prämiert: Für die Max-Mell-Allee, die Reininghausgründe Quartier 7 in Graz als auch in der Kategorie „Stärkung von Ortskernen – Geschoßbau“ für das Wohnbauprojekt in Stanz im Mürztal.



Landesrat Hans Seitinger überreichte Architekt Werner Nussmüller, Wolfram Sacherer, SG Ennstal, Klaus Zenz und Michael Sebanz, beide Land Steiermark, den Preis für beispielhaften Wohnbau in der Kategorie Geschoßbau in der Max-Mell-Allee Graz.

### ◆ BO-Novelle stoppt Monsterbauten

Mit der neuen Bauordnungsnovelle der Stadt Wien wird aktuell ein wichtiger Schritt zur Bewahrung des Stadtbilds und gegen die Versiegelung von Grünraum gesetzt. Die Novelle betrifft im Wesentlichen die Bebaubarkeit in der Bauklasse I, wodurch der Erhalt des Wiener Stadtbilds gefördert und die Errichtung von überdimensionierten Mehrparteienhäusern in Wohnsiedlungsgebieten verhindert werden soll. Die aktuelle Bauordnungsnovelle besteht aus vier Teilbereichen: Reduktion der maximal bebauten Fläche (§76 BO), Erweiterung der Mindestabstände größerer Gebäude zu Nachbarn (§79 BO), Einschränkung von Giebelflächen (§81 BO) und Einschränkung der Firsthöhe (§81 BO).

### ◆ Mehr Neubau in Wien

Michael Gehbauer, WBV-GPA, wurde zum neuen Landesgruppenobmann der Wiener GBV gewählt. Die Wahl erfolgte einstimmig sowohl von den Vertretern der Arge Eigenheim als auch des Vereins für Wohnbauförderung, VWBF. „Ein schönes Zeichen“, meint Gehbauer, „gemeinsame Interessen werden über fraktionelle gestellt.“ Als die größten Herausforderungen sieht Gehbauer, leistbare Grundstücke für den geförderten Wohnbau zu akquirieren, aber auch die Widmungs- und Bauverfahren von Grundstücken im Eigentum der GBV in Hinblick auf Umweltverträglichkeitsprüfungen, Bürgerinitiativen, naturschutzrechtliche Verfahren etc. Zudem muss die Neubauleistung der GBV in Wien wieder erhöht werden, so Gehbauer: „Ohne die vom wohnfonds Wien durch Auslobung bei Bauträgerwettbewerben vergebenen Grundstücke wäre die Situation noch dramatischer.“ Die Wiener GBV verfügen über einen Bestand von rund 200.000 Mietwohnungen. Die Stadt garantiert mit Investitionen in der Höhe von jährlich rund 600 Mil-



Michael Gehbauer, WBV-GPA

lionen Euro an Wohnbauförderungsmitteln sowohl eine entsprechende laufende Neubautätigkeit, Sanierungen und die Wohnbeihilfen für jene Bewohner, die nur über niedrige Einkommen verfügen.

### ◆ Neubelebung für Ortskern

Die Siedlungsgenossenschaft Pielachtal sieht es als ihre Verantwortung, dem zu hohen Bodenverbrauch entgegenzuwirken. Mit der Verdichtung des Ortskerns von Ober-Grafendorf in Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurde eine alte Häuserzeile durch einen modernen, energieeffizienten Neubau ersetzt und zugleich das Ortszentrum belebt. Die Bauweise erfolgte in einer Kombination aus Holz und Beton, beheizt wird mit Fernwärme. Unterhalb der 33 Wohnungen reicht der Geschäf-

temix von einer Schneiderin, einem Friseur bis zu einem Café-Restaurant und einem Gesundheitszentrum im ersten Stock. Alle Wohnungen sind barrierefrei mit Option auf betreubares Wohnen. Die Wohnungen haben eine Größe von 55 bis 90 Quadratmeter zuzüglich Terrasse/Balkon und Garten. Gemeindeamt, Post, Kindergarten, Schulen, Apotheke und Lokale sind fußläufig erreichbar – wie auch das öffentliche Verkehrsnetz.



Foto: b18 architekten zt gmbh

### ◆ Aktiv für Jung und Alt

Das neue Pflegewohnhaus der ÖJAB in Wien-Meidling wächst rasant heran. Das Haus wird allen Menschen offenstehen und professionelle, aktivierende und liebevolle Pflege anbieten, inklusive Kurzzeitpflege. Eine Besonderheit wird die Pflegeoase sein – eine speziell eingerichtete Wohneinheit, in welcher Menschen mit starker kognitiver und körperlicher Einschränkung ein für ihre Bedürfnisse optimales Zuhause finden. „Das Pflegewohnhaus setzt ökologische Akzente mit einer Fassadenbegrünung, Fotovoltaik und einer thermischen Bauteilaktivierung, welche die Gebäudemasse zur Temperaturregulierung nutzt“, erläutert Generalplaner Architekt Christian Krakora von der B18 Architekten ZT GmbH. Das Bauunternehmen Wilhelm Sedlak plant, das Pflegewohnhaus bis Herbst 2022 fertigzustellen. Ganz im Sinne der österreichischen Jungarbeiterbewegung wurde auch die Nachbarschaft von Anbeginn eingebunden, alle Angebote können von Jung und Alt genutzt werden. Die ÖJAB blickt auf ihr 75-jähriges Bestehen zurück. Die zentralen Aufgaben sind Wohnheime für junge und alte Menschen, stationäre und mobile Pflege, Ausbildung, Integration benachteiligter Menschen, europäische Bildungsprojekte und Entwicklungszusammenarbeit. [www.oejab.at](http://www.oejab.at)

Foto: VWBF





**Explodierende Mietausgaben**  
Aufgrund hoher Mieten und eines geringen Angebots an leistbaren Wohnungen benötigen immer mehr Haushalte in der EU Wohnbeihilfen, um sich ihre Wohnung leisten zu können. In der EU müssen derzeit 15 Prozent aller Mietausgaben von der öffentlichen Hand beglichen werden. In Österreich, wo man weiterhin auf den Bau von leistbaren Wohnungen setzt, insbesondere durch gemeinnützige Bauvereinigungen, liegt der Anteil der Mietausgaben, die mittels Wohnbeihilfen bezahlt werden, dagegen bei fünf Prozent. Der entlastende Effekt von GBV auf öffentliche Ausgaben wurde auch in einer aktuellen Wifo-Studie bestätigt.

**Wohnen mit Weitblick**  
Der Rohbau des größten Alpenland-Projekts in St. Pölten, das Wohnquartier „Mühlbach Ost: Wohnen mit Weitblick“, ist fertig und liegt somit perfekt im Zeitplan. Die Fertigstellung ist für 2023 geplant. Der Wohnbau umfasst 260 Wohnungen, die sowohl als Soforteigentum als auch zur (geförderten) Miete mit Kaufoption vergeben werden. Die Schwerpunkte liegen auf ökologisch und sozial nachhaltigem urbanen Wohnen, mit E-Carsharing, Bikesharing, einer Busstation direkt am Areal sowie Schnell-Ladestationen. Zudem stehen Themengärten mit Lauben, ein 2.100 Quadratmeter großer Park mit Hundezone, ein Volleyballplatz, Wasserzugang und Relaxflächen sowie Gemeinschaftsterrassen mit Blick bis zum Ötcher zur Verfügung. [www.muehlbach-ost.at](http://www.muehlbach-ost.at)



Visualisierungen: ZoomVP

**Mehr Wien zum Leben**  
In Zentrum des alten Vororts Großjedlersdorf – Gerasdorfer Straße 5/ Baumergasse 72 – im 21. Bezirk errichtet die Arwag die Wohnhausanlage „Baumergarten“ mit insgesamt 60 freifinanzierten Eigentumswohnungen. „Mit den Wohnbauprojekt tragen wir maßgeblich zur Stadtentwicklung bei. Dabei steht eines immer im

Vordergrund: Wir wollen ‚mehr Wien zum Leben‘ schaffen“, so Sigrid Oblak, Geschäftsführerin der Wien Holding. Alle Wohnungen des viergeschoßigen Niedrigenergie-Gebäudes haben einen großzügigen privaten Freibereich wie Balkon, Terrasse, Loggia oder Eigengarten. Den Mittelpunkt der Wohnhausanlage bildet ein 950 Quadratmeter großer Garten mit Jugend- und Kleinkinderspielfeld und altem Baumbestand. Die Fertigstellung ist für Ende 2022 geplant. [www.arwag.at](http://www.arwag.at)



Visualisierung: Schreiner Kastler

**Klimaresilienter Neubau**  
Mitten im Donaustädter Stadtentwicklungsgebiet entsteht auf einem 4.800 Quadratmeter großen Grundstück der Stadt Wien ein geförderter Neubau mit rund 101 leistbaren Wohnungen, die Hälfte davon als besonders günstige „smarte“ Variante, und einem attraktiven Freiraum. Der dazu durchgeführte Bauwettbewerb des wohnfonds\_wien gemeinsam mit der Stadt Wien beinhaltete die Themenschwerpunkte Bewegung und Sport, Arbeiten im Homeoffice und Klimaresilienz. Die Fertigstellung des Siegerprojekts „Parcours – Wohnen in Bewegung“ des Bauträgers EGW und des Architekturstudios VlayStreeruwitz (Landschaftsplanung: Carla Lo Landschaftsarchitektur, Soziale Nachhaltigkeit: wohnbund:consult) ist Mitte 2025 vorgesehen. Um dauerhaft sozial gebundene Wohnungen zu gewährleisten, soll das Grundstück im Baurecht vergeben werden. Das Wohngebäude wird in Holz-Beton-Hybridbauweise mit Mineralwollämmung mit einem energiesparenden und ressourcenschonenden Gesamtenergieversorgungskonzept entstehen: Mittels Erdwärmepumpen werden die Wohnungen über die Decken im Winter geheizt und im Sommer gekühlt. Eine Fotovoltaikanlage auf dem Flachdach liefert die Energie für den hauseigenen Nutzerstrom und die Haustechnik.

**Mit Abbruch neu bauen**  
Aus einem alten Haus ein neues zu bauen, das ist das Kernziel des Forschungsprojekts Circular Concrete, Cico, das vor rund einem Jahr auf Initi-

ative der Salzburg Wohnbau mit prominenten Partnern gestartet wurde und sich über drei Jahre und vier Projekte erstreckt. Aktuell wird mittels Building Information Modelling und einer Digitalisierungstechnologie kombiniert mit einer weiterentwickelten Schad- und Störstoffanalyse das Projekt Nummer drei, der Rückbau des Seniorenwohnheims in Golling, in Angriff genommen. Gewonnenes Abbruchmaterial wird dort für den Neubau einer Wohnanlage mit 36 Eigentums-, Mietkauf- und Mietwohnungen fragmentiert und aufbereitet. Roland Wernik, Geschäftsführer Salzburg Wohnbau, strebt einen bis zu 70-prozentigen Anteil von Recyclingbeton bei Neubauten an. Beim ersten Projekt, einer Wohnanlage in Schwarzach, wurden 1.100 Tonnen der Bestandsmasse des alten Gebäudes wiederverwertet, beim zweiten Projekt, der alten Volksschule in Anif, konnten rund 3.300 Tonnen Altbeton abgebrochen, recycelt und für den Neubau verwendet werden.

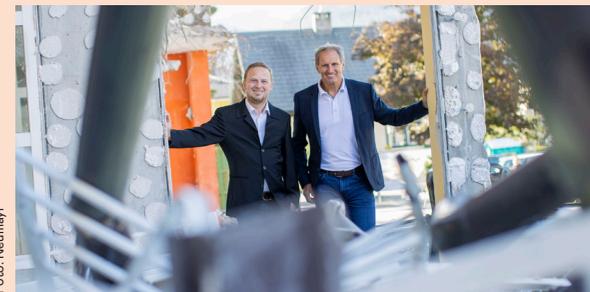


Foto: Neumayr

70 Prozent Recyclingbeton bei Neubauten ist das Ziel von Michael Kirchweber, bvfs – Bautechnische Versuchs- und Forschungsanstalt, und Roland Wernik, Geschäftsführer Salzburg Wohnbau.

**Leben am Mittelpunkt**  
In St. Pölten, nahe der Traisen, wird mit dem multifunktionalen Projekt „Quartier Mitte“ ein Stadtteil von der NID mit Leben erfüllt. Angebote für verschiedenste Lebensbereiche werden in mehreren Etappen geschaffen, von denen zukünftige Bewohner, Anrainer und die ganze Stadt profitieren. Mit dem „Quartier Mitte“ entsteht eine neue städtische Vielfalt, die Leisbarkeit und Lebensqualität vereint. <https://quartiermitte.at>



Visualisierung: zoomVP/NID



Foto: David Vianje

Helmut und Johanna auf ihrem Lieblingsplatz – dem Balkon ihrer Wohnung im Rivus Quartus.

# Grandiose Wohnqualität



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

Helmut und Johanna bringen ihre Wohnsituation auf den Punkt: grandios. Die beiden sind rundum happy und haben innerhalb der Rivus-Wohn-gemeinschaft noch viel vor. Eine größere Auszeichnung kann ein Bau-träger von seinen Bewohnern wohl kaum erhalten.

— GISELA GARY

Helmut und Johanna waren unter den ersten Mietern, die im Herbst 2017 in das Stadterweiterungsprojekt Rivus von der Buwog im 23. Bezirk in Wien eingezogen sind. Deshalb haben sie auch einen Parkplatz in der nahezu luxuriös wirkenden Garage, gleich unter dem Wohnbau, ergattert. Ihre geförderte Wohnung, gemäß der Wiener Wohnbauinitiative im Rivus Quartus, hat 60 Quadratmeter und einen 18 Quadratmeter großen Balkon. Gefunden haben die beiden die Wohnung über das Wohnticket der Wohnberatung der Gemeinde Wien. Das Paar wohnte in Simmering in einer Gemeindeförderung aus den 70er-Jahren, die sehr hellhörig war, eigentlich zu groß und auch sehr laut.

Die neue Wohnung ist perfekt – und die Pensionsprüfung haben die beiden durch Corona ebenso bereits bestanden. Helmut ist Organisations-Programmierer im Großrechnerbereich bei einer Versicherung und arbeitet aktuell viel von zu Hause – Johanna arbeitet als diplomierte Krankenschwester als Arztassistentin in der Wundversorgung. Helmut's Homeoffice klappt reibungslos – im „Notfall“ geht Johanna an ihren freien Tagen einfach eine Runde spazieren. Überraschend für Helmut und Johanna waren die Kosten – jetzt zahlen sie rund 800 Euro, inklusive Betriebskosten, ohne Garage und Schwimmbad- und Dachterrassennutzung für eine grandiose Wohnqualität. In der alten Wohnung bleichten sie für eine schlechte Wohnqualität an die 1.000 Euro. Als ein-

fach wunderbar beschreiben Helmut und Johanna die Nachbarschaft und den Zusammenhalt. Dem von Helmut mitgegründeten Sportverein „Rivus fit“ machte Corona einen Strich durch die Rechnung. Aktuell darf der Verein, den Turnsaal der Schule einen Abend pro Woche nutzen. Doch viel mehr hat „Rivus fit“ noch vor: Yoga bis Kinderturnen, Badminton und Fußball etc. sind geplant.

Negatives fällt dem Paar so auf die Schnelle nichts ein, „Naja“, so Johanna, „die Nahversorgung ist perfekt, aber was fehlt, ist ein Arzt oder eine Querverbindung zur U-Bahn, da fahren wir aktuell ein bisschen in der Gegend herum, bis wir z. B. in Alterlaa sind. Im Vivere sollen ja eine Gemeinschaftspraxis, Apotheke und eine Post kommen – hoffentlich.“

## Perfekter Service

Rivus ist ein neuer Stadtteil am Liesingbach mit fünf Wohnbauten und rund 800 Miet- und Eigentumswohnungen. Rivus Vivere, der letzte Bauteil, wird heuer fertig. Zudem gibt es im Rivus auch einen Kindergarten und eine Schule. Der Kindergarten mit seinem Innenhof ist manchmal ein bisschen laut: „Die Kinder werden zu bestimmten Zeiten quasi ‚ausgelüftet‘ – das kann dann schon mal ordentlich laut sein. Aber im Großen und Ganzen ist es herrlich ruhig hier“, so Helmut. Aber: Die Abrechnungsfirma ist eine Katastrophe. „Da die Zuführungsleitungen nicht korrekt abgedichtet waren, hat-

ten wir 50 Prozent Wärmeverlust. Jetzt harren wir der nächsten Abrechnung.“ Mit der Hausverwaltung klappt es nach anfänglichen Schwierigkeiten nun sehr gut, es gibt eine Ansprechperson. Am Pfingstsonntag 2019 gellte plötzlich alle 20 Minuten ein kreischendes Geräusch durch den neuen Stadtteil. Helmut alarmierte die Hausverwaltung – das Problem mit der Steigpumpe wurde noch am gleichen Tag gelöst. „Das nenne ich einen perfekten Service“, lacht Helmut. Aber insgesamt wurde scheinbar gut gebaut – nur in puncto Windverhältnisse könnte der Architekt mal eine Nachschulung brauchen, meinen Helmut und Johanna. Denn der Ballspielplatz am Dach des Supermarktes wurde mit Draht und Eisen eingezäunt und da pfeift der Wind extrem laut durch. Aber: Auch an dem Problem wird bereits gearbeitet, „Die Eisenstangen müssen einfach weiter auseinander gesetzt werden“, ist Helmut überzeugt.

Die Wohnung ist ein Traum, auch die Umgebung ist perfekt – es gibt eine E-Bike-Station, da leihen sich Johanna und Helmut manchmal Räder aus und radeln raus in die Liesingbachwildnis. Was stört jetzt noch? „Na, dass so viel rund um uns gebaut wird, und das noch Jahre, das ist schon nervig“, sagt Johanna mit einem Schmunzeln, denn beiden war von Anfang an klar, der 23. Bezirk ist ein Stadterweiterungsgebiet und die Nachfrage nach so schönen und leistbaren Wohnungen wie im Rivus ist eben enorm.





### Urbane Superinseln

Das Konzept der Superblocks (katalanisch „Superilles“, Superinseln) etablierte sich in Barcelona als Planungsmodell zur Unterbindung des motorisierten Durchzugsverkehrs in Wohnvierteln. Dabei handelt es sich um einen Straßenblock von etwa 400 mal 400 Metern oder drei Häuserblocks mit einem ausgeklügelten Einbahnsystem. Der erste Superblock wurde bereits 1993 im Altstadtviertel El Born umgesetzt, weitere Pilotprojekte folgten 2006. Im Mobilitätsplan der Stadt Barcelona (Pla de Mobilitat Urbana PMU 2013–2018), der eine Unterteilung des gesamten Stadtgebiets in 503 Superblocks empfiehlt, bilden die Superblocks den Schlüssel zur Erreichung der darin festgeschriebenen Ziele, allen voran die Reduktion der Luftverschmutzung und Lärmbelastung, weiters die Erleichterung des Umstiegs auf klimafreundlichere Verkehrsmittel oder die Reduktion des Energieverbrauchs. Fußgänger und Radfahrer haben Vorrang, die Höchstgeschwindigkeit wurde auf 10 km/h reduziert.

Foto: Cuneo Palacios/Alunajament de Barcelona

# Mittelpunkt-Orte im Stadtgefüge



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

Um ein Quartier zu bauen, reicht es nicht, Blöcke nebeneinander zu stellen. Aktuelle Stadtplanungskonzepte verlangen von Bauträgern und Planern, über die Grundstücksgrenze hinauszudenken – Grätzl-Konzepte sind gefragt. Zum Gelingen tragen eine zielorientierte Projektsteuerung und wirksame Qualitätssicherungsinstrumente ebenso bei, wie engagierte Bauherren, die Neues wagen.

— FRANZISKA LEEB

Quartiersbildung heißt das neue Zauberwort der Stadtplanung. Aber welche Faktoren machen ein Quartier aus, was unterscheidet das Quartier von einer Siedlung? Der Versuch einer Antwortfindung in den Portfolios der Bauträger ist zum Scheitern verurteilt. So gut wie alles, was früher Siedlung oder Wohnanlage hieß, wird heute im Immo-Kauderwelsch Quartier genannt, auch wenn es sich bloß um eine monofunktionale Anlage oder eine Aneinanderreihung ebensolcher handelt. Der Quartiersbegriff boomt, schließlich ist er gut als zielgruppenorientierte Marketingstrategie einsetzbar. Das Goldene Quartier für die mit der goldenen Kreditkarte, das Gesundheits-Quartier für die Gesundheitsbewussten, das Öko-Quartier für die Umweltbewussten.

Was ist nun aber ein Quartier? Der Begriff ist assoziationsreich und damit anfällig für eine inflationäre, wenn nicht sogar missbräuchliche Verwendung. Etymologisch betrachtet stammt der Begriff aus dem Lateinischen. Ein quarterium bezeichnet ein Viertel, ebenso wie das französische quartier, beide bezeichnen seit je her auch Stadtviertel. Mit dem Quartier Latin oder dem Quartier des Halles in Paris verbinden wir ein bestimmtes Flair, eine gewisse Lebendigkeit, Durchmischtheit. Die Quartiers der französischen Hauptstadt, deren Namen sich meist von historischen Orten oder prägenden Einrichtungen ableiten, sind aber nicht nur emotional definierte Gegenden, wie die Wiener Grätzl oder die Berliner Kieze. Jeder

der 20 Stadtbezirke ist in vier Quartiers mit klaren Grenzen gegliedert. Auch Wien war im Mittelalter in vier nach den Stadttoren benannte Viertel geteilt. Während sich das Ordnungssystem in Paris erhalten hat, ging es in Wien mit der Erweiterung der Stadt verloren. Die Bezirke gliedern sich in die Bezirksteile, in denen sich die historischen Vororte auch noch namentlich abbilden. In so manchem Bezirk bilden mehr als vier Viertel das Ganze. Nicht nur in neuen Stadtentwicklungsgebieten wie dem Sonnwendviertel, sondern auch in der gründerzeitlichen Stadt etablierten sich unabhängig von den amtlich definierten Bezirksteilen, in denen die alten Vorstadtsiedlungen weiterle-

ben, vor allem in jüngerer Zeit Grätzl-Bezeichnungen wie Brunnenviertel, Karmeliterviertel oder Servitenviertel, die für ein bestimmtes Lebensgefühl und einen eigenen Charakter stehen. Es sind Wohnviertel mit guter Infrastruktur, die alles bieten, was man im Alltag braucht. Im Idealfall muss man sie wochenlang nicht verlassen, um seiner Arbeit und seinen täglichen Besorgungen nachzugehen, um Freunde zu treffen und die Freizeit zu gestalten.

### Lebenswelt und Sozialraum

Dazu gehört eine gewisse soziale Reibung, die den Horizont öffnet und Toleranz verlangt, zumindest dann, wenn das Wohnquartier nicht völlig homo-

Campagne-Areal Innsbruck: Verbindende Brücke zwischen den Wohnhäusern von IIG und Neue Heimat Tirol.

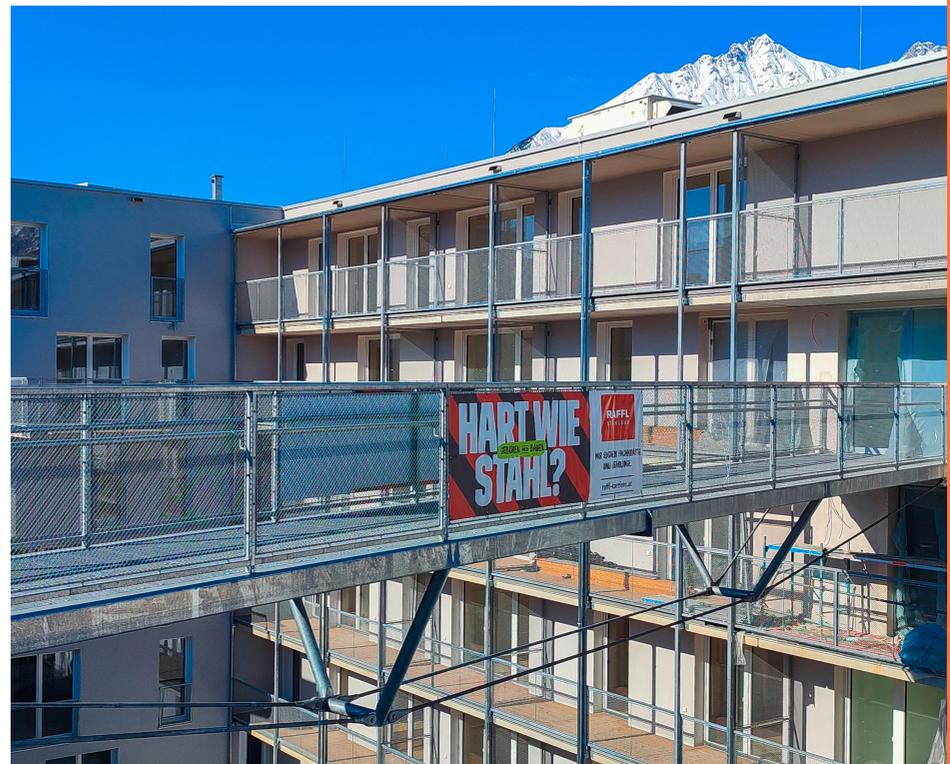


Foto: NHT/Alexander Pauli



Foto: Stadt Innsbruck

Studierende der Architekturfakultät pflanzen den temporären Pavillon des Campagne-Areals in Innsbruck.

gen ist. Ein Quartier ist ein „kontextuell eingebetteter, durch externe und interne Handlungen sozial konstruierter, jedoch unscharf konturierter Mittelpunkt-Ort alltäglicher Lebenswelten und individueller sozialer Sphären, deren Schnittmengen sich im räumlich-identifikatorischen Zusammenhang eines überschaubaren Wohnumfelds abbilden“ lautet die Definition des deutschen Stadt- und Quartierforschers Olaf Schnur. So weit und vielfältig das multidisziplinäre Feld der Theorien der Quartiersforschung ist, so schwierig ist es, den Quartiersbegriff knapp und eindeutig zu fassen. Auch wenn gefühlt klar ist, was ein Quartier ist, stellen sich nicht alle dasselbe vor. „Neue Stadtquartiere – egal, ob innerstädtisch oder in periphereren Lagen – sollen urbane Qualität und Vielfältigkeit bieten, leistbar sein sowie allen Aspekten der Nachhaltigkeit gerecht werden, etwa in Hinblick auf Energieeffizienz und Mobilität“ heißt es in Wiener Stadtentwicklungsplan Step 2025. „Das Quartier kann eröffnen und verhindern: Lebensqualität, Chancen, Perspektiven, Engagement sowie soziale und ökonomische Teilhabe“, wird in einer Begriffsbestimmung der Friedrich-Ebert-Stiftung das Augenmerk auf die gesellschaftspolitische Dimension gelenkt.

### Qualitätssicherung mit vielen Akteuren

Damit ein neues Quartier all den hohen Ansprüchen genügen kann, braucht es mehr als schicke Architektur und

gezieltes Branding. Am Beispiel des Campagnereiter-Areals im Innsbrucker Stadtteil Reichenau, kurz „Campagne-Areal“ genannt, lässt sich die Komplexität einer Quartiersentwicklung, die das Umfeld nicht ausblendet, gut nachvollziehen. Schon 2009 wurde der traditionsreiche Reitverein Campagnereiter-Gesellschaft nach Igls abgesiedelt, weil die Stadt Innsbruck Flächen für Wohnbau benötigte. Keine monofunktionale Wohnsiedlung sollte entstehen, sondern ein dichter Stadtteil, in den weitere auf dem Areal bestehende Sportvereine integriert werden. Ursprünglich war auch die Absiedelung der Fußball- und Tennisanlagen ins Auge gefasst worden. Davon wurde ei-

„Positive Quartiersentwicklung braucht professionelles Management und die Beteiligung aller Akteure.“

Wolfram Sacherer

nerseits deshalb abgesehen, weil das Sportstättenschutzgesetz dies, obwohl die Stadt Grundeigentümerin ist, so gut wie verunmöglichte, zum anderen aber auch, weil der Wert von Sportflächen im Siedlungsverbund erkannt wurde.

Nach einer städtebaulichen Studie, zahlreichen Verhandlungen, Gesprächen und Workshops entschieden sich die Stadt Innsbruck und deren Immobiliengesellschaft IIG, für das 8,4 Hektar umfassende Areal erstmalig ein kooperatives Planungsverfahren abzuhalten. Unter dem Motto „Ein Stück

Stadt bauen!“ galt es, ein städtebauliches Leitbild zu entwickeln, das den Rahmen für konkrete Projektentwicklungen in Form von Wettbewerben vorgeben sollte. Rüdiger Lainer + Partner mit Spath Arquitectos, die Züricher Büros Futurafrosch und Met Architektur sowie die Landschaftsarchitekten Aurböck & Kárász entwickelten das Leitprojekt, begleitet von einem Bürgerforum, einer Steuerungsgruppe und verschiedenen Arbeitsgruppen. Für jedes Baufeld wird ein Realisierungswettbewerb ausgelobt. Projektsicherungsverträge sollen garantieren, dass nichts anderes, als das Siegerprojekt verspricht, umgesetzt wird. „Ein Qualitätssicherungsprozess braucht Zeit zum Aushandeln“, betont IIG-Projektleiter Martin Franzmair.

### Kleine Welt

„Wir haben die Blockgrößen so gewählt, dass innerhalb eines Baufeldes bereits eine kleine Welt geschaffen werden kann“, erläutert Architekt Dieter Spath die Absichten des Leitprojekts, das auf starke Vernetzung mit der Umgebung abzielt. „Es ist wichtig, dass ein Leitbild nicht zu neutral ist, sondern durchgestaltet ist und charaktervolle Bausteine anbietet“, so Spath. Den Siegern des Wettbewerbs für das erste Baufeld, Bogenfeld Architektur, sei es gut gelungen, alle Themen, die man sich erhofft habe umzusetzen. Bebaut wird es von der IIG mit den Wettbewerbssiegern. Die Neue Heimat Tirol beauftragte das zweitgereichte Team der Architekten Kröpfl, Eigentler und Eck.



Foto: plerennet

Grün und beschaulich: Quartier 7 in Graz-Reininghaus (Bauherr: ENW, Architektur: Hohensinn/Balloon)

Ein Brückenschlag in luftiger Höhe verbindet das Haus B der IIG mit dem Dachgarten auf dem Haus D der Neuen Heimat Tirol. „Wir haben uns intensiv mit der Erdgeschoßzone befasst“, so Bogenfeld-Architekt Gerald Zehetner. Die Sockelzonen bestehen aus robusten Betonfertigteilen, die von Kletterpflanzen berankt werden. Im Granitpflaster und den Pflanzinseln wiederholen sich die polygonalen Formen der Gebäude und strukturieren den öffentlichen Raum, der dank der Erdgeschoßnutzungen, die allesamt im Alltag gebraucht werden,

gewiss rasch mit Leben erfüllt wird. Wohnungen mit Vorgärten und Hecken gibt es nicht. Supermarkt, Restaurant, Apotheke, Friseur, Kindergarten, Supermarkt und Lebenshilfe sowie Gemeinschaftsräume belegen die Erdgeschoßzonen. Ein wichtiger Anker vor Ort ist das Stadtteilzentrum. Als temporäres Gebäude von Studierenden des studio 3 der Architekturfakultät geplant und gebaut, bot es schon vor Baubeginn den Innsbrucker Sozialen Dienste Räumlichkeiten für die Gemeinwesenarbeit in der Reichenau. Wenn das Zentrum dann dauerhaft in

den Bauteil der Neuen Heimat einziehen wird, ist die Einrichtung in der Umgebung bereits gut eingeführt und ein guter Anknüpfungspunkt für Begegnungen zwischen alteingesessenen und neuen Reichenauern. Anrainer, im Speziellen die Kinder und Jugendlichen der angrenzenden Mittelschule, sowie Senioren, Familien und Flüchtlinge wurden über längere Zeiträume zu Beteiligungsprozessen eingeladen, um ihre Bedürfnisse zu artikulieren, die den Planern wiederum Erkenntnisse für die Gestaltung des Freiraums liefern.

Beindruckendes Duo: Greentower (ENW, Atelier Thomas Pucher) und Tennismälzerei, Graz-Reininghaus.



Visualisierung: Atelier Thomas Pucher

### Dialog zwischen Vorhandenem und Neuem

Aus einem kooperativen Verfahren ging 2016 auch das Leitbild für das Stadterweiterungsgebiet „Sommerfeld Ebelsberg“ in Linz hervor. Das 33 ha große Gebiet umfasst das Areal der ehemaligen Hiller-Kaserne und die ehemaligen landwirtschaftlichen „Sommergründe“. Eigentümer sind die mit der XXXLutz-Gruppe verbundene WSF-Privatstiftung, die das Kasernengelände gekauft hat, und die Wohnbauträger WAG, Neue Heimat, GIWOG, EBS. Das Leitbild (Markus Kaplan, Carla Lo, Hubert Rieß, Bernd Vlay) sieht vor, die lokalen Charakteristika, die den Ort heute schon prägen, darunter die denkmalgeschützten Mannschaftsgebäude, einzubinden, da sie wesentlich zur spezifischen Qualität des neuen Stadtteils beitragen. Für das Zentrumsquartier an der Bundesstraße wurde bereits ein Realisierungswettbewerb abgehalten. Das Siegerprojekt von Frötscher Lichtenwagner Architekten berücksichtigt die Vorgaben. So ist zum Beispiel ein scheunenartiges Holz-



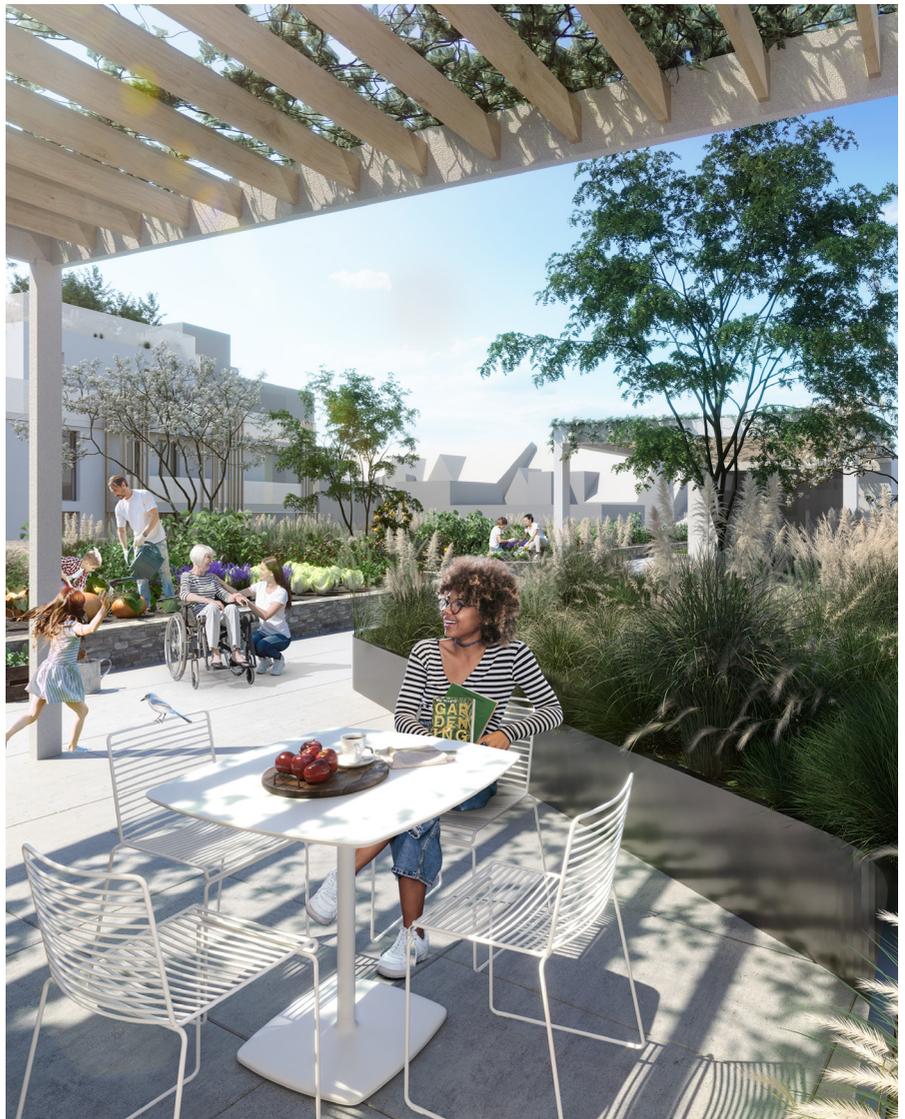
Foto: Roman Fienreisz



Sommerfeld Ebelsberg, Linz: Gewerbe in den Sockelzonen, Wohnen und eine Scheune als Quartierstreffpunkt (Frötscher Lichtenwagner Architekten)

gebäude, das als Quartierstreffpunkt vorgeschlagen wird, eine Referenz an die landwirtschaftliche Vergangenheit.

„Positive Quartiersentwicklung braucht professionelles Management und die Beteiligung aller Akteure. Soziale Vielfalt, Engagement der Bewohner und eine funktionierende Infrastruktur bilden wesentliche Grundlagen für Stabilität in neuen Stadtteilen“, weiß auch Wolfram Sacherer, Vorstand der Wohnbaugruppe Ennstal. Sein Unternehmen, die ENW, verantwortet zwei Baufelder auf den Grazer Reininghausgründen. Bereits vor zwei Jahren bezogen wurde das Quartier 7 im Süden des Areals. Die drei- bis sechsstöckigen Winkel fassen Wohnhöfe. Eine zentrale Parkachse sorgt für die städtebauliche Anbindung des Peter-Rosegger-Pflegeheims. Mehr als 200 Wohnungen und ein Kindergarten, das ist doch zu monofunktional, um als Quartier zu gelten? Es fällt zunächst schwer, die mit dem Holzbaupreis Steiermark ausgezeichnete Siedlung (Balloon und Hohensinn Architektur) als Quartier im Sinne eines vielfältigen Stadtteils zu bezeichnen. Aber es doch alles da, damit Begegnungen zwischen den Generationen stattfinden können und Wohlgefühl aufkommt: viel Grün, Spiel- und Sportflächen, öffentliche Wege. Für ältere Menschen und kleine Kinder ist es ein geborgener Ort. Wer mehr Abenteuer, Abwechslung und Urbanität braucht, hat es nicht weit ins Quartier 1, wo der



Visualisierung: Jamjam

Ein sozialer Raum, der zur Klimaresilienz beiträgt: die Dachgartenlandschaft des Wohnprojekts Apfelbaum (Arch. PGGood)



Gründerzeitblock 2.0: Mehrere Liegenschaften bilden das inklusive Wohnprojekt Apfelbaum.

Greentower des Atelier Thomas Pucher in die Höhe wächst und schon mit dem skulpturhaften Rohbau Dynamik in die Gegend bringt. Richtig spektakulär wird es, wenn die Balkonplateaus wie vorgesehen dicht mit Bäumen bepflanzt werden, die dann effektiv ihren kühlenden Beitrag zum Stadtklima leisten werden. Was aber auch schon spürbar ist: Die historischen Gebäude werden mindestens ebenso wirkmächtig zum urbanen Flair beitragen wie alle neuen Türme. Vieles vom Alten ist nicht mehr übrig. Die denkmalgeschützte Tennenmälzerei hat die Stadt der ENW abgekauft. Sie könnte der kulturelle Hotspot von Reininghaus werden. Zwischennutzungen bringen hier jetzt schon Leben auf das Areal. Das ehemalige Herrenhaus wurde von der ENW zum Bürohaus umgebaut. Abgebrochen wurde die einst zum Trocknen der Fässer genutzte Halle, eine beeindruckende Holzkonstruktion, für die der Vorbesitzer, die Erber-Gruppe, und das Atelier Pucher eine Nutzung als Markthalle vorgesehen hatten. Dafür gibt es jeden Freitag einen kleinen Bauernmarkt bei der Straßenbahnhaltestelle im Quartier 7.

### Innovativ zwischen Ottakring und Hernals

Dass mit viel Engagement – und auch Glück, wie er selbst sagt – Quartiersentwicklung auf hohem Niveau in der Bestandsstadt gelingen kann, beweist

derzeit Clemens Rauhs mit dem Wohnprojekt Apfelbaum in Wien. Sein Bau-träger-Unternehmen Liv entwickelt üblicherweise freifinanzierte Projekte im gehobenen Segment. Als Vater eines Sohns mit Behinderung beschäftigte ihn die Frage, wo das Kind als Erwachsener, außerhalb der Obhut der Eltern, ein selbstbestimmtes Leben führen kann. Es ist eine Sorge, die er mit vie-

„Es ist wichtig, dass ein Leitbild durchgestaltet ist.“

Dieter Spath

len Eltern in einer ähnlichen Situation teilt, denn gute betreute Wohngemeinschaften sind rar, der Bedarf hingegen immens. Dank glücklicher Fügungen hat sich das ursprünglich geplante Einzelprojekt zu einem inklusiven Dorf in der Stadt weiterentwickelt. Vier Liegenschaften konnte Rauhs seit 2009 in einem Block zwischen Ottakringer Straße und Geblergasse erwerben, dazu ein weiteres Haus gegenüber. Ein Gebäude wurde abgebrochen, die anderen werden sockelsaniert und ausgebaut. Menschen mit Beeinträchtigungen und Ältere sollen hier mit Singles, Familien und Studierenden zusammenleben.

Das Spektrum der Wohnformen umfasst betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften, Wohnen im Verbund, aber auch Familien- und Singlewohnungen. Alle Mieter sollten jedenfalls

bereit sein, sich in irgendeiner Form in die Gemeinschaft einzubringen. Dank der Zusammenarbeit mit dem wohnfonds Wien werden alle Wohnungen gefördert sein. Eine Mischung aus geförderten und freifinanzierten Wohnungen kommt für Clemens Rauhs aus heutiger Sicht nicht infrage: „Wie erkläre ich jemandem, warum er für seine Wohnung mehr zahlt als der Nachbar?“ Damit es keine Monostruktur bleibt, wird es Geschäftslokale und Büros geben. „Hier haben die Mieten nicht das Ziel, so günstig wie möglich zu sein“, erklärt der Projektinitiator. Es geht darum, dass die künftigen Gewerbetrieger die Landmarkfunktion des Standorts als Vorteil erkennen und die Nutzungen zum Projekt passen. Nicht nur den künftigen Apfelbaum-Mietern, sondern den Bewohnern aller Liegenschaften im Block wird der geplante Grünraum (Planung: Ideale Landschaftsarchitektur) das Leben in der dichten Stadt angenehmer gestalten und mit dem parkähnlich gestalteten Hof und den Dachgärten das Mikroklima verbessern.

### Energiewende im Gründerzeitblock

Nach vielen Jahren internationaler Analyse ist das Projekt, mit dem Clemens Rauhs „der Stadt, die mir viel geboten hat, etwas zurückgeben“ will, bald reif für den Baubeginn, der für Ende des Jahres angepeilt wird. Auf-



Foto: Curro Palacios



Beruhigt und begrünt: Grätzlentwicklung in Barcelona

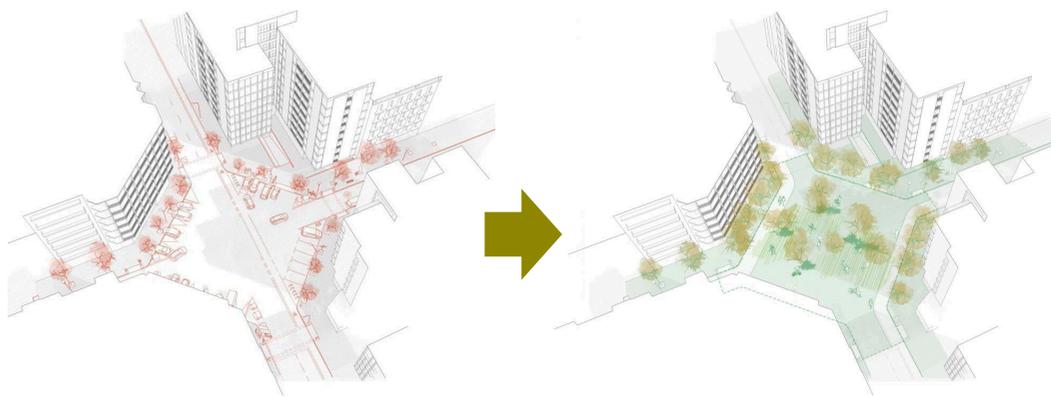
genommen in die Reihe der IBA-Wien-Kandidaten, erfüllt das von PGood Architekten geplante visionäre Projekt alle IBA-Kernthemen. Quartiersentwicklung, Klimaanpassung, innovatives und leistbares Wohnen sind auch in der gründerzeitlichen Stadt auf hohem Niveau vereinbar, lautet die Botschaft. Mit dem Smart-Block Geblergasse liegt in nächster Nähe ein bereits realisiertes Musterbeispiel für einen behutsamen und klimagerechten Stadtumbau vor. Als Architekten und Bauherrschaft in Personalunion erweiterten Angelika und Johannes Zeininger im Zuge einer Sockelsanierung zwei Häuser, die anstelle der bisherigen Gasversorgung an ein auf Solarenergie und Geothermie basierendes Anergienetz angeschlossen wurden. Es sind bereits alle Vorkehrungen getroffen, um das Netz schrittweise zu erweitern. Eine begleitende Studie legte dar, dass es mit dieser Technologie möglich wäre, nicht nur einen ganzen Block, sondern größere urbane Siedlungsstrukturen flächendeckend zu heizen und im Sommer zu kühlen. Mangels ausreichender Flächen in den privaten Innenhöfen wäre es dazu notwendig, Tiefensonden in den öffentlichen Raum zu bohren. Das kürzlich von den Mietern bezogene Projekt Heimspiel der EBG (Dietrich | Untertrifaller Architekten, Projektbegleitung: wohnbund:consult) im Quartier Am Seebogen der Seestadt Aspern punktet mit separat anmietbaren Ate-

liers und einem Co-Workingspace sowie kommunikativen Begegnungszonen, um leistbares Wohnen und Arbeiten unter einen Hut zu bringen. Um das Zusammenleben im Quartier zu stärken und ein niederschwelliges Sportangebot zu schaffen, wurde gar ein eigener Sportverein, der SEEsc gegründet.

Geplant sind Workshops zum Austausch zwischen lokalen Sportvereinen. Im Sommer wird der Verein im Elinor-Ostrom-Park jeden Samstag mit der Sportunion Gratis-Trainings organisieren. Großer Start wird das Sportfest im Park am 11. Juni sein. Der öffentli-

che Raum ist ein Schlüssel zur Klimawende, jedenfalls zur Klimawandelanpassung, das zeigt sich in allen Städten, ob in Innsbruck, Wien oder Graz. International hat Barcelona mit dem Superblock-Konzept, das auf einen Umbau des Mobilitätsnetzes zugunsten umweltfreundlicher Verkehrsmittel setzt, eine Vorreiterrolle eingenommen. Die damit einhergehende Transformation des öffentlichen Raums erhöht die Lebensqualität der Bewohner und lässt sie dank Beteiligungsprozessen zu aktiven Mitgestaltern ihrer Nachbarschaft werden. 🏡

### From JUNCTION to SQUARE



Ajuntament de Barcelona

Von der Kreuzung zum Platz: Superblocks als Mittel zur Transformation des öffentlichen Raums



Foto: Luiza Puiu

Freiraum für die Stadt: Das Quartier am Seebogen in der Seestadt Aspern

# Wasser, Luft und Radwege



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

Schwammstadt, Raumordnung und smarte Mobilität: Es gibt viele Methoden, um die Vorherrschaft von Asphalt und Versiegelung zu beenden, das Klima zu schützen und den Menschen möglichst viel öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen.

— MAIK NOVOTNY

Simone de Beauvoir bekommt ein Face-lifting: Der nach ihr benannte Platz im Seeparkquartier der Seestadt Aspern wurde seit seiner Fertigstellung arg gezaust: zu viel Asphalt, zu wenig Grün, eine sengende Hitzeinsel im Sommer. Nicht ganz zu Unrecht, denn der siegreiche Wettbewerbsentwurf stammte aus einer Zeit, in der die Klimadebatte noch nicht die heutige Dringlichkeit angenommen hatte. Jetzt wird der noch neue Bodenbelag teilweise wieder aufgestemmt und die „große Hitzeinsel entschärft und begrünt“, wie es Anfang Februar aus dem Büro der zuständigen Stadträte hieß. 25 neue XXL-Bäume, 1.000 Quadratmeter neue Stauden- und Gräserbeete, ein großes Wasserspiel und 13 neue Wasserquellen werden das Mikroklima und die Optik auffrischen.

Dabei war die Seestadt Aspern eigentlich ein Musterschüler des städtischen Mikroklimas, denn hier wurde von Anfang an auf das Schwammstadtprinzip gesetzt (siehe Infokasten), das von den Landschaftsplanern 3:0 für Aspern maßgeschneidert wurde. Dieses Prinzip gibt den Stadtbäumen einen großen Wurzelraum, in dem Regenwasser gespeichert wird, damit sie

sich auch bei großer Hitze und langer Trockenheit ausreichend mit Wasser versorgen können.

## Gekühlte Hitzeinseln

Die Bodenversiegelung zu minimieren und Freiräume nicht mehr als Nebenschauplatz des Bauens zu betrachten: Dies ist heute nahezu selbstverständlich geworden. Auch bei hochverdichteten Projekten im geförderten

„Wir bringen die Natur zurück in die Stadt. Wir können nicht weitermachen wie bisher, denn der Klimawandel hat sich rapide beschleunigt.“

Anne Hidalgo

Wohnbau. So wird der Lebenscampus Wolfganggasse auf dem Areal der ehemaligen Badner-Bahn-Remise in Wien-Meidling (Bauträger Neues Leben und WBV-GPA, Planung von Gerner Gerner Plus Architekten, M & S Architekten, Yewo Landschaftsarchitekten) eine „Remisenpromenade“ mit begrünten Gartenterrassen, Hochbeeten, Liegewiese und Kleinkinderspielplatz aufweisen, eine begrünte Fassade soll die urbane Hitzeinsel kühlen.

Nicht nur in Wien, auch in kleineren Gemeinden ist der Umgang mit der Ressource Boden inzwischen ganz oben auf der Agenda. In den Planungen für den öffentlichen Raum fließen neueste Erkenntnisse zur Mobilität und Ökologie ein. Die vier mit dem Land-Luft-Baukultur-Gemeindepreis 2021 ausgezeichneten Gemeinden Mödling, Feldkirch, Götzis und Thalgau verfolgen alle eine nachhaltige Ortsentwicklung, und auch die mit dem Sonderpreis „Boden g’scheit nutzen“ ausgezeichneten Initiativen haben clevere Metho-

Verdichteter Wohnort mit hochwertigem Freiraum: Der Lebenscampus Wolfganggasse in Wien

Rendening: expressiv.at





**Quartiersweg**

**Herbststempel**

Um die bestehenden Regenrinnen wird noch der Fuß- und Radverkehr verläuft. Ein kleiner Teil des Regen wird als Biogelöstmittel oder Wasser für Gärten oder zur Bewässerung genutzt.

**Sickerflächen**

Diese Flächen in der Straße dienen dem Regenwasserabfluss. Die Versickerung der Regenwasser führt zu einer geringeren Abwasserbelastung. Außerdem wird das Wasser unterirdisch gesammelt und den Bäumen verfügbar gemacht.

Skizze: 30 Landschaftsarchitektur



Das perfekte Schwammstadt-Konzept umfasst Mischverkehr, Multifunktionsstreifen und Sickerflächen für das Regenwassermanagement.

den gegen den Flächenfraß gefunden. Der Verein Bodenfreiheit in Vorarlberg kämpft mit dem Ankauf kleiner Grünlandstreifen gegen ausufernde Gewerbegebiete, die von mehreren Bürgermeistern gestartete Initiative vau | hoch | drei revolutionierte eigenhändig die Vorarlberger Raumplanung: Seit März 2019 hat neues Bauland ein Ablaufdatum, ein Bodenfonds und die Widmungskategorie „Vorbehaltsflächen für gemeinnützigen Wohnbau“ wurden eingerichtet. „Der Anlass war die zu-

nehmende Bodenhortung durch einige Ländle-Oligarchen und ein zu geringes Maß an Mobilisierung von Bauflächen“, erklärt Raumplaner und V<sup>3</sup>-Mitglied Markus Aberer.

**Flächenfraß stoppen**

Dass diese Signale ganz oben angekommen sind, zeigt eine wichtige Weichenstellung auf Bundesebene, die im Oktober 2021 erfolgte. Die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) beschloss das Raumordnungskonzept 2030, welches die Raumplanung der nächsten zehn Jahre definieren wird, wie auch die erste österreichweite Bodenschutzstrategie. Ziel ist, dass die Strategie binnen eines Jahres im Rahmen der ÖROK im Einvernehmen von Bund, Ländern, Städten und Gemeinden zur politischen Beschlussfassung vorgelegt wird.

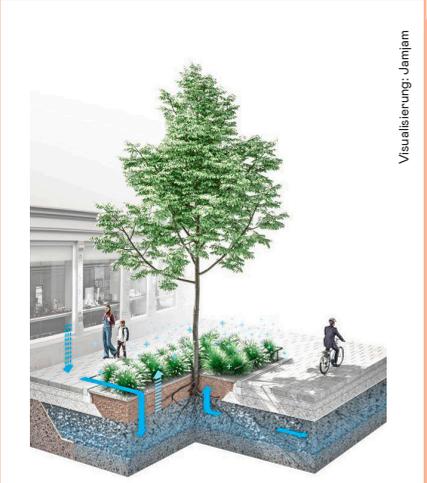
Kernthemen sind die Ausarbeitung von Zielsetzungen auf Bundes- und Landesebene, die Entwicklung eines Monitoringsystems für den Bodenverbrauch, eine effizientere Nutzung bestehender Potenziale der Innenentwicklung, der Schutz landwirtschaftlicher Böden und nachhaltige Entwicklung der Natur-, Grün- und Erholungsräume. „Raum und Boden sind begrenzt, wir müssen und werden den Flächenfraß in Österreich stoppen“, so Bundesministerin und ÖROK-Vorsitzende Elisabeth Köstinger. „Deshalb ist der Beschluss so wichtig, weil Bund, Länder und Gemeinden nun an einem Strang ziehen.“

Eine Schlüsselrolle bei der effizienten Bodennutzung und dem Kampf gegen die Klimakatastrophe spielt das Thema Mobilität. Hier prescht die Heimatstadt von Simone de Beauvoir voran, namentlich Anne Hidalgo, die sozialistische Bürgermeisterin von Paris. 2014 startete sie den heute legendären Plan Velo, 2016 wurden die Autos von der Uferpromenade der Seine verbannt, die legendär verstopfte Rue de Rivoli ist heute ein Fahrrad-Highway. Im Januar 2020 kündigte Hidalgo an,

72 Prozent aller Parkplätze in Paris ersatzlos zu streichen. „Wir bringen die Natur zurück in die Stadt“, sagt sie. „Wir können nicht weitermachen wie bisher, denn der Klimawandel hat sich rapide beschleunigt.“ Im Oktober 2021 wurde der Plan Velo 2 beschlossen, der mit einem Budget von 250 Millionen Euro unter anderem 150 neue Radwegkilometer und 130.000 neue Radstellplätze vorsieht.

**Pariser Revolution**

Ein weiterer Kernpunkt der Pariser Revolution ist die 15-Minuten-Stadt, ein Konzept, das vom Sorbonne-Professor Carlos Moreno entwickelt wurde. Die Stadt der kurzen Wege – mit dem Rad, zu Fuß oder den Öffis. Ein plakatives Konzept, das auch in Österreich viel Resonanz gefunden hat. Das Intelligent Framework for Resilient Design (InFraReD) des Austrian Institute of Technology ermöglicht es, das Zusammenspiel von baulicher Struktur, Erreichbarkeiten, Quell- und Zielorten integriert zu analysieren und die Stadt auf 15-Minuten-Distanzen hin zu optimieren.



Visualisierung: Jänigle

**Das System Schwammstadt**  
Das System klingt einfach und einleuchtend: Eine 70 bis 80 Zentimeter dicke wasserspeichernde Schwammschicht in eineinhalb bis zwei Meter Tiefe unter den Baumscheiben, bestehend aus grobem Schotter und gefüllt mit Substrat. Somit ist Wasser- und Nährstoffspeicher gegeben, und das Wurzelwerk kann sich ausbreiten – und dadurch wachsen auch die Baumkronen auf mehr als Bonsai-Level. Ein Kubikmeter Schwammschicht kann bis zu 300 Liter Wasser zwischenspeichern, im Idealfall bleiben somit 90 Prozent des Wassers im System.



Mehr Raum fürs Rad in der Landluft-Preisträger-Gemeinde Mödling

„Der Stadt Paris ist es gelungen, mit einem neuen Verkehrskonzept kurzfristig auf die Corona-Krise zu reagieren und der Bevölkerung das Social Distancing zu erleichtern“, sagt Gerd Gröbminger, Vice President Sales bei Kapsch TrafficCom, und empfiehlt, auch hierzulande ein digital vernetztes Mobilitätsmanagement einzuführen, das mit der verkehrsabhängigen Steuerung von Ampeln und mit Echtzeit-Daten von Verkehrsteilnehmern die Mobilität intelligent steuert. Ein smarterer Weg, um die Stadt von zu viel Asphalt zu befreien.



Fotos: Florian Allbert

Jede Wohnung hat einen Container als „Kellerabteil“. Geplant von Pentaplan, sehen die Bewohner das als eine „lustige Architektur“.

# Auf der Suche nach dem g'scheiten Grätzl



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

Westlich der Grazer Bahnlinie wird gerade die Smart City aus dem Erdboden gestampft. Der Stadtteil wirbt mit neuen Technologien, smarten Verkehrslösungen und gemüthlicher Nachbarschaft. Doch wie sieht die Realität aus? Ein Lokalausganschein mit Christine Braunersreuther, Mitglied im Ausschuss für Verkehr und Stadtplanung.

—WOJCIECH CZAJA

Alle sieben Minuten fährt die Straßenbahn durch die Waagner-Biro-Straße. Mal sitzen zwei Personen drin, mal eine, mal keine. „Rundherum wird gebaut, es wohnen noch relativ wenig Leute hier“, sagt Christine Braunersreuther. „Aber in der Früh, wenn die Kinder ins Leopoldinum fahren, oder am Nachmittag, wenn die Schule dann aus ist, sieht die Sache schon anders aus. In ein, zwei Jahren, da bin ich mir sicher, wird das eine ziemlich gut frequentierte Strecke sein.“ Die Straßenbahn, um die es sich handelt, ist die Verlängerung der Linie 6, die vom Hauptbahnhof um sechs Stationen verlängert wurde, ehe sie in der neuen Smart City ihre finale Gleisschleife um die Baustelle des sogenannten Smart Quadrats legt.

Und wieder eine leere Bim. Braunersreuther, Clubobfrau der regierenden Grazer KPÖ und Mitglied im Ausschuss für Verkehr und Stadtplanung, verfolgt die Pläne zur Smart City schon seit geraumer Zeit, steht dem 8,2 Hektar großen Stadtentwicklungsgebiet aber mit einer, wie sie meint, „gesunden Distanz“ gegenüber. Das Areal

westlich und nordwestlich des Grazer Hauptbahnhofs war einst ein klassisches Industriegebiet mit Lager- und Logistikhallen. Manche alteingesessenen Betriebe wie etwa PJ Messtechnik oder Stahlgroßhandel F. Eberhardt zeugen auch heute noch davon. Erste Ideen, die Hallen zu schleifen und die zentrumsnahen Baulandreserven einzustädtern, reichen bis in die 1980er- und 1990er-Jahre zurück.

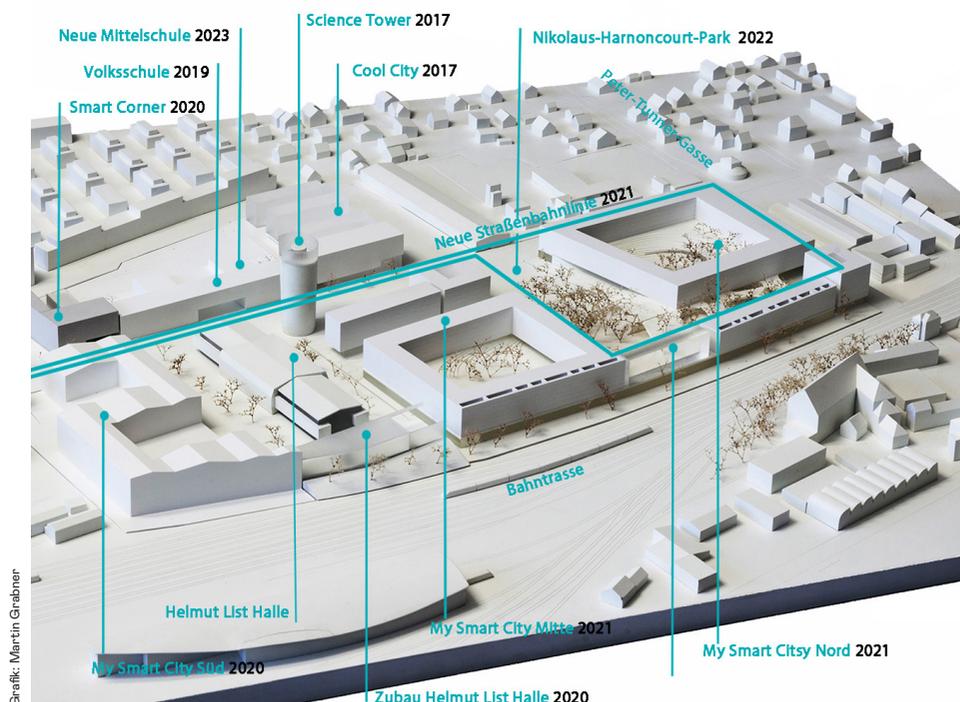
„Aber erst 2013 hat es das Projekt erstmals in den Gemeinderat geschafft“, sagt Braunersreuther. Mit einer EU-Förderung, Smart-City-Kriterien und der Absicht, hier vor allem auf die Karte städtebaulicher Verträge zu setzen und die Bauträger und Investoren in die öffentliche Pflicht zu nehmen, sollte ein innovatives, zukunftsfähiges Exempel statuiert werden. „Zu den smarten Auflagen zählte von Anfang an, dass nachhaltige Technologien zum Einsatz kommen und dass schon vor Besiedelung des Quartiers die Grünflächen, Parkanlagen und öffentlichen Verkehrsmittel fertiggestellt und in Betrieb sind.“ Christine Braunersreuther steht vor einem riesi-

gen Schuttberg. Neben ihr Erdbrocken und Bruchstücke eines alten, gemauerten Mauerbogens, im Hintergrund Kräne und Bagger. „Ich stehe hier im zukünftigen Nikolaus-Harmoncourt-Park, der eigentlich schon längst hätte fertig sein sollen, in dem die Bäume schon längst wachsen sollten. Diese Auflage ist leider nicht erfüllt.“

## Zentralisierte Haustechnik

Man brauche die Fläche für Logistik und Zwischenlagerung, heißt es offiziell seitens der Bauträger. Auch die Straßenbahn nahm ihre Jungfernfahrt, nachdem die Volksschule Leopoldinum schon ein Semester lang in Betrieb war, mit einiger Verspätung erst im Jänner 2022 auf. Etwas smarter immerhin ist die zum überwiegenden Teil zentralisierte Haustechnik. Unter dem AVL-Bürogebäude, das schon vor einigen Monaten besiedelt wurde, befindet sich mit rund 2,5 Megawatt Leistung das größte Grundwasser-Projekt der Steiermark. „Aufgrund der guten Grundwasserreserven haben wir im Baufeld Mitte ein zentrales Energiesystem“, erklärt Oliver Vallant, Geschäftsführer





Grafik: Martin Grabner

## Energieautarkes Grätzl für Graz

My Smart City Graz soll bis 2024 ein energieautarker Stadtteil werden. Dabei werden verschiedene Komponenten erprobt: neue Solarmodule, solare Kühlung, urbane Solarstromerzeugung, integrierte Fassadentechnologien, Mini-BHKW, Smart Heat Grids. Diverse Demonstrationbauten werden umgesetzt: Science Tower, PV-Pilotanlage „Grätzl-Zelle“, Energiezentrale und lokales Energienetz sowie Wohnanlagen und gewerbliche Flächen mit innovativen Gebäudetechnologien.

**BGF insgesamt:** 140.000 m<sup>2</sup>

**Masterplan:** Nussmüller Architekten

**Wohnungen:** 920

**Büro- und Gewerbeflächen:** 50

**Bauträger:** Haring Group, Insula, KS Group, Trivalu, Wegraz, DI Jörg Jandl

**Architekten Bauteil Nord:**

Gangoly & Kristiner Architekten, Nussmüller Architekten;

Bauteil Mitte: KS Bau

Management GmbH, Bauteil

Süd: Pentaplan

[www.mysmartcitygraz.at](http://www.mysmartcitygraz.at)

der Smart City Mitte Holding GmbH. „Aus 40 Meter Tiefe saugen wir zwölf Grad warmes Grundwasser an, das wir im Winter in Wärme verwandeln und im Sommer fürs Kühlen nutzen.“ Die beim Kühlen anfallende Abwärme wird zudem für die Warmwasseraufbereitung verwendet. Im Endausbau soll die Anlage rund 310 Wohnungen und 21.000 Quadratmeter Büro- und Geschäftsfläche versorgen. Als Back-up fungiert eine Fernwärmeleitung, die kurzfristig in Betrieb genommen werden kann.

„Die klimafreundliche Energie ist für einen Stadtteil, der den Namen Smart City trägt, meines Erachtens eine Selbstverständlichkeit“, sagt Braunersreuther. Im Hintergrund pirscht sich wieder eine Straßenbahngarnitur an. „Viele andere Aspekte aber, die ebenso selbstverständlich sein sollten, wurden verabsäumt. Die autofahrerfreundlichen Vorgängerregierungen haben den Ausbau des öffentlichen Verkehrs immer wieder auf Eis gelegt. Das ist wirklich ärgerlich.“

### Komposition aus „Blockrandbebauung“

Auf der Mängelliste der Clubobfrau und Stadtplanungsexpertin stehen außerdem fehlende fußläufige Querungen in die Osthälfte des Lend-Bezirks sowie eine attraktive Schließung und Verdichtung des Radwegnetzes. Der Ärger ist nachvollziehbar. Zwischen den beiden Unterführungen Peter-Tunner-Gasse im Norden und Eggenberger Straße im Süden liegen 1,5 Kilometer Luftlinie. Und die Peter-Tunner-Gasse ist unter den ÖBB-Gleisen so schmal, dass nicht einmal ein ausreichend breiter Gehsteig oder ein Radweg Platz haben. „All das“, so Braunersreuther,

„hätte man über städtebauliche Verträge fixieren und umsetzen können. Auch das ist nicht passiert.“ Bei der Straßenbahn-Endhaltestelle der Linie 6 gibt es – ähnlich dem internationalen Share-now-Modell – einen tim-Mobility-Point mit Lastenrädern und Elektroautos zum minuten- und stundenweisen Ausleihen.

Die Konfiguration der Smart City geht auf einen städtebaulichen Masterplan von Nussmüller Architekten zurück. Dieser sah vor, nördlich der bestehenden Helmut List Halle und des 2017 fertiggestellten Science-Towers einen Stadtteil mit 1.400 Wohnungen für knapp 4.000 Einwohner vorzusehen. Zu den ÖBB-Gleisen wird die Smart City mit einer akustischen Barriere abgeschirmt, die Baukörper sind recht wuchtig, ja fast schon megalomane. Fassadenkanten mit mehr als 100 Meter Länge sind hier keine Seltenheit.

Architekt Stefan Nussmüller selbst bezeichnet den Entwurf als eine Komposition aus „Blockrandbebauung“ und „urbanen Gevierten“ mit „großzügigen, fließenden Naturräumen“. Ab und zu – das verrät ein Blick auf die Renderings der beteiligten Bauträger und Architekten – taucht inmitten dieser riesigen Strukturen als städtebauliche Betonung eine turmartige Erhöhung mit bis zu acht Stockwerken auf. Die Bauten von Insula, Trivalu, Wegraz, Jörg Jandl und Haring Group sind ansprechend gestaltet, die architektonischen Handschriften von Pentaplan, Gangoly & Kristiner, Kleboth, Lindinger, Dollnig und einigen anderen lokalen und nationalen Matadoren sind hochwertig und von hoher ästhetischer und materieller Qualität. „Aber es sind einfach viel zu große, viel zu monotone

Strukturen“, sagt Christine Braunersreuther. „Ich habe Sorge, dass die langen, fetten Riegel ein urbanes, vielfältiges Leben ein bisschen verunmöglichen werden. Und ich fürchte, dass denjenigen, die sich hier zu Fuß durchbewegen werden“ – und noch sind das nicht viele, denn die Straßen sind zur Mittagszeit nahezu ausgestorben –, „eine ziemlich herausfordernde Aneignung der städtischen Freiräume bevorsteht.“ Abwechslung, Kleinteiligkeit, Einladung zur Inanspruchnahme der Stadt in Form von Möbeln und sympathischen Ecken? Fehlanzeige.

### Lustige Architektur

Eines der wenigen, in dieser strukturellen Monotonie bereits fertiggestellten Wohnhäuser ist das Containerhaus von Pentaplan, Bauheld Süd, Waagner-Biro-Straße 84. Von der Straße aus betrachtet, wirkt das Gebäude wie eine Perlsiflage auf das klassische Satteldach, mit vielen Loggien und Balkonen und einer sehr flachen, subtilen Trapez-



„Zu den smarten Auflagen zählte von Anfang an, dass nachhaltige Technologien zum Einsatz kommen und das schon vor Besiedelung des Quartiers die Grünflächen fertiggestellt sind.“

Christine Braunersreuther

blech-Dachlandschaft. An den beiden Seitenflanken im Norden und Süden wurden – quasi als Begleiterscheinung zu den Laubengängen – bunte Übersee-Container zu einer schachbrettartigen Matrix übereinandergestapelt. Hinter dem frechen Versatzstück aus der maritimen Logistik verbergen sich wohnungsweise zugeordnete Kellerabteile.

„Mein Freund und ich haben unsere erste gemeinsame Wohnung gesucht“, sagt Victoria. „Als wir das Haus im Bau gesehen haben, war sofort klar, dass wir hier wohnen wollen. Das ist eine schöne, lustige Architektur mit einer irgendwie frechen Idee.“ Die Wohnungen, sagt die 23-jährige Luftfahrttechnik-Studentin, seien gut belichtet und gut geschnitten. Ihre eigene Wohnung misst 50 Quadratmeter, die monatliche Miete beläuft sich auf rund 600 Euro. „Das Beste sind natürlich die Container. Das Containerhaus kennt in Graz schon fast jeder. Jetzt fehlt nur noch, dass hier in ein, zwei Jahren die Stadt zum Leben erwacht und der wöchentliche Bauernmarkt wieder zurückkehrt. Wäre schon wichtig.“

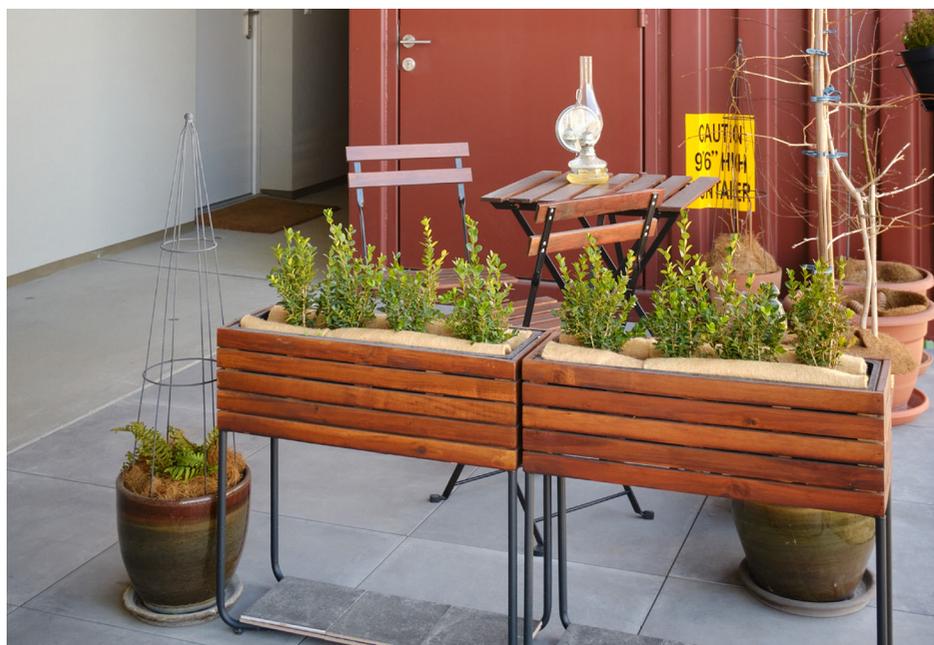
Wo heute jedenfalls der Laden bereits brummt, das ist das Restaurant Streets in der Waagner-Biro-Straße 109. Ein schickes Lokal im Industrial-Look, ziemlich super eingerichtet, tolle Speisekarte, könnte auch in Berlin oder

Tel Aviv sein. Zur Mittagszeit kommen die Business-Leute von AVL und aus dem Science-Tower, am Abend, erzählt Julius Marksteiner, Chef de Rang, kämen viele Leute vor oder nach den Veranstaltungen in der Helmut List Halle. „Und natürlich haben wir immer häufiger auch Gäste, die aus der Innenstadt anreisen. Für manche sind wir noch mitten in der Wüste. Aber allmählich checken die Menschen, dass hier rundherum ein Stück Stadt entsteht.“

Vor knapp zwei Jahren, als er hier angefangen habe zu arbeiten, sei hier Einöde gewesen. „Aber jetzt“, meint der 25-Jährige, „kann man sich schon richtig vorstellen, wie es hier bald aussehen wird. Ich freue mich darauf.“ Nur in einem Punkt ist Marksteiner skeptisch: „Mit dem Namen Smart City habe ich Probleme. Unter einer smar-

ten Stadt verstehe ich viel Grün, viel Holzbau, eine Art nachbarschaftliche Gemütlichkeit. Aber alles, was man hier sieht, ist Beton und Quadratmetergier. Es liegt nun an den Investoren und Entwicklern, ob das wirklich eine Smart City wird – oder doch nur eine weitere Betonstadt.“

Ob sein Wunsch nach einer smarten, inklusiven, gemütlichen City in Erfüllung gehen wird, ist aus heutiger Sicht zu bezweifeln. In einer baggergierigen Goldgräberstimmung hat Altbürgermeister Siegfried Nagl (ÖVP) – „Ich bin baubegeistert, ich fühle mich als Bürgermeister nur dann wohl, wenn ich mehrere Kräne über Graz sehe.“ – jahrelang Bauträger und Investoren angelockt und dabei aus Sicht einiger Experten allzu sehr das Planungs- und Entwicklungszepter aus der Hand gegeben. Die verabsäumten Zeitfristen und Vereinbarungen und zum Teil recht frei interpretierten städtebaulichen Verträge legen davon Zeugnis ab. „Was passiert ist, ist passiert“, sagt Christine Braunersreuther. „Aber noch ist Zeit zu handeln. Was ich mir für die Smart City wünsche, ist in wenigen Worten gesagt: Radwegenetze schließen und verdichten, mehr Fahrrad-Abstellplätze, mehr Kooperation auf Augenhöhe, mehr Miteinander zwischen Privaten und Öffentlichen, Baugruppen und Gemeindebauten wie in Wien und vor allem eine Attraktivierung der Frei- und Zwischenräume.“ Sieben Minuten sind wieder um. Eine Straßenbahn fährt in die Endhaltestelle ein. Hoffentlich nicht in die Endstation Stadtplanung. 📍



Beim sogenannten Containerhaus gibt es „etwas andere“ Sitzplätze im Freien.





# Die Superblöcke von Barcelona



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

Beim Begriff Superblock denkt man zunächst an Peter Cook und Archigramm, dann an Aldo Rossi, Wilhelm Holzbauer und die Rationalisten, jedenfalls an gigantomanische Strukturen, an Achsen etc. Aber in Barcelona hat dieses Wort eine ganz andere Bedeutung, der katalanische Begriff dafür lautet „Superilles“. Cynthia Echave erläutert den Ursprung und Nutzen.

— PETER REISCHER

## Wann und wie hat die Idee des Superblocks begonnen und was ist er?

Cynthia Echave: Der Superblock ist die Idee von Salvador Rueda, dem ehemaligen Direktor der „Agencia de Ecología Urbana“ (2000–2019). In den späten 80er-Jahren leitete er eine Studie, wie man den Lärm und die Emissionen in den stark befahrenen Straßen der Stadt – vor allem im Stadtteil Eixample –

Echave: Da kommt der Begriff der „holistischen Vision der Stadttransformation“ zu tragen. Es geht darum, ein mehr menschlich orientiertes Stadtmodell zu entwickeln. Im 20. Jahrhundert, mit dem Aufkommen der Industrialisierung war unser Anliegen (in der Stadt) eigentlich nur das Gebaute, den Rest des Raums dazwischen widmeten wir der Funktionalität des Verkehrs. Im Moment frisst der Verkehr alle Resträume einer Stadt auf. Er verursacht Lärm und Schadstoffemissionen. Dieser Raum zwischen den Architekturen kann und soll nicht nur die Mobilität und die Autos enthalten, wir müssen ihn restrukturieren. Der erste Schritt zum Superblock ist der gemeinsame öffentliche Raum. Der soll den Aspekt der Beziehungen, des sozialen Lebens in der Stadt fördern, wie in der antiken griechischen Agora.

## Wo wurde der erste Superblock in Barcelona realisiert?

Echave: Das erste Projekt wurde 2005 im Stadtteil Gracia durchgeführt. Es folgten weitere, bis das Viertel 2015 fertiggestellt war. Es war ein sehr offener, partizipatorischer Vorgang, Nachbarn waren miteinbezogen, Schlüsselpersonen aus der Einwohnerschaft sowie die kommerziellen Vertreter der Geschäfte und des Handels. Natürlich gab es auch Widerstand, aber man konnte alle Probleme gemeinsam lösen. In einer anschließenden Studie stellte man fest, dass in Gracia der fußläufige Verkehr um zehn Prozent gestiegen ist, der Fahrradverkehr um 30 Prozent, während der Autoverkehr im Inneren des Superblocks um 26 Prozent gesunken ist.

## Wie viele solcher Blocks sollen etabliert werden?

Echave: Im Jahr 2015 wurde unter der Regierung von Bürgermeister Xavier Trias der superblock-basierte Mobilitätsplan für Barcelona genehmigt – er sieht 500 Superblöcke vor. Dieser radikale Plan wurde jedoch nur in fünf Pilotgebieten mit offener Beteiligung der Bürger umgesetzt. Alle Bewohner konnten an Workshops teilnehmen und es gab vier Hauptthemen: Mobilität, Grünflächen, Umwelt (Abfallvermeidung) und die Nutzung des öffentlichen Raums in kurzfristigen und langfristigen Zielen. 2016 kam dann der Superblock „Poblenou“, das war ein eher experimenteller, improvisierter, aber medienwirksamer Vorgang. Einige Architekturschulen in Barcelona bekamen das Thema „Superblock“ als architektonischer Aufgabe zugeteilt. Die Studenten wollten das Projekt als „Performance“ in einem Superblock realisieren, sie kamen zur „Urban Ecology Agency“, diese schaltete sich als Mediator zur Stadtverwaltung ein und die erlaubten schließlich die Realisierung des

## Wie funktioniert der Prozess der Implementierung eines Superblocks, bottom-up oder up-down?

Echave: Unsere „Urban Ecology Agency“ war eigentlich eine Forschungsgruppe, ein Thinktank für nachhaltigen Städtebau, obwohl sie eine öffentliche Einrichtung war. Wir haben das theoretische Modell entwickelt und dann eng mit den lokalen Verwaltungen zusammengearbeitet, um es umzusetzen. Die Umsetzung ist in Spanien immer eine Angelegenheit der lokalen Verwaltung, aber in einem partizipativen Prozess.

Zuerst war der Mobilitätsplan, dann kamen Umweltaspekte und urbanistische Aspekte dazu. Bei der Mobilität ging es vor allem um die Neuorganisation der öffentlichen Verkehrsnetzwerke, Busse etc. Dann kamen die Fahrradwege und Parkplätze in den Straßen. Vitoria-Gasteiz war die erste Stadt, die 2008 einen Plan für Mobilität und öffentlichen Raum auf der Grundlage von Superblöcken umsetzte.

verringern könnte. So entstand die Idee von Zellen, den Superblocks, sie fassten jeweils drei mal drei Häuserblocks zusammen. Ein neues Mobilitätskonzept sieht vor, dass rundherum eine äußere Basisstruktur für den notwendigen Verkehr entsteht und die inneren Straßen vom Verkehr befreit werden. Seit 2003 arbeite ich mit Rueda zusammen mit dem Ziel, den Superblock zu einem Katalysator für eine urbane Transformation zu machen.

## Es geht also um die Optimierung der Lebensqualität in der Stadt?

Echave: Es ging nicht nur um die Mobilität, sondern auch um den öffentlichen Raum und den Städtebau.

## Bezieht sich der Superblock auf die Urbanität oder auch auf das Wohnen?



Foto: ENMEA



**Dr. Cynthia Echave**, Architektin und Stadtplanerin, war von 2006 bis 2020 Koordinatorin des Bereichs Urbanismus und öffentlicher Raum der „Urban Ecology Agency“. In dieser Zeit war sie an der Entwicklung der sogenannten ‚Superblöcke‘ beteiligt. Sie werden in mehreren Städten wie Vitoria-Gasteiz und Barcelona angewandt und ihr Plan basiert weitgehend auf einem Netzwerk.

Projekts, als Test sozusagen. Es war ein sehr unübliches Projekt, die Studenten benutzten Recyclingmaterial, alte Autoreifen und vieles war nur durch aufgemalte Linien erkennbar. Später strukturierte die Stadtverwaltung den Eingriff mit Bäumen in großen Töpfen und Picknicktischen überall für die Menschen.

**1859 hat Ildefons Cerdà den Strukturplan für die Stadt Barcelona entwickelt. Was würde er zu den heutigen Entwicklungen und Superblöcken sagen?**

**Echave:** Ich glaube, er wäre erleichtert. Der Stadtteil Eixample ist ganz anders als der von Cerdà. Wir haben heute nicht die gleiche Dichte oder die Grünflächen, die er geplant hatte und die Qualität der städtischen Umwelt hat sich aufgrund der hohen Verkehrsbelastung erheblich verschlechtert. Das künftige Eixample mit seinen Superblöcken wird es uns ermöglichen, dem städtischen Gefüge und den Bürgern, die dort leben, eine Verbesserung zu bringen.

**Wenn sie von der Ökonomie im Zusammenhang mit Stadt sprechen – kommt unser System an eine Grenze?**

**Echave:** Absolut, wir erreichen einen Punkt. Der Klimawandel ist die größte Herausforderung für den Planeten. Wir müssen unsere Städte für den Klimawandel adaptieren, er passiert ja bereits. Die Emissionsreduktion, die wir mit dem Superblock verbinden, dient nicht nur der Annehmlichkeit der Bewohner – sie ist Teil der holistischen Vision einer Stadttransformation.

**Kann dieser Superblock-Gedanke auch unseren Planeten retten?**

**Echave:** Es ist ein Modell, das wert ist, studiert und getestet zu werden. Für kompakte europäische Städte mit Mischnutzung ist es sicher interessant, darüber nachzudenken. Es ist eine

sehr einfache Reorganisation des öffentlichen Raums, es ist ein grenzüberschreitender Urbanismus. Man kann so das Denken über „Stadt“ neu koordinieren.

**Wie sehen sie den Unterschied zwischen taktischem und strukturellem Urbanismus?**

**Echave:** Der taktische Urbanismus erprobt neue Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums – das braucht Zeit und ich verwende dafür den Begriff „Präsentations- und Veränderungsphase“. Daran schließt der endgültige Entwurf des Strukturplans an, der aber dann nur noch schwer zu ändern ist.

**In Spanien leben 35 Prozent der Erwachsenen noch bei ihren Eltern, benötigt Barcelona mehr Wohnraum?**

**Echave:** Ja, mehr öffentlicher und erschwinglicher Wohnraum muss durch die Stadtplanung gefördert werden, und Superblöcke können sicherlich zu seiner Organisation beitragen. Aber bisher konnten nur Fragen der Mobilität und des öffentlichen Raums umgesetzt werden.

**Hilft der Superblock auch bei den Problemen der Immigration?**

**Echave:** Das hängt sehr von der Art der Nachbarschaft ab. In „Gracia“ gab es schon immer eine große Zahl vom Ausländern, das hat sich für die Integration bewährt. Aber vor allem der öffentliche Raum im Superblock fördert die Kommunikation – man sieht sich und lernt sich so kennen.

**Wie sieht es mit der Gentrifizierung durch oder im Superblock aus?**

**Echave:** Das hängt auch von der richtigen Mischung der Mieten und der Fähigkeit ab, die Bevölkerung in den Vierteln durch öffentlichen und/oder er-

schwinglichen Wohnraum zu binden, es gibt Gebiete mit nur 2.000 und solche mit fast 25.000 Bewohnern. Natürlich kommen mehr Touristen, es sind mancherorts die Preise gestiegen und die Immobilienhaie machen Geschäfte. Die Realisierung von Superblöcken muss immer durch einen Nutzungsplan begleitet werden.

**Wie handhaben sie das Parkproblem in den Superblocks?**

**Echave:** Wahrscheinlich ähnlich wie in Wien: Wenn ein oder zwei Parkplätze verloren gehen, gibt es zuerst einmal eine kleine Revolte. Aber wir müssen eben die Probleme priorisieren!

**Dazu müssen Sie aber das Denken der Menschen ändern, denn deren Priorität ist das Auto!**

**Echave:** Richtig, das ist ein Problem der Erziehung und der Bildung und auch der Empathie. Wenn ein Bewohner nach dem neuen Mobilitätskonzept 100 Meter mehr zu seiner Busstation gehen muss und er erfährt, dass dafür 100 andere Bewohner einen einfacheren, kürzeren Zugang zur Mobilität haben – dann wird er das über kurz oder lang verstehen und akzeptieren. Es ist also eine Frage der Vermittlung.

**Der Superblock ist also so etwas wie eine kleine Organisationseinheit?**

**Echave:** Ja, er soll auch den öffentlichen Verkehr fördern und die Bewohner vielleicht zu mehr Nachhaltigkeit anregen. Auch das Abfallmanagement im Superblock bietet Chancen: Refurbishment von Möbeln, Bricolage statt neuer Technik, Emissions- und Abfallvermeidung, Reparaturworkshops usw. Es ist ein fantastisches urbanes Instrument, um nachhaltigere Städte zu kreieren. Jede Stadt kann das Konzept Superblock nutzen und für ihre Bereiche adaptieren. ↩



Foto: Echave

Der neue Superblock Poblenou in Barcelona wurde gemeinsam mit den Bürgern entwickelt.



Foto: Care+Repair

Areal Nordbahnhof: Die „Freie Mitte“ erhält ein Stück Wildnis mitten in dem neuen Stadtteil – möglich wurde dies durch eine aktive Bürgerbeteiligung.

# Die Praxis urbanen Flutschens, eine Gebrauchsanweisung



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

Die Entwicklung eines Quartiers ist ein langer Prozess. Eine Bürgerbeteiligung bremst Projekte häufig, aber dafür entstehen bedarfsorientierte Konzepte. Erste Erfahrungen zeigen, in partizipativ entwickelten Projekten steigen sowohl Identifikation als auch soziale und urbane Resilienz.

— WOJCIECH CZAJA

„Natürlich hat die Gstätten so nicht bleiben können“, sagt Lina Streeruwitz, „und natürlich braucht es einen Veränderungsprozess, um den Freiraum nach Bauvorschrift und geltender Norm zu planen. Dennoch war unser Ziel von Anfang an, möglichst viel Wildnis zu erhalten.“ Der erste Teil der sogenannten „Freien Mitte“ auf dem Areal des aufgelassenen Wiener Nordbahnhofs ist bereits fertiggestellt – mit Trockenwiesen, schütterten Staudenflächen und jeder Menge Silberpappeln. Mit einer Fläche von 93.000 Quadratmetern – rund die anderthalbfache Fläche des Wiener Stadtparks – entsteht hier in den kommenden Jahren nicht nur Wiens größter Neubaupark, sondern auch ein nahezu naturbelassenes Habitat für Mensch, Fauna und Flora. Dass es überhaupt so weit kommen konnte, ist einer offenen Bürgerbeteiligung zu verdanken. In Zusammenarbeit mit Land in Sight und Agence Ter führte das Studio Vlay Streeruwitz ab Herbst 2013 einen monatelangen Par-

tizipationsprozess durch und lud Menschen aus der Umgebung dazu ein, in Workshops die städtebauliche Konfiguration der Freien Mitte zu planen. Künftige und bestehende Mieter sowie Gewerbetreibende aus den umliegenden Grätzln konnten ihre Wünsche äußern und die Gebäudemassen und Freiflächen nach eigenen Vorstellungen verteilen. Am Ende siegte eine Art demokratisch sinnvollste Schnittmenge aus Natur, Mobilität und immobilienwirtschaftlichem Verwertungsdruck.

„In so einem Beteiligungsprozess poppen immer wieder auch Ideen auf, die unrealistisch oder nicht wirklich relevant sind.“

Lina Streeruwitz

„In so einem Beteiligungsprozess poppen immer wieder auch Ideen auf, die unrealistisch oder nicht wirklich relevant sind“, meint Streeruwitz. „Aber dafür gibt es auch viele Impulse und Planungsvorgaben, die wir als Ortsfremde

in dieser Art und Intensität wahrscheinlich nicht am Radar gehabt hätten.“ Als Beispiel nennt die Stadtplanerin die Anlegung von begrüntem Vorgärten in der namentlich ohnedies schon aussagekräftigen Vorgartenstraße. Die Ideen der Bewohner wurden verfolgt und umgesetzt. Bis 2028 soll die Stadtwildnis am Nordbahnhof-Areal fertiggestellt werden.

## Neue Wohnformen

„Den Ursprung von Bürgerbeteiligungsprozessen auf urbaner Ebene“, sagt Raimund Gutmann, Senior-Partner wohnbund consult „findet man in Wien in den Siebzigerjahren – und zwar im Planquadrat im 4. Bezirk. Die ersten Gespräche dazu fanden 1973 statt, die Umsetzung in Form von Hofzusammenlegungen zu einer 5.000 Quadratmeter großen Parklandschaft erfolgte 1977.“ Gutmann selbst ließ sich von diesem Projekt inspirieren: Sein erster urbaner Partizipationsprozess, erinnert er sich, war kurz darauf die Wohnhaus-



Rendering: Schreiner Kastler

„Bella Vista“ – ein Wohnbau mit 118 Wohneinheiten der BWSG von Architektin Regina Freimüller-Söllinger: Das soziale Gefüge wird von Anbeginn an gemeinsam gestaltet.

anlage Forellenweg in Salzburg, ein vom damaligen Bautenministerium in Auftrag gegebenes Forschungsprojekt inmitten von 350 Wohnungen.

„Viel euphorische Aufbruchstimmung, viel Aufwand über drei Jahre, hunderte Beteiligte“, sagt Gutmann. „Aber es hat sich ausgezahlt. Wir haben nicht nur neue Wohnformen definiert, sondern auch wertvolle Infrastrukturen für den ganzen Stadtteil geschaffen.“ Ähnliche Erfahrungen machte er Jahre später auch in der solarCity Linz und im Stadtwerk Lehen in Salzburg. „Partizipation bedeutet Dialog, Wahrnehmung von Sichtweisen und im Idealfall Berücksichtigung unterschiedlicher Milieus – und mit alledem ist die Einbindung von Bürgern immer auch ein Mittel zur Identifikation und somit ein wichtiges Element sozialer und urbaner Resilienz.“

An genau diesem Begriff aber stoßen sich heute viele Experten. „Ich halte das Wort Bürgerbeteiligung für sehr problematisch, weil es viel voraussetzt“, sagt Sonja Gruber, die früher bei PlanSinn gearbeitet hat und heute als selbstständige Konsultantin vor allem für Beteiligungsarbeit und soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau tätig ist. „Umso wichtiger sind für mich daher die Meinungen und Bedürfnisse jener Menschen, die eben nicht wählen dürfen oder die keinen offiziellen Status besitzen. Sie bringen oft wichtige Erfahrungen mit ein.“

### Sozialräumliche Analyse

Dass sich der Einfluss von sozial schwächeren Gruppen in einem Prozess niederschlagen und zu mitunter unerwarteten Ergebnissen führen kann, beweist

das Projekt „Reumädchenplatz“ am Reumannplatz in Wien-Favoriten. Auf Basis einer sozialräumlichen Analyse, bei der auch Mädchen, Jugendliche und Migrantinnen einbezogen wurden, entstand ein sehr feines, sensibles, emanzipiertes Projekt, das die Gebietsbetreuung in Zusammenarbeit mit der lokalen Agenda 21 realisierte: Der gesamte Platz wurde umgebaut, gleich neben dem famosen Eissalon Tichy entstand eine mit Bänken eingefasste „Mädchenbühne“, die mit jungen Frauen geplant und gebaut wurde und von einem ganzjährigen Bespielungsprogramm begleitet wird.

„Diese Art von Prozess ist kürzer und oft auch effizienter, punktgenauer und bedarfsorientierter, aber natürlich ist der Entscheidungs- und Gestaltungsspielraum auch etwas kleiner als bei einem langfristigen Prozess.“

Sonja Gruber

Es gibt viele Formen und Varianten von Beteiligung. Vor allem für Bauträger und Bezirke, meint die Expertin, empfiehlt es sich, die Unterschiede zu kennen. Am meisten verbreitet ist die frühzeitige Partizipation vor Besiedelung – ähnlich wie dies auch in der Arbeit mit Baugruppen der Fall ist. Der Vorteil dabei ist, so Gruber, dass die Leute noch den Kopf frei und ausreichend zeitliche Ressourcen hätten. Allerdings sei diese Variante auch langwierig. Nicht alle könnten sich dafür freischaufeln.

Dem gegenüber steht die Partizipation im Sinne klassischer Sozialarbeit: Gearbeitet wird nach Besiedelung in situ im Hier und Jetzt. „Diese

Art von Prozess ist kürzer und oft auch effizienter, punktgenau und bedarfsorientierter, aber natürlich ist der Entscheidungs- und Gestaltungsspielraum auch etwas kleiner als bei einem langfristigen Prozess.“ In jedem Fall aber, so Gruber, sei Beteiligung, in welcher Form auch immer, ein enormer Gewinn: „Es ist ein aktiver Raumaneignungsprozess, man hinterlässt Spuren, man macht es zu dem Seinen. Dieser Mehrwert ist unbezahlbar.“

### Miteinander-Reden lernen

Urbane Entwicklung im größeren Maßstab, so scheint es, ist ohne entsprechende Bewohnerbeteiligung heute kaum noch machbar. Im Stadtentwicklungsgebiet „Village im Dritten“ baut der gemeinnützige Bauträger BWSG mit Architektin Regina Freimüller-Söllinger unter dem Titel „Bella Vista“ einen Wohnbau mit 118 Wohneinheiten. Das Projekt, das zum Teil als Holzbau realisiert wird, umfasst aber nicht nur Wohnen, sondern auch 13 Geschäftslokale und diverse soziale Einrichtungen, bei deren Konzeption Sonja Gruber ebenfalls mitwirkt. „Früher war Kommunikation kein Problem“, sagt Freimüller-Söllinger. „Aber mit dem Verschwinden der Bassena und dem Einzug der Digitalisierung muss man das Miteinander-Reden und Miteinander-Leben wieder neu erlernen.“

Ein kleiner Turbo-Boost dabei könnten die involvierten Partner sein. Einer davon ist die Integrationsplattform Wien Work. Diese wird hier nicht nur eine Konditorei mit inklusiver Lehrlingsausbildung betreiben, sondern voraussichtlich auch einen Concierge-Posten mit Putzerei-Annahmestelle



Grafik: Studio Vlay Steierwitzer

Klare Planung: Das Nordbahnhofviertel wurde als Grätzl geplant.

und Reinigungsdienst für Allgemeinflächen und Gästewohnungen. „Unsere Teilhabe leistet auf stadtkultureller Ebene etwas, wozu ein rein kommerzieller Betrieb nicht imstande ist“, sagt Wien-Work-Geschäftsführer Wolfgang Sperl. „Aufgrund der Förderung, die wir in Anspruch nehmen, können wir es uns leisten, Pionier zu sein und mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch in neue, unfertige Stadtviertel zu ziehen, die mit einem gewissen wirtschaftlichen Risiko verbunden sind, wo wir aber soziale und kulturelle Aufbauarbeit leisten können.“

Auch im Stadtentwicklungsgebiet Berresgasse in Wien-Donaustadt, das aufgrund einer Umweltverträglich-

keitsprüfung längere Zeit on hold war, steht diese soziale Mehrwertarbeit im Fokus der Arbeit. Die beiden Bauträger Schwarzatal und ÖSW haben die „GrätzlGenossenschaft“ damit beauftragt, ein bauplatzübergreifendes Kon-

„Partizipation bedeutet Dialog, Wahrnehmung von Sichtweisen und im Idealfall Berücksichtigung unterschiedlicher Milieus.“

Raimund Gutmann

zept für Gemeinschaftsflächen im Innen- und im Außenraum zu erarbeiten. „Gerade bei so einem großen Areal mit 3.000 Wohnungen im Endausbau ist es wichtig, die bestehenden und künf-

tigen sozialen Milieus miteinander zu verknüpfen“, sagt Eveline Hendekli, Vorständin der GrätzlGenossenschaft und von „Die Wogen“. „Daher haben wir im Vorfeld bereits all jene zum Gespräch eingeladen, die in den umliegenden Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen leben. Der neue Stadtteil Berresgasse wird auch für sie eine Neuerung sein.“

### Wertvolle Veränderungen

Das wahrscheinlich umfassendste Beteiligungsprojekt im urbanen XXL-Maßstab ist die Entwicklung in der Raffenstättergasse. In unmittelbarer Nähe zum Gewerbepark Stadlau, einzig getrennt durch die Zug- und S-Bahn-Gleise der S80, entsteht ein neues Grätzl mit 1.300 Wohnungen und knapp 140.000 Quadratmetern Bruttogeschoßfläche. Für die Grundstückseigentümer Schwarzatal, Gewog, Neue Heimat und Stadt Wien startete raum & kommunikation einen Partizipationsprozess, in dem sich die Bewohner nicht nur in die Gestaltung und Programmierung von Freiräumen einbringen konnten, sondern sogar ausdrücklich eingeladen waren, am Städtebau mitzuwirken.

„Durch die Einbindung der bestehenden Bewohner“, sagt Robert Korab von raum & kommunikation, „sind viele wertvolle Veränderungen am Areal passiert. Die Leute haben sich gewünscht, die Punktbebauungen besser zu staffeln, die Baublöcke etwas mehr von der Bestandsbebauung abzurücken und das neue Areal fußläufig öffentlich durchwegbar zu gestalten.“ Zudem, so der Plan, sollen dank intensiver Fishbowls und Talkrunden die Radwege verlängert und unter der S-Bahn-Strecke eine Unterführung geschaffen werden, um in Zukunft in wenigen Gehminuten die Straßenbahnhaltestelle der Linie 26 zu erreichen.

„Das war wahrscheinlich das beste Partizipationsprojekt meines Lebens“, sagt Korab. „Selbstverständlich kamen Emotionen hoch, und selbstverständlich gab es auch einmal schwierige Momente, aber wir haben alle Probleme meistern können. Es ist einfach total geflutscht. Wo kann man das schon im Städtebau behaupten!“ Ein Teil des Quartiersprojekt befindet sich bereits in Umsetzung. Die Praxis des Flutschens wird in einigen Jahren zu prüfen sein. Die Chancen stehen gut. Die Quintessenz dieses Textes, liebe Bauträger, ist hiermit niedergeschrieben. Sie ist ein Appell, das Planungszepter auch mal aus der Hand zu geben.

Der „Reumädchenplatz“ wurde auf Basis einer sozialräumlichen Analyse gemeinsam mit jungen Frauen geplant und gebaut.



Foto: Agenda Favoriten



# Supergrätzl als Blaupause für die urbane Transformation?



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

Die Stadtplanungskonzepte der letzten Jahre organisieren den städtischen Raum und die Mobilität auf menschlicher Ebene radikal neu. Sie erobern den öffentlichen Raum zurück und schaffen gleichzeitig innovative Flächennutzungsmaßnahmen zur Klimawandelanpassung. Trotz einer Vielzahl von nachhaltigen Ansätzen mit nachweisbarem Potenzial, wie beispielsweise der Schwammstadt, bleibt deren Umsetzung meist vereinzelt oder wird von wirtschaftlichen oder politischen Interessen zerfahren. Wird sich das Konzept des Supergrätzls dort einreihen?

## Transformative Flächenpotenziale

Das Konzept ist „in“, ob Superblock (Barcelona), Superbüttel (Hamburg) oder Kiezblock (Berlin). Auf den ersten Blick unterscheidet das Konzept nicht viel von Verkehrsberuhigungsagenden der 1980er. Doch die Ausgangslage heute ist weitaus herausfordernder – der Pkw-Verkehr hat zugenommen, Onlineshopping schlägt sich in Lieferverkehren wieder und zugleich werden öffentliche Räume für den sozialen Zusammenhalt und ein verbessertes Stadtklima gefordert. Betrachtet man die Umsetzungen der Supergrätzl, wird deutlich, ein einheitliches Konzept oder eine Definition gibt es nicht. Der Deal ist bestechend wie einfach: Man tausche Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr gegen öffentlichen Raum mit mehr Lebensqualität im direkten Wohnumfeld. Dabei werden Verkehrsflächen zwischen mehreren Wohnblöcken in Aufenthalts- und Langsamverkehrsflächen umgewandelt und der Durchgang des motorisierten Individualverkehrs unterbunden.

Städte sind der Kristallisationspunkt, an dem die gesteckten Klimaziele gesellschaftlich wie baulich verhandelt und umgesetzt werden müssen. Entscheidungsträger stehen in der Pflicht, die Folgewirkungen eines Projekts faktisch zu untersuchen, den öffentlichen Diskurs zu suchen und gezielt Fragen zu stellen, um negative Effekte im Vorfeld zu reduzieren. Wie wirkt sich das Projekt auf das lokale Klima aus? Wird neuer Verkehr erzeugt? Wie wird der öffentliche Raum verteilt?

— STEFAN SEER, NIKOLAS NEUBERT

Um die Anwendbarkeit der Supergrätzl in Europa zu beschleunigen, erforscht das AIT Austrian Institute of Technology (AIT), wie das Konzept als politische und planerische Strategie für eine transformative städtische Anpassung validiert, internationalisiert und erweitert werden kann. So hat man am Beispiel der Stadt Wien geeignete Quartiere für ein Supergrätzl identifiziert. Es wurde aufgezeigt, welche Reduktion des Energieverbrauchs und der mobilitätsbezogenen Treibhausgasemissionen zu erwarten sind und welche transformativen Flächenpotenziale zur Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums zur Steigerung der Lebensqualität zur Verfügung stehen. Daran arbeiten beim AIT multidisziplinäre Teams aus Stadt- und Mobilitätsexperten, Freiraum- und Klimaplaner sowie Verhaltensforscher und Moderatoren.

## Gebauter Klimaschutz

Konsequent umgesetzt sind Superblocks gebauter Klimaschutz. Für solche komplexen Transformationsprozesse braucht es politischen Mut und multidisziplinäre Expertise. Viele der Ziele bedeuten neben wahrgenommenen Verbesserungen auch konkrete Verhaltensänderungen und damit Konflikte. Die Gesellschaft fordert zwar von der Politik die Umsetzung der Klimaziele, bei konkreten Maßnahmen vor Ort sind die Widerstände jedoch häufig groß. Um breite Akzeptanz zu erreichen, muss auf die Befürchtungen zu negativen Auswirkungen eingegangen werden (z. B. keine Parkmöglichkeiten, Gentrifizierung etc.) und wenn nötig Gegenmaßnahmen definiert werden. Das Supergrätzl ist eine erstrebenswerte, aber eben auch komplexe Vision, die am besten in Schrit-

ten erreicht werden kann. Ohne politischen Mut, gesellschaftlichen Diskurs und einen integrierten Planungsansatz hat das Konzept Superblock aber das größte Potenzial, in der Reihe der gescheiterten Hochglanzkonzepte der Stadtplanung in einer Schublade zu enden.



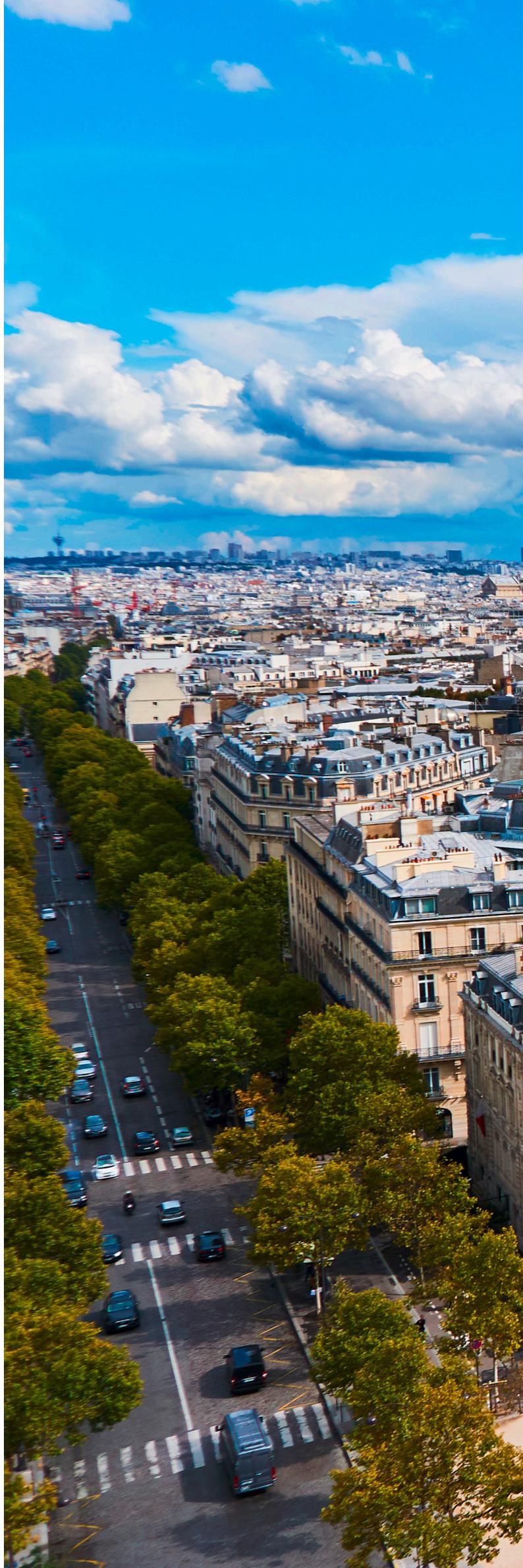
Foto: AIT/Johannes Zimmer

**Dr. Stefan Seer** ist Senior Scientist am AIT Center for Energy und thematischer Koordinator für den Integrated Digital Urban Planning. Zudem ist er Forschungsmitglied des SENSEable City Lab am Massachusetts Institute of Technology (MIT).



Foto: AIT/Wolf

**Nikolas Neubert, MSc., M.Arch.**, leitet die Abteilung Digital Resilient Cities am AIT Center for Energy. Er ist ein international erfahrener Stadtplaner und Architekt, der für Stadtverwaltungen, Ministerien und private Bauherren in Europa, China, Brasilien und der MENA-Region gearbeitet hat.



# Bonjour in der 15-Minuten- Metropole Paris

Parkplätze verschwinden, das Radwegnetz wird sukzessive ausgebaut, jeden ersten Sonntag im Monat werden große Straßen wie etwa die Avenue des Champs-Élysées für den Autoverkehr gesperrt und für ein paar Stunden wieder jenen Verkehrsteilnehmern zurückgegeben, die der Stadt von jeher ihr einzigartiges Flair verleihen – den flanierenden Menschen.

— WOJCIECH CZAJA

Als die Pariser Bürgermeisterin Anne Hidalgo, Sozialarbeiterin und ausgebildete Sozialrechtlerin, vor acht Jahren ihr Amt antrat, war schnell klar, dass sie es mit den geplanten Verkehrs- und Begrünungsmaßnahmen in der Seine-Metropole ernst meint. Innerhalb kürzester Zeit wurden Autos von den Seine-Ufern verbannt, Sandstrände angeschüttet, Liegestühle, Sonnenschirme und Duschanlagen installiert, Spielplätze errichtet, Gastgärten ausgebaut, Bäume gepflanzt und allerhand Infrastrukturen für eine zunehmend muskelweise erschließbare Stadt geschaffen. Laut französischem Wirtschaftsmagazin L'Usine Nouvelle ist die Nutzung des Autos seit 1940 erstmals wieder zurückgegangen.

Eines der Pariser Pionierprojekte ist die „Ville du quart d'heure“, die sogenannte 15-Minuten-Stadt. Demnach soll Paris nach einem Modell des Stadtforschers Carlos Moreno, der sich vor allem mit Smart-City-Strategien beschäftigt, Stück für Stück segmentiert und dezentralisiert werden, sodass die wichtigsten Alltagswege in einem Radius von 15 Gehminuten erreicht werden können.

Die beiden radikalsten Maßnahmen: Ganze 50 Kilometer Straße in den Arrondissements 1 bis 6 sollen noch heuer verkehrsberuhigt werden. In der restlichen Stadt wird nahezu flächendeckend Tempo 30 eingeführt. Klimaschutz und Lebensqualität kennen keine Kompromisse.



EN PASSENT

1  
-  
2  
0  
2  
2



Foto: Neue Heimat Oberösterreich

Das Reconstructing-Projekt in Ried am Innkreis soll einen Neubau mit aktuellem Wohnstandard und mehr Wohneinheiten bieten.

# Hoch hinaus statt auf der grünen Wiese



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

In Österreich wird zu viel Boden versiegelt. Dabei sollte der Fokus in Zeiten der Klimakatastrophe auf der Nachverdichtung des Bestands liegen. Positivbeispiele gibt es zu Genüge, oft wird es Bauträgern aber schwer gemacht.

— THORBEN POLLERHOF

Eisenstadt wird verbraucht. Und das jedes Jahr. Nein, der burgenländischen Landeshauptstadt geht es gut. Die Größe Eisenstadts wird nur gerne als Maßstab für den Flächenverbrauch in Österreich genommen. Laut Umweltbundesamt entsprach nämlich der Drei-Jahresmittelwert der jährlich verbrauchten Fläche an produktivem Boden 2020 42 Quadratkilometer – also der Fläche von Eisenstadt.

Das ist auf mehreren Ebenen ein Problem. Zum einen verliert versiegelter Boden an biologischer Vielfalt und Funktionen, zudem steigt das Hochwasserrisiko und versiegelte Flächen

heizen sich schneller auf. Zum anderen sinken damit die landwirtschaftlich-nutzbaren Flächen und der Bedarf an Lebensmittelimporten steigt. Klar ist also: So kann es nicht weitergehen. Anstatt auf der grünen Wiese zu bauen, gibt es eine Alternative: Nachverdichtung. Sprich, Bestand zu nutzen und zu verbessern, um Wohnungsproblemen an den Kragen zu gehen. Die Vorteile liegen dabei auf der Hand: Wo schon einmal ein Gebäude stand, dort ist auch die entsprechende Infrastruktur vorhanden. Gas, Wasser, Strom, aber auch die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln – in der Regel alles da. Das

ist auch in Sachen Kosten ein wichtiges Argument. Gilt der Neubau als günstiger, vergisst man dabei oft die Nachfolgekosten im Zuge der Infrastrukturaufbereitung.

## Angst um Aussicht

Doch in vielen Teilen Österreichs schwingt auch die Angst mit. Eine Nachverdichtung, beispielsweise im Zuge einer Sanierung samt Dachausbau eines Gründerzeithauses, birgt auch Probleme: Eine mehrjährige Baustelle innerhalb des Hauses und die Nachbarn haben Angst um ihre schöne Aussicht. So geschehen in Wien, beim Projekt

Tivoligasse von Palmers Immobilien und Freimüller Söllinger Architektur. Hier sollten oberhalb eines Supermarkts 96 Klein- und Mittelwohnungen entstehen. Normalerweise ein Paradebeispiel für Nachverdichtung: Eine bereits versiegelte Fläche kann effizienter genutzt werden. Bereits zu Projektbeginn gab es aber eine Petition gegen das Projekt. Die wichtigsten Argumente der Anrainer: zu hoch, zu viel, zu wenig Stellplätze. Nach einer Mediationsveranstaltung wird nun aber gebaut, das Projekt soll noch dieses Jahr fertig werden.

Diese Situationen kennt auch Bauträger Hans Jörg Ulreich, der sich auf die Sanierung von Gründerzeithäusern spezialisiert hat: „Wenn man so etwas vorhat, muss man erst einmal alle Anrainer mit ins Boot holen. Diese Arbeit ist wichtig, wollen sich aber die wenigsten machen.“

Unter anderem ein Grund, warum in Wien das Potenzial der Nachverdichtung immer noch ungenutzt bleibt. Eine Broschüre der Arbeiterkammer aus dem Jahre 2018 berechnet: „Das durch die Nachverdichtung im Gemeindefohnbaubestand insgesamt erzielbare Potenzial beläuft sich theoretisch auf etwa 130.000 Wohneinheiten.“ Dabei geht es längst nicht nur um Dachausbauten. Gemeint ist damit auch die horizontale Erweiterung, beispielsweise durch die Überbauung von Stellplätzen oder Garagen. Wie beim Beispiel der Tivoligasse: bereits versiegelte Flächen besser nutzen. Stattdessen gibt es auch in der Bundeshauptstadt den Hang zum Bau von Stadtentwicklungsgebieten auf grünen Wiesen am Stadtrand, wie die Beispiele Seestadt und Wildgarten zeigen.

### Abreißen und neu bauen

Ein weiteres Beispiel für Nachverdichtung ist das Reconstructing-Project der Neuen Heimat in Ried im Innkreis. Der Bestand beherbergt insgesamt 44 Wohneinheiten und ist bereits in die Jahre gekommen. Der Plan: Etappenweise abtragen und einen Neubau mit heutigem Wohnstandard und insgesamt 83 Wohneinheiten errichten. Auch hier ist der Vorteil, dass die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann und bereits versiegelte Böden effizienter genutzt werden.

Doch vor allem in Städten ist es mit dem Abreißen und Neu-Bauen nicht so einfach. Deswegen sind Sanierungen und Dachausbauten beliebter. Wenn es dabei um Gründerzeithäuser geht, reagieren viele Stadtverwaltun-

gen aber allergisch darauf. Während Graz eher auf neue Stadtentwicklungsgebiete wie das Smart-City-Quartier im Umfeld der Helmut List Halle setzt, haben es Dachausbauten in der Altstadt schwer. Einzige Ausnahme: das Sparkassen-Gebäude in der Herren-gasse, das derzeit umgebaut und mit zwei neuen Dachstockwerken ausgestattet wird.

Laut Immobilientreuhänder und stellvertretenden Obmann der Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder Gerald Gollenz war aber auch das eine schwierige Partie: „Die Sparkasse hatte einen langen Atem. Ein privater Bauträger hält so etwas kaum aus.“ Insgesamt habe der Prozess um die Filiale am Eisernen Tor sieben Jahre gedauert. Im Wesentlichen ist damit die Verhandlung mit der Altstadt-kommission gemeint, die darauf achten soll, dass sämtliche Umbauten innerhalb der Schutzzonen zum gewohnten Stadtbild passen.

Dabei zeigt eine aktuelle Studie der Technischen Universität Graz, dass es in der Stadt sehr wohl Potenzial gebe. „Wenn wir nur die geeigneten Dächer außerhalb der historischen Kernzone heranziehen, können wir bis zu 36.000 Menschen nachhaltige Wohnungen mit bester Infrastruk-

tur bieten. Damit kann der erwartete zusätzliche Wohnbedarf der Landeshauptstadt durch Bevölkerungswachstum für zwölf Jahre gestillt werden“, erläuterte Wohnbaulandesrat Hans Seitingner bei der Vorstellung Ende vergangenen Jahres. Dafür sollen modulare Holzbausysteme genutzt werden. Bald ist ein erster Prototyp geplant.

Ähnlich schwierig gestaltet es sich in St. Pölten, wie Georg Edlauer, Immobilientreuhänder und Obmann der Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder, weiß. Hier sei es der Gestaltungsbeirat, der historisch wertvolle Gebäude „zu viel“ schütze. „Das ist ja alles wichtig und richtig. Aber es muss eine klar definierte Linie geben, was verlangt wird“, sagt Edlauer. Immer wieder würden die Voraussetzungen für Dachausbauten variieren, viele Ideen lägen deswegen in St. Pölten auf Eis. „Dabei ist ein behutsamer Verdichtungsprozess immer von Vorteil“, sagt Edlauer.

Mit dem bisherigen Flächenverbrauch kann es in dieser Art und Weise nicht weitergehen. Die Alternativen zur Bebauung produktiver Böden sind vorhanden und anwendungsbereit. Sie müssen lediglich umgesetzt werden. Damit Eisenstadt Eisenstadt bleiben kann. ↴



Visualisierung: schneierkaster.at / Freimüller Söllinger Architektur

Nachverdichtung in der Tivoligasse – vor Baubeginn hatten die Anrainer Angst um ihre Aussicht.





Foto: Kurt Hörbst/Zeminger Architekten



Zukunftsweisende Gebäudetechnik für alte Mauern, beim Smartblock Geblergasse ist ein Anergienetz des gesamten Grätzls das Ziel.

# Aus für fossile Energie



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

Im Rahmen der Freitag-Akademie der Wohnen Plus Akademie sorgte Walter Hüttler, Experte für Energieeffizienz und erneuerbare Energie bei WH Consulting, mit seinem Vortrag über den Ausstieg aus fossilen Energieträgern für spannende Diskussionen.

— WOJCIECH CZAJA

*Energiewende, Green New Deal und New European Bauhaus: Sie alle fordern und versprechen einen baldigen Ausstieg aus fossilen Brennstoffen. Werden wir es wirklich schaffen, diese Ziele zu erreichen?*

**Hüttler:** So eine große Frage gleich zu Beginn! Ja, die Ziele klingen sehr ambitioniert, und sie sind es auch. Tatsächlich fürchte ich, dass wir die Ziele unter Beibehaltung der heutigen rechtlichen, wirtschaftlichen und arbeitsmarktechnischen Rahmenbedingungen kaum schaffen werden. Der größte Flaschenhals ist die Umsetzung: Es mangelt schlicht und einfach an Fachkräften. Es braucht dringend entsprechende Maßnahmen am Arbeitsmarkt – und zwar nicht nur auf nationaler, sondern auch auf internationaler Ebene.

*Die EU schreibt eine Dekarbonisierung bis 2050 vor. Österreich prescht vor und will die CO<sub>2</sub>-Neutralität schon bis 2040 erreicht haben. Warum so viel Stress? Gerade Österreich hat bislang sämtliche Klimaziele weit verfehlt.*

**Hüttler:** Die vollständige Dekarbonisierung bis 2040 ist ein sehr, sehr ambitioniertes Ziel. Wenn wir 2050

schaffen, wie das die EU vorhat, dann können wir eh schon happy sein.

*Wir haben jetzt das Jahr 2022. Das heißt: Wir sollten schon ein Zwanzigstel oder Dreißigstel des Weges gegangen sein.*

**Hüttler:** Sind wir aber nicht. Auf der theoretischen und strategischen Ebene sind wir schon weit gegangen, in der Praxis sieht die Sache aber anders aus.

*Geplant ist ein stufenweiser Ausstieg aus fossilen Energieträgern. Wie sieht dieser Stufenplan konkret aus?*

**Hüttler:** Bis 2035 sollen wir in der Wärmebereitstellung den vollständigen Ausstieg aus ölbetriebenen Heizanlagen geschafft haben, bis 2040 dann den Ausstieg aus fossilem Gas. Außerdem gibt es eine Staffelung in Bezug auf die Immobilien: Stufe 1 betrifft alle Neubauten. Stufe 2 betrifft den Bestand, und zwar all jene Bauten, in denen Heizanlagen repariert oder erneuert werden müssen. Häufig kommt es vor, dass Ölanlagen auf Gas umgestellt werden. Das ist nicht wirklich sinnvoll. Solche Lock-in-Effekte müssten in Zukunft vermieden werden. Stufe 3

schließlich betrifft alle anderen Heizanlagen. Geplant ist eine Stilllegungsverpflichtung, wo man mit den ältesten Heizkesseln beginnt und sich dann Jahr für Jahr zu den jüngeren Anlagen vorstastet.



Foto: Kurt Hörbst/Zeminger Architekten

Walter Hüttler studierte Kulturtechnik und Wasserwirtschaft in Wien und arbeitete zunächst im Bereich Wasser- und Abfallwirtschaft. Er arbeitete für die Österreichische Energieagentur und gründete die e7 energy innovation & engineering. Seit 2021 leitet er das WH Consulting Ingenieurbüro für Energie- und Umwelttechnik. An der FH Campus Wien leitet er den Lehrgang Green Building.

**Wie erklären Sie es sich, dass sogar heute noch – vor allem im freifinanzierten Sektor – Neubauten mit Gasanschluss errichtet werden? Ist das nicht ökologisch dreist?**

Hüttler: Und wie! Im Neubau sehe ich aus heutiger Sicht keinen Grund, ein fossiles Gasheizungssystem vorzusehen.

**Wie sieht die Situation bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern aus?**

Hüttler: Im gemeinnützigen Sektor hat bereits auf breiter Front ein Paradigmenwechsel stattgefunden. Sozialbau, NHT und viele andere Unternehmen haben einen ganz klaren Plan. Aber auch hier gibt es noch viel zu tun: Letztes Jahr hat der gbv eine Umfrage durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass mehr als ein Viertel aller Altbautsanierungen, die heute in der Pipeline sind und die in den kommenden Jahren umgesetzt werden, mit Gasheizungen ausgestattet werden sollen.

**Wie viele Öl- und Gaskessel gibt es in Österreich heute noch?**

Hüttler: Wir sprechen von rund 600.000 Ölkesseln und etwa 900.000 Gaskesseln im Bestand – die Ölkessel überwiegend im Einfamilienhausbau, aber nicht nur! Auch in dicht verbauten Gebieten gibt es viele Wohnhausanlagen, wo einzelne Wohnungen noch mit Öl geheizt werden. Die Rechnung ist eigentlich ganz einfach: Wenn man den fossilen Kesselbestand auf die verbleibende Zeit bis 2035 oder 2040 umlegt, dann entspricht das circa 45.000 Umstellungen pro Jahr.

**Das klingt viel.**

Hüttler: Und auch wieder nicht! Zum Vergleich: Pro Jahr werden in Österreich rund 100.000 zentrale und dezentrale Heizsysteme eingebaut und erneuert. Und etwa die Hälfte dieser jährlichen 100.000 Systeme, die jährlich auf den Markt kommen, sind noch fossil.

**Welche Alternativen gibt es zu Öl und Gas?**

Hüttler: Einerseits Nah- und Fernwärme-Systeme mit überwiegendem Anteil an erneuerbaren Energieträgern, andererseits effiziente Beheizungssysteme auf Basis von Holz, Pellets und Hackschnitzeln. Aber natürlich auch Wasser und Erdwärme mit diversen Wärmepumpen-Systemen. Möglichkeiten gibt es viele.

**Ein Knackpunkt ist die Rechtslage. MRG und WEG räumen den Mietern und Eigentümergemeinschaften viel Mitspracherecht ein.**

Hüttler: Wir leben in einem Land mit komplexen rechtlichen und föderalen Strukturen, die in vielen Bereichen das individuelle Partikularinteresse über das öffentliche Kollektivinteresse stellen. Noch braucht es entsprechende Zustimmungserfordernisse für Änderungen am Haus, und es wird so sein wie immer – nämlich, dass sich irgendwelche Leute durch bauliche Maßnahmen, neue Technologien und etwaige Schallemissionen durch nachgerüstete Wärmepumpen beeinträchtigt fühlen und Einspruch erheben werden.



Foto: Jürgen Pletzerbauer

**Was tun?**

Hüttler: Es wird nur gehen, wenn wir die Maßnahmen bis 2040 als Gemeinschaftsprojekt verstehen. Daher sage ich: An einer entsprechenden Anpassung von MRG und WEG führt kein Weg vorbei. Es ist fünf vor zwölf.

**Wird es Kontrollmechanismen geben?**

Hüttler: Ja, das ist geplant. In den Verhandlungen zwischen Bund und Bundesländern werden diese Themen gerade sehr intensiv diskutiert. In

der operativen Umsetzung werden die Länder eine wichtige Rolle spielen.

**Im Auftrag des BMK haben Sie im Jänner ein Innovationslabor für Gebäudesanierung gestartet. Was genau sieht Renowave vor?**

Hüttler: Wir wollen mit dem Innovationslabor in der Wohnungswirtschaft die nachhaltige und klimaneutrale Gebäude- und Quartierssanierung vorantreiben. Renowave ist eine Art zentrale Anlaufstelle für die Zusammenarbeit bei Innovationsvorhaben.

„Es wird nur gehen, wenn wir die Maßnahmen bis 2040 als Gemeinschaftsprojekt verstehen. An einer entsprechenden Anpassung von MRG und WEG führt kein Weg vorbei. Es ist fünf vor zwölf.“

Walter Hüttler

Wir wollen den Innovationsbedarf erheben, um daraus konkrete Innovationsvorhaben anzustoßen. Das Ziel ist, möglichst viele Umsetzungsprojekte in Form von konkreten Sanierungsprojekten auf Objekt- und Quartiers Ebene zu realisieren.

**Um welche Innovationsbereiche handelt es sich da?**

Hüttler: Wir sprechen hier unter anderem von alternativer klimafreundlicher Energieversorgung, serieller Vorfertigung und fassadenintegrierter Haustechnik. Wir arbeiten mit vielen Experten zusammen – unter anderem mit dem IBO, dem Öko-Institut, AEE INTEC, IBRI, IIBW, wohnbund consult und einigen Unis und Fachhochschulen.

**Gibt es ein Hauptprojekt?**

Hüttler: Aktuell arbeiten wir daran, die Kooperation mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft voranzubringen. Gemeinsam mit dem ÖVI ist ein Lehrgang „Gebäudesanierung und Haustechnik“ geplant – Start Mai 2022. Aufgrund der EU-Taxonomie gibt es auch ein enormes Interesse seitens der Banken, Finanzinstitute und Immobilienfonds.

**Angenommen, Sie wären Klimaschutzminister auf EU-Ebene: Was wären die drei wichtigsten Handlungen, die Sie setzen würden?**

Hüttler: Erstens die Unternehmen noch stärker ins ganze Thema Klimaschutz einbinden. Zweitens einen stärkeren Fokus auf langfristig realistische Ziele legen, und drittens ein ernsthaftes Monitoring.





# Verbesserungen gelungen?

Die Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz, WEG, ist beschlossen und lässt dennoch ein paar Fragen offen, gibt Hoffnung – und lädt zum Diskurs.

— GISELA GARY

Foto: Sebastian Philipp



## Alexander Gluttig

„Die Praxistauglichkeit der WEG-Novelle wird sich erst in den nächsten Jahren zeigen.“

Foto: Richard Lürzer



## Christian Zenz

„Es wird schon noch dauern, bis sich alle an die neuen Regelungen bspw. zur Mindestrücklage oder zu den neuen Abstimmungsverhältnissen gewöhnen.“

### Grundsätzlich gelungen!

Grundsätzlich sehe ich die Novelle als gelungen an, vor allem in puncto Forcierung klimarschützender Maßnahmen. Allerdings sehe ich keine umfassende und strukturelle Reform, sondern lediglich punktuelle Anpassungen. In Teilbereichen entsteht der Eindruck, dass versucht wurde, möglichst viele spezifische Einzelfälle „unter einen Hut“ zu bringen, anstatt allgemeine Tatbestände gesetzlich zu regeln. Vielleicht stelle ich mir das als Bauträger und Verwalter einfacher vor. Der tägliche Umgang mit den Bedürfnissen der Wohnungseigentümer zeigt jedoch, dass wir einfache und praktische Regeln brauchen. Beispielsweise ist die Neuregelung der Mindestrücklage, hinsichtlich der Höhe der Dotierung und des Betrachtungszeitraums der voraussichtlich anfallenden Aufwendungen, sehr klar geregelt. Die gesetzlich normierten Ausnahmefälle, sprich eine erst kurz zurückliegende Neuerrichtung oder durchgreifende Sanierung etc., lassen durch das Fehlen der Festlegung eines definierten Zeitraums einen erheblichen Interpretationsspielraum zu.

Auch die Regelung hinsichtlich der Entbehrlichkeit der Einhebung einer Rücklage in den ersten drei Jahren nach Errichtung oder durchgreifender Sanierung bei gleichzeitiger gesetzlicher Verpflichtung der Bildung einer Rücklage, wirft vor allem haftungstechnische Fragen für die Verwaltungen auf. Grundsätzlich positiv sehe ich die Erweiterung des Kreises der nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 privilegierten Änderungen um die Anbringung einer Vorrichtung zum „Langsamladen“ eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs. Wir bemerken eine starke Nachfrage nach Ladeinfrastruktur. Die fehlende Begriffsdefinition des „Langsamladens“ könnte zu aufwendigeren Einzelfallprüfungen führen. Wobei ich denke, dass die zukünftigen Herausforderungen mehr in der gemeinsamen Anschaffung und Bereitstellung der Anschlusskapazitäten und Leitungsinfrastruktur liegen werden. Die Praxistauglichkeit der WEG-Novelle wird sich erst in den nächsten Jahren zeigen. Positiv sind jedenfalls die neuen Bestimmungen, die eine Eindämmung des Klimawandels unterstützen und zu einer fortschrittlichen und einfacheren Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten führen. 📌

Mag. (FH) Alexander Gluttig ist seit 2021 Obmann der EBG, er hat Wirtschaftswissenschaften studiert und war u. a. zehn Jahre in der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH tätig.

### Positive Weichen sind gestellt!

„Vereinfachte Willensbildung kommt dem Klima zugute!“ „So wird Wohnbau nicht zukunftsfit, sondern teurer!“ „Ladestationen in einer Gemeinschaftsanlage zu errichten, wird mit ‚right to plug‘ nun einfacher.“ „Diese Mindestrücklagen-Regelung schafft massive Rechtsunsicherheit!“ Leser dieser Aussagen werden sich fragen, welche Parlamentsfraktion die Wahrheit für sich beanspruchen darf. Eine Frage, die nicht einfach zu beantworten ist. Wahr ist zweifellos, dass die vorliegende Novelle des WEG 2002 eine der bis dato größeren wohn(zivil)rechtlichen Novellen ist, von den Novellen 2016 und 2019 im WGG einmal abgesehen. Wahr ist darüber hinaus auch, dass alle Parteien auf die eine oder andere Weise Recht behalten werden. Besonders im wohnrechtlichen Diskurs scheint der Blick in die Glaskugel ja eine sehr beliebte Disziplin zu sein.

Wahr ist zudem, dass die Novelle und auch die weiteren in Aussicht gestellten Novellen wohn(zivil)rechtlicher Materiengesetze eindeutig von zwei Gedanken getragen werden: Klimaschutz und Transparenz.

Beide Begriffe werden von der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in höherem Maße gelebt als in anderen Bereichen des Wohnungswesens. Umfassende Sanierungen, Reconstructing, Nachverdichtung, Umstellung auf erneuerbare Energien etc. sind im WGG und zunehmend auch in der Praxis selbst längst angekommen. Dafür verantwortlich ist vor allem das System der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, das für die Einführung einer Mindestrücklage im WEG 2002 Pate stand.

Mit der Einführung eines branchenspezifischen Corporate Governance Kodex (Ende 2020) und dessen grundsätzlich zwingender Anwendung werden bei den Gemeinnützigen Standards gesetzt, wie sie sonst nur von börsennotierten und öffentlichen Unternehmen verlangt werden. Obschon es noch dauern wird, bis sich alle an die neuen Regelungen bspw. zur Mindestrücklage oder zu den neuen Abstimmungsverhältnissen gewöhnen, bis letzte Missverständnisse (höchst-)gerichtlich geklärt sind, denke ich, dass mit vorliegendem Gesamtpaket positive Weichen für die Zukunft gestellt werden konnten. 📌

Mag. Christian Zenz, LL.M. ist Abteilungsleiter für Wohnungs- und Siedlungspolitik im BM für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort.



# Wie wohnen wir morgen?

Die Ergebnisse der Forschung tragen wesentlich zur Weiterentwicklung des Wohnens bei. Nicht mehr wegzudenken sind die Partner der Bauträger, die vor allem die Säule der sozialen Nachhaltigkeit mit langfristig wirksamen Konzepten füllen. Die Frage wie wir morgen wohnen werden, steht dabei im Zentrum.

— GISELA GARY

Forschung ist die systematische Suche nach neuen Erkenntnissen und Ansätzen. Gerade im Wohnbau ist der Stellenwert von praxisbezogener Forschung rasant gestiegen, gilt es vor allem in puncto sozialer Nachhaltigkeit, umfassende Konzepte zu erarbeiten, von denen alle Beteiligten langfristig profitieren. Bauträger wissen den Wert der Forschung längst zu schätzen und genießen die Vorteile in der Planung, der Besiedlung wie auch im sozialen Management. Für die Wohnungswirtschaft ist Forschung keine abgehobene Materie, sondern ein wichtiges Asset, das entscheidend zum Erfolg eines Projekts beiträgt. So profitieren Bauträger von Visionen oder auch Studienergebnissen, die sie bereits vor der Entwurfsphase in die Rahmenbedingungen ihrer Wohnbauvorhaben einfließen lassen können. Die internationale Vernetzung unterstützt das Engagement, Trends frühzeitig aufzuspüren und sie für den österreichischen Wohnungsmarkt neu zu denken. Neben der sozialen Nachhaltigkeit sind ebenso Erkenntnisse über neue Baustoffe und klimafitte Materialien für Bauträger unverzichtbare Informationen.



**AIT**  
Das AIT Austrian Institute of Technology ist Österreichs größte außer-

universitäre Forschungseinrichtung und ist unter den europäischen Forschungseinrichtungen der Spezialist für die zentralen Infrastrukturthemen der Zukunft. Dabei beschäftigen sich die Forscher mit Energy, Health & Bioresources, Digital Safety & Security, Vision, Automation & Control, Low-Emission Transport, Technology Experience sowie Innovation Systems & Policy. Im Center for Energy arbeiten mehr als 250 Experten am Energiesystem der Zukunft. Das Themenportfolio orientiert sich an drei zentralen Systemen: Öffentliche Energieversorgungssysteme, Industrielle Energiesysteme und Städte & gebaute Umwelt.  
[www.ait.ac.at](http://www.ait.ac.at)



## reality lab

Lebenswerte und sozial nachhaltige Wohnumgebungen betrachten wir als ein menschliches Grundbedürfnis. Nachbarschaft und Zusammenhalt sind von großer Bedeutung für unser individuelles Wohlbefinden, aber auch für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Daher schaffen wir kommunikative Räume, in denen Wohn- und Lebensumgebungen gemeinsam gestaltet werden können. Auf diesem Weg unterstützen wir Menschen dabei, ein Gefühl von sozialer Geborgenheit zu entwickeln und gleichzeitig an der Gesellschaft teilzuhaben sowie Verantwor-

tung für ihre Umwelt zu übernehmen. Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau, Baugruppen und kooperative Quartiers- und Stadtentwicklung sind unsere Geschäftsfelder.  
[www.realitylab.at](http://www.realitylab.at)



## wohnbund:consult eG

wohnbund:consult ist ein unabhängiges Büro für nachhaltige Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit Sitz in Wien. Im Zentrum stehen anwendungsorientierte, aktuelle urbanistische und wohnsoziologische Themen mit dem Fokus auf Forschung, Entwicklung und Community Building. Die mehr als 20-jährige Erfahrung, das interdisziplinäre Team und ein europäisches Netzwerk als kompetenter Partner ermöglichen maßgeschneiderte Konzepte mit höchster Umsetzungsqualität. Im Herbst 2019 hat sich wohnbund:consult „verjüngt“. Das Team hat sich als Genossenschaft (eG) organisiert, langjährige Mitarbeiter bilden nun den Vorstand. Der Gründer, Raimund Gutmann, bleibt an Bord. Neu ist die Tätigkeit als Kommunikationsagentur für Wohnbauprojekte und Bauträger. Seit diesem Jahr ist wohnbund:consult zudem stolzer Partner im Netzwerk Renowave.at.  
[www.wohnbund.at](http://www.wohnbund.at)

Wir freuen uns über unsere neuen Forschungs-Medienpartner! 



Foto: Stadt Wien/Christian Fürthner

Straßenlabor von oben: Die bunten Linien auf der Straße zeigen, wo Einbauten verlaufen und somit Baumpflanzungen nicht umsetzbar sind.

# Das Grätzl wird super



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

Der Landschaftsarchitekt Florian Lorenz forscht seit vielen Jahren zu Themen wie Mobilität, Energie und Innovation – er will mit seiner Arbeit einen Beitrag zur Transformation hin zu einer postfossilen Gesellschaft und Stadt leisten. Aktuell erkundet er das Projekt Supergrätzl Favoriten.

— ROBERT TEMEL

Etwa ein Drittel der Energie, die ein durchschnittlicher Haushalt in Österreich verbraucht, wird für Mobilität aufgewendet. Hier gibt es demnach enormes Potenzial für Einsparungen, wenn man es schafft, den Menschen die nachhaltige Mobilität zu erleichtern – und das geht in der Stadt einfacher als am Land, wo die Besiedlungsformen so geringe Dichte haben, dass sie nicht gut durch öffentlichen Verkehr zu erschließen sind. Barcelona startete vor wenigen Jahren mit dem neuen Konzept des sogenannten Superblocks, um städtische „Inseln“ im Stadtgefüge zu schaffen, in denen der motorisierte Verkehr radikal reduziert wird, sodass der öffentliche Raum besser nutzbar wird.

Lorenz' „studio Laut“ forscht seit einigen Jahren gemeinsam mit Architekt Georg Wieser zum Thema und wurde von der Stadt Wien zusammen mit dem Verkehrsplanungsbüro Rosinak beauftragt, die Entwicklungsplanung eines solchen Konzepts für ein Areal im gründerzeitlichen Teil des Bezirks Favoriten zu erstellen.

„Das Thema ist enorm komplex: Es geht darum, wie man im Rahmen der rechtlichen, budgetären, aber auch kulturellen Gegebenheiten in Wien das Modell aus Barcelona realistisch umsetzen kann“, so Florian Lorenz. Der Begriff Supergrätzl für die Wiener Ausführung des katalanischen Vorbilds lag nahe. Die Umsetzung soll durch

einen Mix von bereits existierenden verkehrsplanerischen Elementen gelingen: Fahrbahnanhebungen, „Ohrwascheln“, Diagonalfilter und Fußgängerzonen sind in Wien bekannt und üblich. Durch die Kombination dieser Elemente soll das Wiener Supergrätzl Realität werden. „Wir wollen in einem kleinen Stadtgebiet den motorisierten Durchzugsverkehr so weitgehend wie möglich beruhigen. An den Rändern des Supergrätzls liegen Stationen des öffentlichen Verkehrs und es kann wie üblich mit dem Auto gefahren werden. Hineinfahren kann man, um etwas zu liefern, Stellplätze zu nutzen, in die Garage zu fahren, jemanden mit eingeschränkter Mobilität zu brin-

gen/abzuholen oder einen Notfalleinsatz durchzuführen. Die Durchquerung des Gebiets ist für Pkw unmöglich, für Fußgänger und Radfahrer dafür angenehmer.“ Die Größe des Stadtteils bemisst sich aus der maximalen Gehweite bis zur Bus-, Straßenbahn- oder U-Bahn-Station: 250 Meter bzw. drei Minuten zu Fuß.

### Beteiligung für neue Nutzungen

Das Wiener Modell des Supergrätzls geht dabei von der Beteiligung der lokalen Bevölkerung aus: Bewohner, die Schule vor Ort, Gewerbetreibende. „Wir wollen alternative Nutzungen des freiwerdenden Straßenraums als Möglichkeiten anbieten, und damit das räumliche Konzept für die tatsächliche Umsetzung erproben und ausverhandeln. Deshalb gibt es eine Pilotphase, in der wir die neue Verkehrsorganisation für das Supergrätzl nur mit Straßenmarkierungen und Verkehrszeichen ausführen. In dieser Zeit machen wir den Raum frei und probieren mit den Menschen vor Ort aus, was möglich ist.“ Auf Basis dieser Erkenntnisse wird dann die endgültige Ausführung mit dauerhaften baulichen Maßnahmen umgesetzt.

„Wir arbeiten zuerst mit Pollern, Betonleitwänden und Markierungen – das funktioniert nach dem Prinzip des tactical urbanism: Man setzt mit geringen Eingriffen schnell um und probiert aus. Was sich bewährt, kann dann bleiben.“ Dabei sollen auch Stellplätze an der Oberfläche reduziert werden. Für diese Beteiligungsphase und die Ableitung von Schlüssen ist das studio Laut verantwortlich.

### Anders als Barcelona

Während im Barcelona des 19. Jahrhunderts durch den gleichförmigen Straßenraster des Stadtplaners Ildefons Cerdà eine flächendeckende Umsetzung von Superblocks zumindest möglich erscheint, ist die urbane Struktur Wiens viel heterogener. Bereits jetzt gibt es eine Hierarchie von stärker und schwächer befahrenen Straßen, was sich aber durch Navigationssysteme zunehmend ändert: Der Verkehr wird immer häufiger auch durch Wohngebiete geleitet.

Eine Stadt aus lauter Supergrätzln wird in Wien somit schwierig umsetzbar sein, doch Lorenz meint, das sei gar nicht nötig: „Schon wenn man in jedem Bezirk ein oder zwei solche Gebiete einrichtet, wird der Effekt spürbar sein, weil man so quer durch



Foto: Stadt Wien/Christian Fürthner  
Florian Lorenz vom „studio Laut“ bei der Vermittlungsarbeit im zukünftigen Supergrätzl in Wien-Favoriten

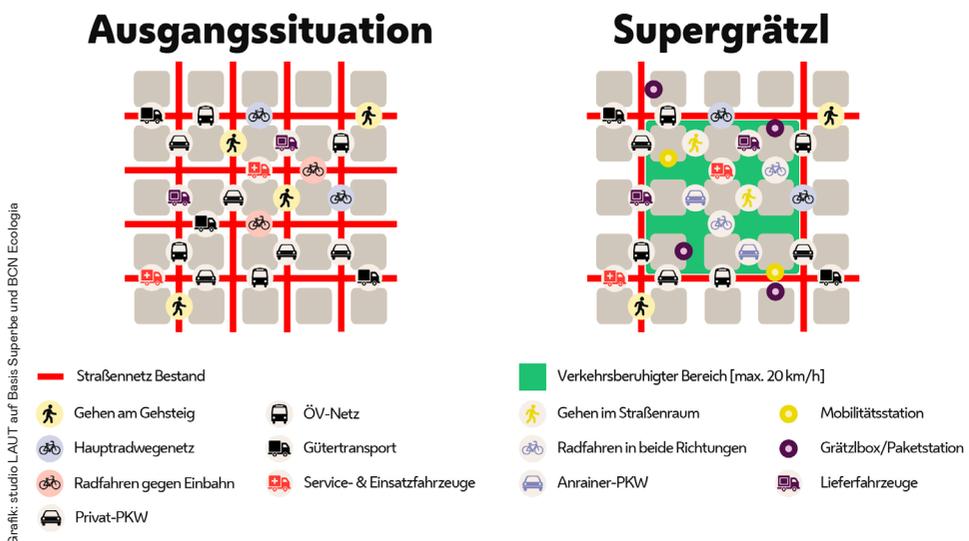
den Bezirk laufende Einbahnen für den Durchzugsverkehr ausschaltet.“ Auch die großen Kreuzungsplätze, die in Barcelona durch abgeschrägte Blockecken entstehen, gibt es in Wien nicht: „Im Supergrätzl werden dafür eher kleine Fußgängerzonen Platz finden. In den Kreuzungen sollen durch Ohrwascheln und Baumpflanzungen nutzbare Mikrofreiräume entstehen, und so eine Verlangsamung des Kfz-Verkehrs erreicht werden.“

### Trial and Error

„Ziele des Supergrätzl-Konzepts in Wien sind Aufenthaltsqualität, Verkehrssicherheit, Verbesserungen für den Fuß- und Radverkehr sowie Klimawandelanpassung, das heißt Begrünung und Kühlung“, so Lorenz. Bereits in der Pilotphase wird es deshalb Sitzgelegenheiten und unaufwendige Begrünung geben. Mithilfe verschiedener Beteiligungsformate soll die Ausrichtung für die finale Ausführung ausverhandelt werden. Dazu wird es Veranstaltungen, Workshops und Umfragen geben. Bereits im vergangenen Herbst wurde ein erstes Straßenlabor durch-

geführt, bei dem „haptisch“, aktivierend und visuell attraktiv die Absichten und die Potenziale sichtbar gemacht werden sollten. Lorenz entwickelte dafür das sogenannte Grätzlwagerl, eine mobile Box, die Ausstellung, Hocker, Liegestühle, Klappbänke und Sonnenschirme transportiert und es somit erlaubt, kleine Situationen des angenehmen Aufenthalts auf der Straße simpel herzustellen und über das Supergrätzl zu diskutieren.“

Erste Evaluierungen des Modells Superblock in Barcelona haben gezeigt, dass es rasch zu Mobilitätsveränderungen kommt – in den Blocks gibt es Verbesserungen für Fußgänger und Radfahrer, ebenso sind leichte Verkehrsverlagerungen auf die Randstraßen außerhalb der Superblocks feststellbar. Auch dieser Aspekt wird in Wien genau im Auge behalten. Florian Lorenz meint: „Wir messen an sechs Stellen den Status quo des Verkehrs und die Veränderungen. Wenn Wien die selbstgesetzten Ziele der Verkehrsreduktion erreicht, dann ist auch für die Randstraßen nicht mehr Kfz-Verkehr zu erwarten als jetzt.“



Vorher/Nachher: Die Verkehrsberuhigung innerhalb des Supergrätzls schafft Raum für Aufenthalt und neue Nutzungen.



Foto: Bruno Klotz



Experimenteller Wohnungsbau in Bayern: Holz-Hybridbau in der Münsterblickstraße in Neu-Ulm (Bauträger: Nowog)

# Entdeckung des Orts als integraler Bestandteil des Entwurfs



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

Lina Streeruwitz und Bernd Vlay prägen mit städtebaulichen Leitbildern und Wohnbauten nicht nur das wachsende Wien, sondern sind längst auch außerhalb der Landesgrenzen erfolgreich. Ein Einblick in ihre aktuellen Projekte und die Bedeutung des Genius Loci für ihre Entwürfe in ihrem neuen Büro im Atelierhaus C21 im Wiener Sonnwendviertel.

— FRANZISKA LEEB

*Ihr habt beide im akademischen Kontext in Lehre und Forschung gearbeitet, seid international gut vernetzt und habt euch in unterschiedlichen Konstellationen an Wettbewerben beteiligt, ehe ihr mit dem eigenen Büro eine angesehenere Position im Wohn- und Städtebau erreichen konntet. Inwiefern hat euch der akademische und internationale Diskurs Selbstvertrauen und Routine für eure aktuellen Realisierungen gegeben?*

**Lina Streeruwitz:** Das Diskursive macht nie sicher. Erst recht nicht, sobald man mit Realitäten konfrontiert ist, die viel banaler, härter und pragmatischer sind als die Theorie. Wenn man aber all die Gedanken mit sich herumträgt, entsteht eine Reibung mit der Wirklichkeit. Das ist es, was uns produktiv hält.

**Bernd Vlay:** Enric Miralles hat vor etwa 30 Jahren bei einem Vortrag im HdA Graz die Frage nach seiner Entwurfsmethode damit beantwortet, dass es seine Methode sei, bei jedem Projekt von null zu beginnen. So bleibt man wach und offen.

*Mit eurem Wettbewerbsbeitrag für das städtebauliche Leitbild am Wiener Nordbahnhof-Areal habt ihr 2014 mit dem Konzept der Freien Mitte ein Projekt vorgelegt, das sich über vieles hinwegsetzte, was die Ausschreibung vorgegab und habt gewonnen. Wie konnte es gelingen, das Leitbild gut über die Jahre zu bringen?*

**Streeruwitz:** Daran, dass die Freie Mitte überhaupt gebaut wurde, haben die vielen begleitenden Veranstaltungen in der Nordbahnhofhalle großen Anteil. Die Bauträger der umliegenden Baufelder waren eingebunden, erkannten den Wert dieser großen freien Fläche und konnten deren Stärken auch den Verantwortlichen in der Stadt vermitteln. Das Genossenschaftsprojekt HausWirtschaft oder unser nutzungs-offener Loft-Flügel sind Projekte, die sich aus dem Genius Loci der Nordbahnhofhalle entwickeln konnten.

*In vielen Stadtentwicklungsgebieten wird die Geschichte oft negiert. Wäre die Arbeit mit dem, was vorhanden*

*ist oder war, nicht wichtig, um einem Quartier Identität zu geben?*

**Vlay:** Ja, das ist ein wichtiges Thema. Es ist immer ein Abenteuer, als Archäologen der möglichen Zukunft des Orts den Genius Loci zu entdecken. Es geht nicht darum, den Ort in seiner Erscheinung zu erhalten. Uns interessiert es, in die Tiefen der Lesekunst zu gehen, um zu erkennen, was man aus dem Bestand herausholen kann. Die Entdeckung des Orts ist integraler Bestandteil des Entwurfs und mindestens so spannend wie das Entwerfen selbst.

*Mittlerweile lassen sich Politiker gern in der Freien Mitte ablichten. Das tut doch gut, wenn ein Projekt die Akzeptanz findet?*

**Vlay:** Ja, der politische Diskurs hat das Projekt eingeholt.

**Streeruwitz:** Es ist immer wichtig vorauszu-denken, was in ein paar Jahrzehnten sein wird.

**Vlay:** Um nicht die glatte Geschichte zu haben, dass alles gut ist, sobald ein Projekt von allen umarmt

## StudioVlayStreeruwitz Aktuelle Projekte (Auswahl)

- ◆ MIO Quartiershaus am Helmut-Zilk-Park, Wien, 2019
- ◆ „Neu aufgestellt“, Münsterblickstraße, Neu-Ulm, 2020
- ◆ Loft-Flügel, Nordbahnhof-Areal, Wien, 2022
- ◆ IBA'27 Tobias-Meyer-Quartier, Esslingen, Wettbewerb 1. Preis, 2021
- ◆ IBA'27 Quartier Am Rotweg, Stuttgart, Wettbewerb 2. Preis, 2021
- ◆ Parkstadt Mühlheim, Wettbewerb 1. Preis, 2021

wird, wollen wir den Transformationsprozess der Freien Mitte vom italienischen Fotografen Davide Curatola Soprana fotografisch dokumentieren lassen. Durch den anderen Blick werden sich Brüche ergeben, die uns wieder unsicher machen.

*In Neu-Ulm wurde kürzlich euer Holzwohnbau im Rahmen des bayrischen Modellvorhabens „Effizient bauen – leistungsfähig wohnen“ fertig. Welche Besonderheiten zeichnen ihn aus und wie gut ist es gelungen, die im Wettbewerb definierten Eigenschaften zu realisieren?*

**Bernd Vlay:** Das Hauptaugenmerk lag auf der Entwicklung einer modularen Typologie, die effizient und kostengünstig ist und ohne Wärmedämmverbundsystem auskommt.

**Streeruwitz:** Es gab natürlich auch Einsparungsmaßnahmen, aber wir konnten konstruktiv daran mitarbeiten, hatten stets Kostentransparenz. So gelang es mit dem Bauträger Nuwog, alle wichtigen Qualitäten als Holzhybridbau umzusetzen. In Deutschland erfahren wir eine hohe Planungs- und Vergabekultur.

„Es ist immer wichtig, vorauszudenken.“

Lina Streeruwitz

*Wie äußert sich das konkret?*

**Streeruwitz:** Ein Generalplanerauftrag an die Architekten und die Vergabe in Einzelgewerken ist nicht die Ausnahme, sondern üblich. So lässt sich die Qualität besser steuern.

**Vlay:** Im Hinblick auf die architektonische und handwerklich-haptische Qualität ist das Engagement der Bauträger höher. Wir haben es sogar

geschafft, den geförderten Mietwohnungsbau mit Holzoberflächen in den Innenräumen auszustatten.

*Euer bislang größtes Projekt ist die Parkstadt Mühlheim für Soravia. Worum geht es hier?*

**Vlay:** Auf dem ehemaligen Tengelmann-Areal soll in Verbindung mit der historischen Schokoladenfabrik aus den 1920er-Jahren ein durchmisches Quartier entstehen. Wir konnten den Wettbewerb gewinnen und machen auch die städtebauliche Leitplanung. Der große Freiraum wurde in paternalistischer Manier über die Jahrzehnte sehr gut gepflegt, es gibt einen Rosengarten und wunderbaren Baumbestand. Diesen Freiraum wollen wir möglichst erhalten und als Gartenwelt öffentlich zugänglich machen.

*Ihr arbeitet auch an zwei Projekten im Rahmen der IBA27 in der Region Stuttgart. Das „Kettenhaus“, vier Holzbaukörper im Tobias-Meyer-Quartier in Esslingen, nannte IVA-Intendant Andreas Hofer „ein poetisches Gesamtkunstwerk“. Ebenfalls in die weitere Umsetzung eingezogen wurde euer im Wettbewerb zweitgereihtes Projekt für das Quartier „Am Rotweg“ in Stuttgart. Welche Bedingungen findet ihr bei der Stuttgarter IBA vor?*

**Streeruwitz:** Der Dialog und die Zusammenarbeit mit dem Gremium der IBA und den anderen Teams sind sehr intensiv und gut. Von der Stadtplanung bis Architektur ist das ganze Spektrum abgedeckt. Das architektonische Projekt bildet die Basis für den Bebauungsplan. Es ist eine sehr enge Übersetzung; anders als in Wien, wo der Bebauungsplan oft vom Projekt ab-

gekoppelt ist, um möglichst viel „Spielräume“ zu geben – die dann aber zuweilen auf Kosten der Qualität gehen.

**Vlay:** Es wird sehr experimentell gedacht. So gibt es das „Reallabor Wohnen“, wo unter Partizipation künftiger Bewohner Wohnungsmodelle eins zu eins erprobt und daran praxisorientiert weitergeforscht werden kann.

*Könnte man in Wien von Themen der IBA27 lernen?*

**Vlay:** In der IBA-Blase hören wir „Wien ist ja weiter als wir“. Das stimmt insofern, als in Wien schon vor mehr als zehn Jahren mit dem Thema der sozialen Nachhaltigkeit die Frage, wie man Architekturqualität mit Programmierung verknüpfen kann, aufgekommen ist. Diesbezüglich ist in Stuttgart eine große Aufbruchstimmung spürbar, die bei uns bereits wieder abgeflaut ist.

**Streeruwitz:** Bauphysikalische Fragen gehen weit über die Thermoskannen-Themen hinaus. Im Zusammenhang mit der Klimawandelanpassung spielt die Frischluftzufuhr eine große Rolle. Da kann dann auch eine sehr zerbröselte Bauweise vorteilhaft sein. Es macht große Freude, unter der Schirmherrschaft der IBA mit guten Leuten, die ihre Expertise einbringen, zusammenzuarbeiten.

**Vlay:** Im Zusammenhang mit der Weißenhofsiedlung, die vor 100 Jahren als Synonym für „Neues Wohnen“ stand, stellt man sich in Stuttgart die Frage, wie man dieses ambitionierte Erbe unter heute aktuellen Gesichtspunkten von Quartiersbildung und Nutzungsmischung erhält und erneuert. 

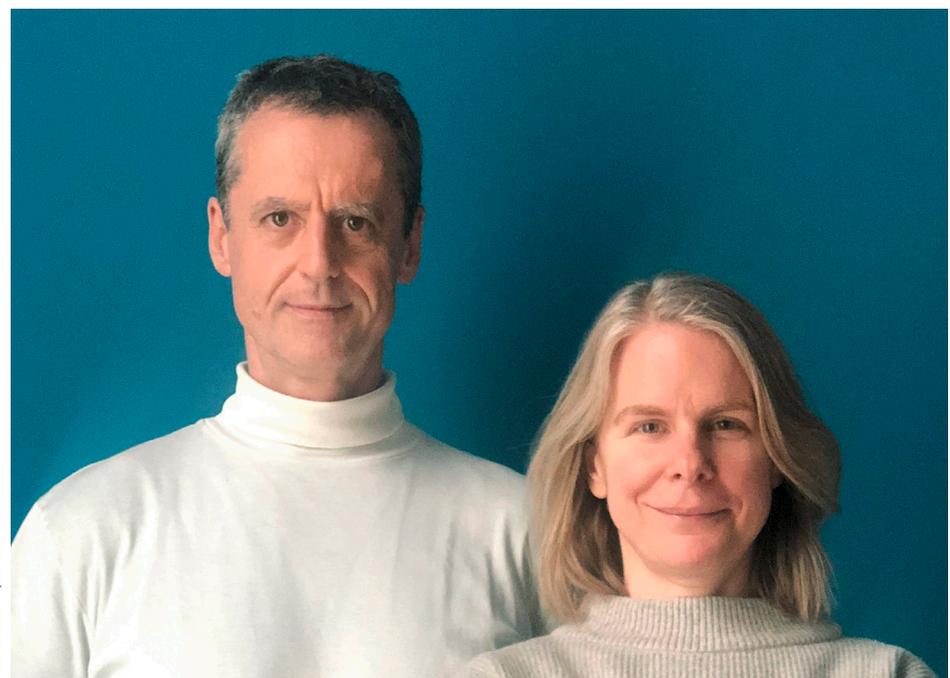


Foto: StudioVlayStreeruwitz





Foto: pixabay

Der European Green Deal verlangt viel Grün – der soziale Wohnbau ist gefordert.

# Grüner Wohnbau im Rundblick



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

Bis 2030 sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 55 Prozent reduziert werden, bis 2050 soll Europa klimaneutral sein – so die Vorgaben des „Green Deal“ der Europäischen Union. Österreichs sozialer Wohnbau steht vor neuen Herausforderungen.

— BERND AFFENZELLER

In einem ersten Schritt sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Europäischen Union bis 2030 um bis zu 55 Prozent reduziert werden. Die Kommission stellt dazu unter anderem insgesamt 100 Milliarden Euro zur Verfügung, die die Umstellung auf eine emissionsfreie Wirtschaft unterstützen sollen. Als unmittelbare Folge dieser Zielsetzung wurde im Vorjahr ein sogenanntes „Fit for 55“-Paket beschlossen. Von den insgesamt zwölf Maßnahmen betreffen vier unmittelbar den Bereich Bauen, Wohnen und Immobilien. Diese reichen von der Integration von Gebäuden in das EU-Emissionshandelsystem über die Verschärfung der Erneuerbare-Energien-Richtlinie bis zu

einer strengeren Lastenteilungsverordnung (siehe Kasten). Auch in Österreich gibt es einiges zu tun. Die Emissionen im Gebäudesektor sind zwar zwischen 2005 und 2012 um rund ein Drittel gesunken, stagnieren seither aber auf einem relativ hohen Niveau. Die gesetzlich verankerten Zielwerte stammen noch aus dem Jahr 2011, sind relativ ambitionslos und konnten bislang ohne allzu großen Mühen eingehalten werden. Mit dem Green Deal und dem „Fit for 55“-Paket wird sich das auf jeden Fall ändern.

Für den sozialen Wohnbau stellt der Green Deal eine enorme Herausforderung dar. „Gebietskörperschaften wie gemeinnützige Bauträger müs-

sen den Spagat zwischen Qualität im Sinne der Klimaneutralität und Kosten im Sinne der Leistbarkeit bewerkstelligen“, sagt der burgenländische Wohnbaulandesrat Heinrich Dorner. Deshalb spielen im Bereich des mehrgeschoßigen Wohnbaus bei der Fördervergabe ökologische Kriterien schon jetzt eine zentrale Rolle, wenn auch die Leistbarkeit weiterhin als oberstes und wichtigstes Ziel bestehen bleibt. Für neugebaute Einfamilienhäuser, die energieeffizient und ökologisch nachhaltig errichtet werden, um bis zu 40 Prozent höhere Förderungen. „Gleichsam haben wir die Sanierungsmöglichkeit aufgewertet und die Abrufbarkeit erleichtert“, sagt Dorner.



## Auswirkungen auf die Wohnbauförderung

Befragt man die Wohnbaulandesräte nach den konkreten Auswirkungen des Green Deal auf die Wohnbauförderung, bleibt vieles schwammig und unkonkret. Der simple Grund: Man weiß es in vielen Fällen schlicht noch nicht. So heißt es etwa aus der Steiermark, dass man zum Green Deal und den konkreten Auswirkungen „noch nichts Substantielles“ sagen könne. Vielmehr verweist man darauf, dass die Ökologie im steirischen Wohnbau „auch in der Vergangenheit schon einen besonders hohen Stellenwert“ hatte. Als Beispiel nennt Wohnbaulandesrat Johann Seitinger die Reduktion von Bodenversiegelung, den Einsatz von Holz für die vertikale Nachverdichtung und die Umschichtung von Fördermitteln aus dem Neubau in die Sanierung. „Mit dem Vorrang für Sanierungen schützen wir unsere wertvollen Böden und das Klima. Die Bewohner profitieren aber auch von niedrigeren Heizkosten“, so Seitinger.

„Vieles, was im Rahmen des Green Deal angekündigt wird, wird in Österreich bereits umgesetzt.“

Bernd Rießland

Auch in Oberösterreich verweist man auf die Sanierungsförderung. 76,6 Millionen Euro stehen dafür 2022 zur Verfügung. „Die energetischen Kennzahlen eines sanierten Wohnobjekts verbessern sich deutlich. Die Wohnbauförderung forciert somit die energieeffiziente und umweltgerechte Errichtung und Sanierung von Wohnungen und Eigenheimen“, sagt Wohnbaulandesrat Manfred Haimbuchner. Zusätzlich stehen zwischen 2021 und 2023 weitere 50 Millionen Euro für besonders nachhaltige Projekte zur Verfügung. „Hier werden etwa die innerstädtische Nachverdichtung oder besonders herausragende Projekte bezuschusst“, so Haimbuchner.

Auch Niederösterreich betont, sich „schon immer für Nachhaltigkeit im Wohnbau eingesetzt zu haben“. So werden etwa im Rahmen der blau-gelben Wohnbaustrategie von 2019 begrünte Fassaden im gemeinnützigen Wohnbau gefördert, es gibt einen Rausaus-Öl-Bonus, den man mit der Bundesförderung kombinieren kann und im gemeinnützigen Wohnbau wird nur mit nachhaltigen, CO<sub>2</sub>-neutralen Bau-

stoffen gearbeitet. Im Rahmen der NÖ-Wohnbauforschung wurden zudem unterschiedliche, in der Praxis gängige Flächenbefestigungen für Parkplätze auf ihre ökologische Leistung überprüft. „Aufbauend auf den Rechercheergebnissen und aufgrund von Interviews mit Experten, Baubehörden, den gemeinnützigen Wohnbauträgern sowie von Systemherstellern wurden konkrete Handlungsempfehlungen für Wohnbauträger und Hausverwaltungen erarbeitet. Diese sind bereits erfolgreich in Umsetzung“, erklärt Wohnbaulandesrat Martin Eichinger.

## Anpassungen erforderlich

Auch Kärnten weist darauf hin, dass „neben der Zielsetzung des leistbaren Wohnens die Förderung von Klimaschutzmaßnahmen im Neubau und in der Sanierung seit 2013 zentrale Aufgabe der Kärntner Wohnbauförderung sei. „Insbesondere mit der Neufassung des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes 2017 wurde die Bedachtnahme auf ressourcen- und energiesparendes Bauen und Wohnen sowie auf ökologische Nachhaltigkeit und damit klimarelevante, ökologische und energetische Zielsetzungen gesetzlich verankert“, erklärt Wohnbaulandesrätin Gaby Schaunig. So wurden etwa die Mittel für die thermisch-energetische Sanierung von Wohngebäuden seit 2013 um knapp zehn Millionen Euro erhöht. „Um die Ziele des Green Deal zu erreichen, werden die Richtlinien zum Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 jährlich evaluiert und optimiert“, kündigt Schaunig an.

## Dekarbonisierung im Wohnbau

In Tirol kann man noch keine konkreten Auswirkungen des Green Deal auf die Wohnbauförderung nennen. Wohnbaulandesrätin Beate Palfrader verweist auf die notwendige Neufassung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD), um einen hochgradig energieeffizienten und dekarbonisierten Gebäudebestand zu erreichen. „In diesem Zusammenhang wird auch das Land Tirol in den Bereichen Baurecht und Wohnbauförderung Anpassungen durchführen müssen“, so Palfrader.

Etwas konkreter wird man in Vorarlberg und Wien. Im Ländle ist für das Jahr 2022 eine umfassende Überarbeitung der Vorarlberger Wohnbauförderungsrichtlinien geplant. „Dabei sollen auch die sich aus dem Green Deal

## European Green Deal

Im Dezember 2019 wurde der European Green Deal vorgestellt. Damit verfolgt die Europäische Union das Ziel, bis 2050 die Netto-Treibhausgasemissionen in Europa auf null zu reduzieren, um als erster Kontinent klimaneutral zu werden. Inhaltlich baut der Green Deal auf dem Pariser Abkommen von 2015 auf, das unter anderem das Ziel festgeschrieben hat, die Erderwärmung auf 1,5 Grad zu begrenzen.

und dem daraus abgeleiteten Programm ‚Fit for 55‘ ergebenden Maßnahmen Berücksichtigung finden“, erklärt Wohnbaulandesrat Marco Tittler. Zudem hat das Land Vorarlberg im Rahmen der EU-Aufbau- und Resilienzfazilität mit der energetischen und barrierefreien Sanierung von gemeinnützigen Wohnanlagen sowie der Umstellung der Heizanlagen auf erneuerbare Energieträger den Zielen des Green Deals entsprechende Projekte in dreistelliger Millionenhöhe eingereicht.

Wien will sich mit der sogenannten Smart-Klima-City-Strategie zur Klimamusterstadt mausern. Dafür sind etwa bei allen Neubauten und größeren baulichen Änderungen Fotovoltaikanlagen auf dem Dach verpflichtend, die Gebäudesanierung und der Umstieg auf Energien aus klimafreundlichen Quellen werden gefördert und es wird auf thermische Bauteilaktivierung und passive Gebäudekühlung gesetzt. Zusätzlich sollen im Sinne der Kreislaufwirtschaft Baustoffe auf wirtschaftliche Weise wiederverwendet bzw. -verwertet werden.

Dass die Länder nicht konkreter auf den Green Deal der EU reagieren, kommt für Bernd Rießland, Obmann des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen GBV, nicht überraschend. „Vieles, was im Rahmen des Green Deal angekündigt wird, wird in Österreich bereits umgesetzt“, so Rießland. Deshalb sei es auch nicht verwunderlich, dass viele Länder auf bereits gesetzte Schwerpunkte und Initiativen verweisen. Exemplarisch nennt er Salzburg, das bereits seit 30 Jahren Nachhaltigkeitsschwerpunkte setzt. Sein Fazit: „Österreich ist schon mitten drin im Green Deal.“



Fotos: thermoheld



In nur neun Tagen wurde die Flächenheizung in der Ganztagschule in Kemnath verlegt.

# Innovativ und energieeffizient



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

Heizungen sollen energieeffizient sein, ein gesundes Raumklima schaffen und sich je nach Bedarf auch per App steuern lassen – ohne lange Vorlaufzeiten – mit geringem Installationsaufwand und -kosten. Flächenheizungen sind eine innovative Lösung für den Bestand wie auch den Neubau.

— GISELA GARY

Die explodierenden Preise im Wohnbau zwingen Bauträger zu neuen Ideen, etwa wie Grundrisse höchst effizient gestaltet werden können. Heizkörper sind nicht nur den Planern ein Dorn im Auge, sondern rauben auch wertvolle Flächen. Die Ziegler Group ermöglicht mit ihrer Flächenheizung mehr Nutzfläche. Das Infrarotheizsystem sorgt ohne fossile Energie für eine angenehme Temperierung. Bauherren, Bauträger, Kommunen und Wohnungs- und Gewerbebauunternehmen interessieren sich nicht zuletzt aufgrund der Ansprüche an den Klimaschutz immer stärker für das Heizen mit Strom. Der Unterschied zu wassergeführten Systemen ist einfach: Es werden nur die auf Kohlenstoff basierenden und elektrisch betriebenen „Flächen“ aufgeheizt. Die Wärme ist in wenigen Minuten spürbar. „Es ist uns als eines von

wenigen Unternehmen weltweit gelungen, die besonderen Eigenschaften des Superstoffs in wasserbasierte Beschichtungsmaterialien überzuführen und zu Heizschichten zu veredeln, die hauchdünn und hochleitfähig sind“, erklärt Walter Schütz, Managing Director der thermoheld GmbH, die Technologie.

## Aktuell gibt es fünf Heizsysteme für vielfältige Anwendungszwecke:

- ◆ eine elektrisch beheizbare Trockenbauplatte für die Wand,
- ◆ eine ultradünne Fußbodenfolie.
- ◆ Heizgitter für Bad- und Sanitärräume,
- ◆ ein hochflexibles Tapetenvlies
- ◆ und das leistungsstarke Glaspanel.

Menschen empfinden eine Strahlungswärme als sehr angenehm, weil sie im

Vergleich zu Konvektionsheizungen nicht die Raumluft, sondern die Körper und Gegenstände in einem Raum erwärmen. Es wird weder Staub aufgewirbelt noch Zugluft erzeugt, dafür umso schneller die gewünschte Wohlfühltemperatur. In Kombination mit einer intelligenten Gebäudetechnik-Steuerung wird dadurch eine hohe Energieeffizienz des Heizsystems erreicht.

## Niedrige Spannung

Mit Ausnahme der Lösung für Glasflächen werden alle Produkte der Serie mit Niedervolttechnik (24 V) betrieben. „Die Spannung, die an die Heizflächen angelegt wird, ist so niedrig und sicher, dass sie damit sogar die europäische Spielzeugrichtlinie erfüllt. Die Montage übernehmen dabei qualifizierte Fachpartner“, so Schütz. thermoheld kann als Hauptheizung

## Vorteile von thermoheld auf einen Blick:

- ◆ geringe Investitionskosten
- ◆ kurze Bauzeit
- ◆ emissionsfreies Heizen
- ◆ energie- und kosteneffizientes Heizen
- ◆ flexibles Heizen durch kurze Anlaufzeiten
- ◆ unsichtbar und platzeffizient
- ◆ behagliche Strahlungswärme
- ◆ sicher heizen durch Niedervolttechnik
- ◆ minimale Wartungskosten

oder Zusatzheizung eingesetzt werden, in Passiv- und Niedrigenergiehäusern, in Bestandsbauten ohne Erdgasanschluss (Wärmelast < 60 Watt/m<sup>2</sup>), im Zuge von Heizungssanierungen, v. a. als Alternative zu Nachtspeicherheizungen, bei Badsanierungen, in sanierten Wohnräumen und Anbauten ohne Anschluss an das bestehende Heizsystem (Wärmelast < 60 Watt/m<sup>2</sup>) und in Räumen, in denen ein gesundes Raumklima benötigt wird, z. B. für Asthmatiker und Allergiker.

Die breite Palette an unterschiedlichen Referenzprojekten überzeugt von den Vorteilen der Flächenheizung. In der offenen Ganztageschule (OGTS)



„Unsere energieeffiziente elektrische Flächenheizung konnte ihre Vorteile beim Einbau in der OGTS Kemnath vollumfänglich unter Beweis stellen.“

Walter Schütz

der Grundschule in Kemnath wurden die Böden mit dem thermoheld-System ausgestattet. Die komplette Ausführung des Projekts wurde im Gruppenverbund der Ziegler-Gruppe durchgeführt – vom Entwurf, über die Heizungsplanung bis zu den Malerarbeiten wurden alle Arbeiten innerhalb der Firmengruppe in kürzester Zeit realisiert. „Die Heizung funktioniert sehr gut. Bereits nach kurzer Zeit ist es ist auf Knopfdruck angenehm warm im



Die Flächenheizung erzeugt eine angenehme Strahlungswärme.

Gebäude“, bestätigt Stefan Gassler, Techniker Hochbau und Projektleiter für den Bau der OGTS der Stadt Kemnath, Bayreuth. Wichtig vor allem im Bestand sind auch die geringen Aufbauhöhen, die das System benötigt: Im Boden sind es bis zu maximal sechs Millimeter, inklusive Trittschalldämmung, das Vlies benötigt maximal vier Millimeter.

### Einfach und flexibel

Das Gebäude wurde in Modulbauweise mit Massivholzelementen im Boden und Deckenbereich errichtet, die Außenwände im Holzrahmenbau ausgeführt. Bei dem Projekt lag ein äußerst hoher Vorfertigungsgrad vor, dadurch wurde höchste Qualität bei Außenwänden und Bauteilen garantiert. Zum Einsatz kamen 42 Heizmodule, davon 32 mal die Fußbodenfolie zur schwimmenden Verlegung und zehn mal das für Sanitär- und Nassräume geeignete Heizgitter. Insgesamt wurden rund 200 Quadratmeter verbaut. Die spezifische Heizlast liegt dabei bei 50 Watt pro Quadratmeter, die in den Räumen zu erreichen war. Insgesamt ist die Heizleistung auf eine Heizlast von gesamt 9.960 Watt ausgelegt. Zusätzlich wurden neben der klassischen Elektroinstallation eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wie auch ein Durchlauferhitzer zur Warmwasseraufbereitung eingebaut. Das Referenzprojekt ist für Schütz eine wichtige Benchmark: „Unsere energieeffiziente

elektrische Flächenheizung konnte ihre Vorteile beim Einbau in der OGTS Kemnath vollumfänglich unter Beweis stellen. Wir freuen uns, dass wir durch die Einfachheit und Flexibilität unseres Heizsystems einen maßgeblichen Beitrag zur Realisierung des Projekts innerhalb von nur neun Wochen leisten konnten.“

Entgeltliche Einschaltung. Profilbericht mit finanzieller Unterstützung der thermoheld GmbH, Ritter-von-Eitzenberger-Straße 24, D-95448 Bayreuth, [www.thermoheld.global](http://www.thermoheld.global)

### Unternehmen hinter thermoheld:

Die thermoheld GmbH, die bis Ende 2021 unter dem Namen Future Carbon firmierte, ist seit Jahren für ihre hochinnovativen Werkstoffe auf Kohlenstoffbasis bekannt, die bisher v. a. in der Industrie eingesetzt wurden. Diese Expertise hat das High-tech-Unternehmen mit Sitz in Bayreuth, Deutschland, genutzt, um ein völlig neuartiges, mittlerweile umfassend praxisbewährtes Heizungssystem zu entwickeln: thermoheld. Seit 2021 ist das Unternehmen ein Mitglied der Ziegler-Gruppe und ergänzt mit seinem Produktportfolio die stetig wachsende Haussparte der Ziegler-Gruppe optimal.





Foto: Christian Fürthner

Das Quartier „Am Seebogen“ bringt Sport, Bewegung und Kultur in die Seestadt Aspern.

# Das Quartier als Schlüssel



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

Eine wesentliche Erkenntnis der IBA im Präsentationsjahr 2022:  
Die Mischung von Nutzungen und die Kommunikation der Beteiligten  
untereinander sind elementar für eine nachhaltige Quartiersbildung.

— MAIK NOVOTNY

Der Lockdown am Beginn der Corona-Pandemie machte nicht nur schlagartig die Bedürfnisse und Mängel in Bezug auf den Wohnraum deutlich, sondern auch die prekäre Lage von Kleinunternehmen. „Zum ersten Mal bekam auch die breitere Öffentlichkeit in Wien eine Vorstellung davon, wie es wäre, wenn es keine Nahversorgung im Umfeld gibt“, schreiben Mirjam Mieschendahl, Beatrice Stude und Lena Schartmüller in ihrer 2020 veröffentlichten Studie „Mehr Gemeinschaft für vielfältige und zukunftsfähige Quartiere wagen“, die in der Reihe „Beiträge zur IBA\_Wien 2022“ erschienen ist.

Auch die langjährige Arbeit des Teams von imGrätzl.at, auf die die Studie zurückgreift, mündete im Bewusstsein, wie fragil die kleinteilige lokale Wirtschaft ist. Schon im April 2020 wurde im Zuge der Forschung eine Um-

frage unter Selbstständigen gestartet, mit besonderem Fokus auf Frauen. Gerade die Kleinunternehmer erwiesen sich als Schlüssel zur Lebendigkeit und Krisenfestigkeit von Stadtquartieren. Ihr Kampf ums wirtschaftliche Überleben hatte daher unmittelbare Auswirkungen auf das Umfeld. „Man darf nicht vergessen, dass das Aktivieren einer Gewerbefläche besonders für die Einzelunternehmen ein immenser Kraftakt ist“, heißt es in der Studie.

## Lernen von Baugruppen

Einen Gewerberaum, den man mit eigenen Rücklagen finanziert und ausgestattet hat, gibt man nicht ohne Weiteres zugunsten des Homeoffice auf – zumal dies auch oft gar nicht mit der Art des Gewerbes korrespondiert. Die erste Umfrage im April ergab, dass 87

Prozent der Teilnehmer ihrer Tätigkeit nicht im Homeoffice nachgehen können. Lernen, so die Autorinnen, lässt sich hier vom Wohnbau, genauer gesagt von der Solidarität und Organisation von Baugruppen – oder, wie es die Studie nennt, vom „Baugruppen-Spirit“. „Wir haben gemerkt, dass sich viele Hausverwaltungen in der Corona-Krise sehr schwergetan haben, während mit den Baugruppen das Programm relativ normal weitergelaufen ist“, resümierte Gernot Tschertou von realitylab im Juli 2020. Weitere Empfehlungen der Studie: Flexiblere Mietmodelle anbieten, Untermiete ermöglichen, Mehrfachnutzung mitdenken und sich in bestimmten Stadtteilen für passende Nutzergruppen profilieren.

Konkrete Hilfestellung, wie sich kleinteilige Nutzungsmischung umsetzen lässt, bietet eine weitere Stu-



die im Rahmen der IBA\_Wien 2022. Unter dem Titel „Raumteiler Hubs: Innovative Gewerbeflächen für Selbstständige und MacherInnen“ (erschienen 2021) zeigen Silvia Forlati, Julian Junker und Mirjam Mieschendahl in zwölf Schritten, wie sich solche Hubs initiieren lassen: Ziele definieren, Potenzial identifizieren, Flächenbedarf prüfen, „Raumgerüst“ definieren, Organisation, Ausstattung und Mietmodus klären; schließlich Außenauftritt und Verträge bestimmen und zuletzt die Nutzer finden, Kerngruppen aufbauen und die Nutzungsphase intern managen. Eine fundierte Analyse von aktuellen Wiener Prototypen ergänzt die Studie: Das Mix-it-Pilotprojekt Innovation Stadtsockel (2018–19), der Flexpace Bruno-Marek-Allee (2019) und die HausWirtschaft (2016–23), alle am Nordbahnhofareal, das MIO im Sonnendviertel, die sChance im IBA-Quartier An der Schanze und das J13&Mischa in der Seestadt Aspern. Fazit: „Der Mehrwert, der produziert werden kann, liegt in der Schaffung von belebten Stadtteilen und Erdgeschoßzonen, in der Schaffung von Arbeitsplätzen in der Nähe von Wohnungen und in der Möglichkeit, eine Antwort auf die Bedürfnisse der neuen Post-Corona-Arbeitswelten zu geben.“

### Zentrales Thema

Der Quartiersmaßstab ist nicht nur in Bezug auf kleinteilige Nutzungsmischung ein wesentlicher Faktor, son-



Junges Wohnen stand im Mittelpunkt beim Quartier Neu-Leopoldau.

dern hat sich auch zu einem zentralen Thema der IBA\_Wien entwickelt, berichtet IBA-Koordinator Kurt Hofstetter. „Im IBA-Memorandum zu Beginn unserer Arbeit standen die drei Themen neue soziale Quartiere, neue soziale Qualitäten und neue soziale Verantwortung noch gleichwertig nebeneinander. Im Laufe der Jahre hat sich dann die Quartiersentwicklung als der Schlüssel herausgestellt, mit dem sich auch die Umsetzung aller anderen Ziele erschließt. Denn wenn die Quartiersentwicklung nicht funktioniert, haben es auch alle anderen Aspekte schwerer. Daher haben wir immer versucht, eine Verbindung zur Quartiersebene in die Projekte zu bringen.“ Auch die Energieplanung, wie etwa beim Smart Block Geblergasse, mache erst Sinn, wenn es im Quartier eine Nutzungsmischung gibt, die den Ausgleich in den Energieverbräuchen im Tagesverlauf ausnutzt. „In Zukunft wird es immer wichtiger werden, beim Branchenmix auch das Kriterium des Stromverbrauchs zu berücksichtigen,

denn darin liegt ein enormes Potenzial.“ Dieser Fokus aufs Quartier korrespondiert auch mit dem Selbstverständnis und Auftrag der IBA, dass soziales Wohnen kein Selbstzweck sein darf, sondern direkt bei den Menschen landen muss. „Deshalb steht auch beim Wohnen die Quartiersentwicklung im Vordergrund, weil sie den Rahmen schafft für ein gutes Leben und die wesentlichen Akteure zusammenbringt“, resümiert Hofstetter am Beginn des Präsentationsjahrs 2022. Im Rückblick habe die wesentliche Arbeit der IBA zu 75 Prozent aus Kommunikation bestanden. „Damit meine ich nicht PR, sondern miteinander sprechen. Es gab viele Talks, Fokusrunden und Gespräche, in denen alle Tacheles reden konnten. So lässt sich oft ein Nein in ein Ja verwandeln, wenn man

„Auch beim Wohnen steht die Quartiersentwicklung im Vordergrund, weil sie den Rahmen schafft für ein gutes Leben und die wesentlichen Akteure zusammenbringt.“

Kurt Hofstetter

die richtigen Leute zusammenbringt.“ Nur konsequent also, dass bei der IBA-Schlusspräsentation, die im Juni am ehemaligen Nordwestbahnhof-Areal eröffnet wird, auch die Quartiersentwicklung eine zentrale Rolle spielen wird – sowohl in grundsätzlicher Form als auch in ihrer praktischen Anwendung und prozesshaften Implementierung in den neun IBA-Quartieren. Und natürlich werden auch die inzwischen beeindruckend vielen Studien der Reihe „Beiträge zur IBA“ erhältlich sein. Als Handreichung für Forschung und Praxis. 

Entgeltliche Einschaltung.

[www.iba-wien.at](http://www.iba-wien.at)



Labor der Stadtentwicklung: Das Quartier An der Schanze





Foto: Anetzhuber, Wien-Süd



Das neue Stadtquartier Biotope City Wienerberg punktet mit Qualitäten eines Grätzls – nur die perfekte öffentliche Verkehrsanbindung fehlt noch.

# In Grätzln denken ist die Zukunft



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

Es war schon einmal „in“ – und es ist wieder „in“: in Grätzln denken, weg von Einzelprojekten hin zu Stadtteilquartieren, die mehr als nur Wohnraum bieten. Für den Bauträger Wien-Süd ist das Denken in Grätzln ein ganz normaler Planungsansatz.

— GISELA GARY

Wohnbauforscher predigen es schon lange: Für die soziale Durchmischung in einem neuen Stadtteil ist ein möglichst breites und ausgewogenes Angebot an Wohnungen und Infrastruktur erforderlich. Das bedeutet einen Mix an leistbaren Wohnungen, Sonderwohnformen wie begleitetes Wohnen, Wohngemeinschaften, Studentenwohnungen, Kurzzeitwohnungen und Eigentumswohnungen. Die Wohnform reicht im Idealfall vom Reihnhaus bis zum „Penthouse“. Auch in der Vertragsausbildung ist eine Diversität von Miete und Eigentum sowie gefördert und frei finanziert erforderlich. Ganz entscheidend ist auch, dass die Infrastruktur passt – also soziale und kulturelle Einrichtungen für Jung und Alt, Nahversorgung, Gewerbe und ein attraktives Freiflächenangebot. Ein Grätzl erfüllt im Idealfall all diese As-

pekte. „Aufgrund des langen Zeithorizonts einer Stadtentwicklung ist eine fundierte Grundlagenaufbereitung und eine sensible, vorausschauende Analyse der zukünftigen Bedürfnisse und Entwicklungen gefragt“, meint Christof Anderle von der Projektentwicklung der Wien-Süd.

## Qualitätsvorsprung geschafft

Die „Wien-Süd“ zählt zu jenen Bauträgern, die in puncto Stadtteil-Denken eine Vorreiterrolle hat. Bereits sehr früh wurde umfassend gedacht, geplant und umgesetzt. Entscheidend für diesen Qualitätsvorsprung waren u. a. die Kooperation mit Institutionen wie dem „Fraunhofer Institut für Bauphysik“ Anfang der 1990er-Jahre. Die Zusammenarbeit mit der „Universität für Bodenkultur Wien“, der „Technischen Universität Wien“ oder der „Donauuni-

versität Krems“ hielten die Planer der Wien-Süd technisch und soziologisch am Laufenden und so spürte der Bauträger Trends auf, bevor sie als solche breit erkannt wurden.

Ein Erfolgsbeispiel ist die Umsetzung der „Biotope City Wienerberg“. Ein neuer Stadtteil, der sich selbst als Gartenstadt des 21. Jahrhunderts versteht und mit einem umfassenden Begrünungskonzept, einer Nutzungsvielfalt und einem Freiflächenangebot auf die zunehmende Verstädterung und den Klimawandel reagiert. „Das vielfältige Angebot an Freiflächen und Infrastruktur wird von einem Quartiersmanagement begleitet und soll die Bildung einer ‚Neighbourhood‘ nachhaltig unterstützen“, erläutert Anderle. Das IBA-Projekt Biotope City Wienerberg gilt als Vorbild für die Entwicklung von Stadtquartieren.



Foto: Anetzhuber, Wien-Süd



In Theresienfeld errichtete die Wien-Süd einen nahezu energieautarken Wohnbau mit einem völlig neuen Wohnkonzept.

Das Gebiet „In der Wiesen“ im 23. Bezirk mit seinen teilweise noch immer brachliegenden Arealen bot schon bisher ausreichend Platz für die nachhaltige Stadtentwicklung. Auch hier punktet die Wien-Süd mit ihren Projekten.

Ein mehrfacher Gewinn, wie Anderle meint: „In einem infrastrukturell sehr gut aufgeschlossenen Bereich der Stadt, mit hohem Naherholungswert, werden Flächen für das erforderliche Wachstum der Stadt in einer für das Umfeld verträglichen Geschwindigkeit mobilisiert. Begonnen entlang der Anton-Baumgartner-Straße über ‚In der Wiesen Süd‘ und ‚In der Wiesen Ost‘ bis zur Rösslergasse – und das Potenzial für die Zukunft in diesem Grätzl ist noch enorm.“

### Verdichtung als Ansatz

Anderle bricht eine Lanze für Verdichtung: „Das ist aus meiner Sicht der beste Weg, um den Flächenverbrauch einzudämmen. Dazu zählt die Umnutzung von Gewerbe- und Industriebrachen ebenso wie die Nachverdichtung bestehender Strukturen durch Mobilisierung ungenutzter Bauplätze, die Aufstockung oder der Dachbodenausbau. Jede Wohnung, die in einer funktionierenden Infrastruktur zusätzlich errichtet wird, stärkt und belebt das bestehende Grätzl und die regionale Wirtschaft und reduziert den Flächenverbrauch in neu zu erschließenden Gebieten und das damit verbundene Mobilitätsbedürfnis.“

Beispiele dafür sind die „Mellergründe“ und die Bebauung in der Lastenstraße: „Hier wurde eine alte, lange ungenutzte Industrieanlage – die ‚Mellerofen‘-Fabrik – in unmittelbarer

Nähe zum Liesinger Platz zu einem begrünten Wohnquartier aufgewertet. In der Lastenstraße wurde eine Brache zwischen Südbahn und Breitenfurter Straße mit einem Wohnblock und Reihenhäusern mit Fokus auf soziale Nachhaltigkeit und vielfältigem Freiflächenangebot bebaut.

Eine weitere Herausforderung sieht Anderle in den zunehmend differenzierten Wohnbedürfnissen und der Verschärfung der Einkommensstruktur: „Es wird für den sozialen Wohnbau immer wichtiger, auf die Vielfalt der Lebensformen einzugehen, der Vereinsamung entgegenzuwirken und das Miteinander wieder zu fördern.“ Auch im ländlichen Raum ist es wichtig, inner-

halb der Gemeinden Strukturen für die sich wandelnden Lebensbedürfnisse zu schaffen und die Abwanderung und damit Schwächung von Regionen einzudämmen. Als Beispiele führt er das Projekt Schwanenstadt in Oberösterreich, von der Wien Süd-Tochter WSO, oder die mehrfach ausgezeichneten „Viertel hoch Zwei“-Häuser der Wien Süd-Tochter Gewog Arthur Krupp in Theresienfeld in Niederösterreich an.

„Hier beschreiten wir bei der Wärme- und Energieversorgung mittels Bauteilaktivierung in Kooperation mit einem regionalen Windparkbetreiber und beim Wohnkonzept, mit teilbaren Maisonnetten kombiniert mit Geschosswohnungen, neue Wege. Auch durch die Wohnbauförderung haben wir die Möglichkeit, solche Innovationen zu entwickeln und in unsere Konzepte einfließen lassen. Wir Gemeinnützige haben den gesellschaftlichen Auftrag, leistbaren und zeitgemäßen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und uns auch im Sinne des Generationenmodells über die Zukunft des Wohnens Gedanken zu machen. Das wieder modern gewordene Grätzl und die Nachverdichtung stellen nachhaltige, zukunftsorientierte Ansätze dar“, führt Anderle abschließend aus. Der Erfolg gibt dem Bauträger Wien-Süd recht. 🏡

Entgeltliche Einschaltung. Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung der gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft Wien-Süd, 1230 Wien, Untere Aquäduktgasse 7. [www.wiensued.at](http://www.wiensued.at)

Foto: Christof Andene, Wien-Süd



Stadtentwicklungsgebiet Mellergründe – eine ehemalige Industriebrache – wird nun für verdichteten sozialen Wohnbau genutzt.



Foto: Schaub-Wälzer



Stadt weiterdenken – das Forschungsprojekt BRISE nutzt alle digitalen Tools zur Visualisierung.

# BRISE Vienna: Zukunftsweisender Städtebau in Europa



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

Mit dem Forschungs- und Entwicklungsprojekt BRISE Vienna, Building Regulations Information for Submission Involvement, hat Wien einmal mehr in puncto Digitalisierung die Nase vorn und will eine smarte und effiziente Verwaltung forcieren.

Die Wiener Bevölkerung wächst ständig, wobei leistbarer Wohnraum die wichtigste Lebensgrundlage für die Bewohner darstellt. Dieses Bedürfnis sowie die Ausrichtung auf Nachhaltigkeit bringen einige Herausforderungen für den Wiener Wohnbau mit sich. Jährlich werden mehr als 10.000 neue Wohnungen gebaut. Hinzu kommen die Sanierungen von mehrgeschoßigen Wohnbauten. Vor allem gemeinnützige Bauträger stehen vor einer Vielzahl an Revitalisierungsvorhaben und forcieren die Klimaschutzbemühungen mit starkem Engagement in puncto Gebädeadaptationen. Ebenso gewinnen die Aspekte der Kreislaufwirtschaft hier weiter an Bedeutung. Durch einen serviceorientierten digitalen Baugenehmigungsprozess können alle Beteiligten in Zukunft noch schneller und effizienter arbeiten.

Das europäische Leuchtturmprojekt BRISE Vienna integriert den baubehördlichen Genehmigungsprozess in den BIM-Kreislauf, um Teile der baurechtlichen Prüfung anhand des eingereichten Gebäudemodells durchzuführen. Das gewonnene Know-how ist nicht nur für Wien, sondern für ganz

Europa von großem Interesse und liefert einen wesentlichen Beitrag zur Digitalisierung im Baubereich. „Mit BRISE Vienna ist ein entscheidender Meilenstein zur Digitalisierungshauptstadt Wien gesetzt worden. Das Potenzial von Daten und digitalen Technologien muss aktiv genutzt werden. Dadurch können bürokratische Hürden abgebaut und gleichzeitig Zeit- und Kostenersparnis für alle Beteiligten aufgebaut werden“, ist Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál von BRISE Vienna überzeugt.

## Durchgängiger digitaler Ansatz

Das Ziel von BRISE Vienna ist, den Prozess von der Baueinreichung bis zur Genehmigung vollständig zu digitalisieren und somit medienbruchfrei abzuwickeln. Der gezielte Einsatz von digitalen Werkzeugen folgt dem Leitbild, dass die digitale Transformation unserer Gesellschaft so zu gestalten ist, dass Bürger, Gemeinwohl, Nachhaltigkeit und Datensouveränität im Mittelpunkt stehen – bürgerzentriert, benutzerfreundlich, effizient und intelligent. Die aktive Beteiligung von Kommunen an der Digitalisierung

eröffnet die Möglichkeit, mitzubestimmen und nicht allein den Marktmechanismen ausgeliefert zu sein.

## Mit BRISE zur Verwaltung von morgen

Drei Bausteine des Wiener Ansatzes machen die Relevanz von BRISE Vienna deutlich: erstens die Probleme der realen Welt lösen, zweitens Nutzer und Stakeholder verstehen und drittens mit modernsten digitalen Technologien arbeiten. Der Schritt zu einem medienbruchfreien und integrierten digitalen Prozess besteht zunächst darin, die diversen Schlüsselrollen im Prozess aus Sicht des Einzelnen zu verstehen und zu beschreiben. Ein weiteres grundlegendes Erfolgskriterium besteht darin, im Vorfeld den gesamten Prozess zu überdenken, dabei die Service- und Outputorientierung zu evaluieren und gegebenenfalls zu adaptieren, anstatt analoge Abläufe und Prozesse zu digitalisieren. BIM als Basis und einheitliche „Sprache“ ermöglicht mit einem mehrdimensionalen Gebäudemodell allen Beteiligten, in der Planung in ein gemeinsames Modell hineinzuarbeiten. Änderungen bzw. Kollisions-

1  
-  
2  
0  
2  
2



### Digital – schnell – effizient

BRISE Vienna ist ein von „Urban Innovative Actions“ (UIA) gefördertes Forschungsprojekt der Stadt Wien, die sich unter 175 europäischen Städten erfolgreich durchsetzte und 2021 mit dem Österreichischen Verwaltungspreis ausgezeichnet wurde.

### Wie funktioniert BRISE?

BRISE nutzt die zukunftsweisenden Technologien von Building Information Modeling (BIM), Künstlicher Intelligenz (KI) und Augmented Reality (AR), um den behördlichen Genehmigungsprozess digital abzuwickeln.

### Die Vorteile von BRISE

- ◆ **Schnelligkeit:** Baugenehmigungsprozesse werden um bis zu 50 Prozent schneller.
- ◆ **Klarheit:** Die Transparenz bei Bauvorhaben steigt in allen Phasen der Einreichung.
- ◆ **Ersparnis:** Die digitale Baugenehmigung spart Zeit, Kosten und Ressourcen für Einreichende und Verwaltung.
- ◆ **Breitenwirkung:** Die Wissenschaft und Forschung gewinnen wertvolle Daten und Testfelder für Städte in ganz Europa.

punkte unterschiedlicher Fachplanungen sind für alle Planenden dadurch gut erkennbar. Mittels BIM-basierter Modellierung entsteht eine 3-D-Grundform des betreffenden Bauobjekts und – was noch wichtiger ist – teilautomatisierte Prüfroutinen vergleichen das 3-D-Modell des geplanten Gebäudes mit dem 3-D-Referenzmodell der Behörde am Standort. So werden die Überprüfungen von technischen und rechtlichen Anforderungen automatisch und teilautomatisch unterstützt. KI-basierte Algorithmen ermöglichen, dabei Informationen aus schriftlichen Quellen maschinenlesbar zu machen.

Maschinelles Lernen und künstliche Intelligenz (KI) unterstützen weiters, im Prozess die genauen Regeln und Vorschriften zu ermitteln, die für den jeweiligen Standort gelten. KI kann jedoch noch mehr, als nur die Überprüfungsrouitinen mit wesentlichen Informationen zu versorgen. Die Anwendung semantischer Analysen auf Rechtsdokumente ermöglicht auch, gesetzliche Bestimmungen bzw. relevante Gerichtsentscheidungen zum geplanten Gebäude schnell zu ermitteln und stellt sicher, dass alle gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigt werden. Dies spart Zeit und erhöht die Qualität der Ergebnisse.

### Einfache Antragstellung

Zu Beginn des BRISE-Prozesses werden die hochgeladenen Antragsunterlagen automatisch mittels KI auf Plausibilität, Richtigkeit von Informationen sowie auf Vollständigkeit überprüft. Zudem entnimmt KI den Dokumenten Informationen und füllt damit die Felder der Antragsunterlagen auto-

matisch als Vorschlag aus. Antragsteller müssen nicht mehr mühsam ihre Daten eingeben, sondern prüfen lediglich den von der KI erstellten Vorschlag.

### Augmented Reality

Durch AR entstehen wertvolle, der künftigen Realität entsprechende dreidimensionale Bilder. Diese Form der Visualisierung macht bauliche Veränderungen für alle Beteiligten einfacher nachvollziehbar (etwa welche Auswirkungen z. B. die Positionierung eines Bauvorhabens auf Umgebung und Ausblick hat oder wie sich das geplante Gebäude in das vorhandene Ensemble einfügt). Sie liefert die Grundlagen für eine bessere Einbindung beteiligter Bürger, fördern den Diskussionsprozess um ein neues Gebäude und stärken die Partizipation.

### Start von revolutionären Verwaltungsverfahren

Das Forschungs- und Entwicklungsprojekt BRISE Vienna stellt eine noch nie dagewesene digitale Transformation von kommunalen Dienstleistungen dar und zeigt viele Potenziale auf, Verwaltungsverfahren zu revolutionieren. Anfang Mai 2022 startet der Pilotbetrieb von BRISE, indem reale Vorhaben bewilligt werden sollen. Aktuell können sich Interessierte für die Teilnahme bei der Baupolizei unter [brise@ma37.gv.at](mailto:brise@ma37.gv.at) melden. Bis Ende 2022 soll die Pilotphase abgeschlossen sein und die Bescheide vorliegen. 📄

Entgeltliche Einschaltung. Profilbericht mit finanzieller Unterstützung von BRISE:

<https://digitales.wien.gv.at/projekt/brisevienna/>

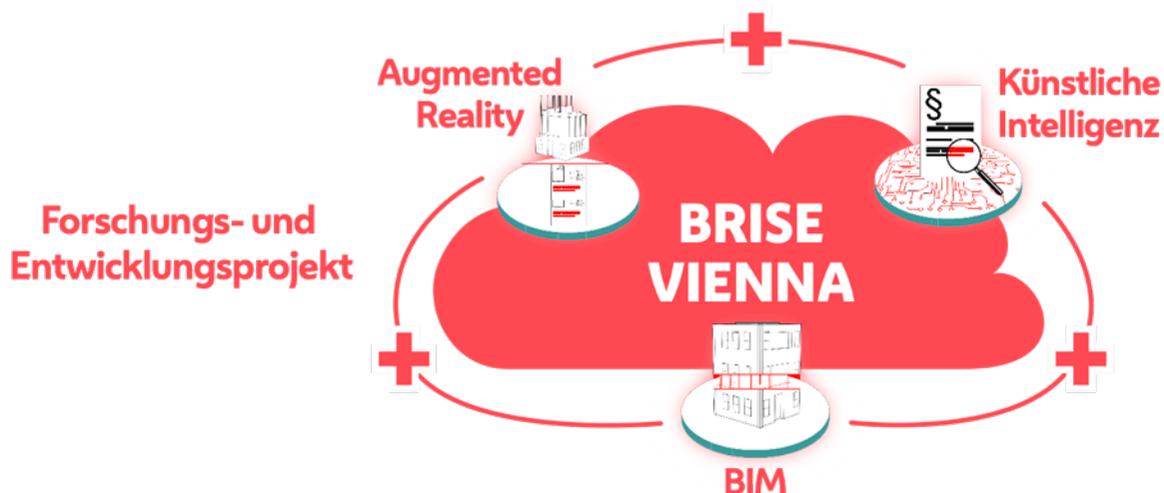




Foto: Thomas Salamonski



Die Kulturgarage mit ihrem ungewöhnlichen Konzept ist der Veranstaltungsort des 72. Symposiums zur Zukunft des Wohnens.

AVISO

## 72. Symposium zur Zukunft des Wohnens

### Thema: leistbar oder unzumutbar

Um die Klimaziele im Gebäudesektor zu erreichen, sind in den kommenden Jahren Milliardeninvestitionen in energieeffiziente Neubauten und Bestandssanierungen notwendig. Kann der Finanzmarkt die Mittel für Klimaschutz im Wohnbau mobilisieren? Oder ist dafür vor allem der Staat gefordert? Was muss geschehen, damit das Wohnen dennoch leistbar bleibt?

**Termin:** Donnerstag, 12. Mai 2022, 15 bis 20 Uhr

Die soeben eröffnete „Kulturgarage“ verfügt über ein ungewöhnliches Konzept, das sich die WBV-GFW hier einfallen ließ. Neben der Wohnhausanlage mit 75 geförderten Wohnungen, Geschäfts- und Büroflächen steht nun eine Hochgarage mit 537 Stellplätzen als Teil des Mobilitätskonzeptes der Seestadt Aspern. Unter der Garage bietet ein Veranstaltungszentrum für 450 Besucher

**Ort:** Kulturgarage, Seestadt Aspern, Am-Ostrow-Park 18, 1220 Wien  
Info und Anmeldung: [wohnenplus.at](http://wohnenplus.at)

## Seminare der WohnenPlus Akademie

### Preisbildung bei nachträglicher WE-Begründung im WGG

7. April 2022, 9.00 – 17.00 Uhr  
AufbauSeminar für Mitarbeiter gemeinnütziger Bauvereinigungen, die mit der nachträglichen WE-Begründung sowie der Preisbildung befasst sind. Das Seminar richtet sich auch an Rechtsanwälte und Notare.

### Erhaltung, Wartung und Verbesserung

20. April 2022, 9.00 – 17.00 Uhr  
Dieses Seminar bietet Mitarbeitern aus der Wohnungswirtschaft und den gemeinnützigen Bauvereinigungen einen Überblick über die Entwicklung der Fragen zur Erhaltung im Mietrecht mit dem Schwerpunkt auf den Bereich des WGG und informiert vor allem über die aktuelle Rechtsprechung zu diesem Bereich nach den Wohnrechtsnovellen.

**Ort:** Wohnen Plus Akademie, Schottenfeldgasse 24/23, 1070 Wien  
[wohnenplus-akademie.at](http://wohnenplus-akademie.at)

## Freitag-Akademie für Führungskräfte

### Modul 93: Die wichtigsten News zur WEG-Novelle 2022

29. April 2022, 9.30 – 14.00 Uhr, anschließend Tischgespräche beim Mittagessen. Info und Anmeldung: [wohnenplus-akademie.at](http://wohnenplus-akademie.at)

**Ort:** Beletage des Restaurants „Schwarzen Kameel“, Naglergasse 6/Bognergasse 5, 1010 Wien

## Schwerpunktthemen 2022

### Heft 2/2022

#### Klimafitness durch Begrünung

Grün wird heute in jeder Stadt als wichtige Strategie zum Klimaschutz forciert. Grünräume und -gestaltung fordern auch Wohnungskunden zunehmend ein. Herausforderungen für Planer und Bauträger – eine Gratwanderung zwischen gesellschaftlicher Verantwortung, behördlichen Auflagen, Kosten und Wohnkomfort.

**Anzeigenschluss:** 1. Juni

**Erscheinungstermin:** 20. Juni

### Heft 3/2022

#### Baustoffe auf dem Prüfstand

Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft zwingen zum nachhaltigen Wohnbau – doch welcher Baustoff eignet sich am besten? Was wollen Bewohner, bevorzugen Planer und ausführende Firmen? – Vor- und Nachteile der verschiedenen Baustoffe in der Wohnbau-Praxis. Kostenfaktor, Effizienz und Lebenszyklus im Vergleich.

**Anzeigenschluss:** 1. September

**Erscheinungstermin:** 19. September

### Heft 4/2022

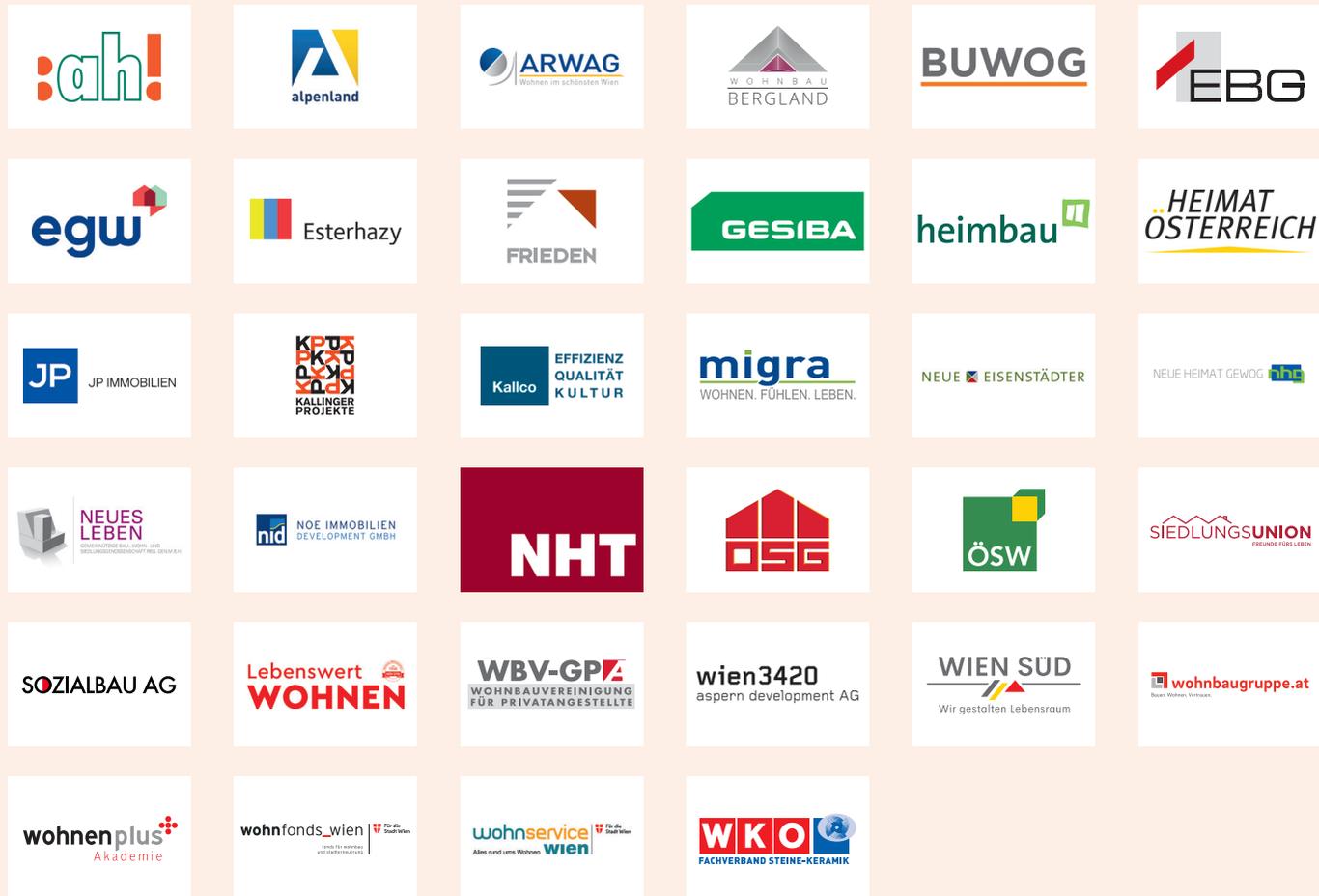
#### Einsam oder Gemeinsam?

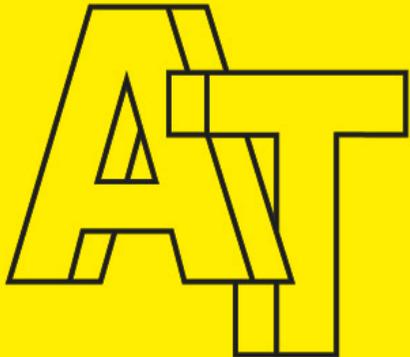
Die wachsende Nachfrage nach Baugruppen-Modellen wirft die Frage auf: Leben die Österreicher lieber kooperativ, partizipativ oder doch allein? Finanzielle und rechtliche Aspekte, Eigentum versus Miete – Anforderungen für das Planen und Bauen. Wie funktionieren die neuen Konzepte in Kooperation mit der öffentlichen Hand?

**Anzeigenschluss:** 1. November

**Erscheinungstermin:** 28. November

# Wir freuen uns über unsere Medienpartner!





# SAVE THE DATE

## Architekturtage 2021/2022 Finale 10.-11. Juni 2022

architekturtage.at

**WohnenPlus, Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens**  
ISSN 0043-7158, Heft 1/2022

**Herausgeber:** Mag. Clemens Kopetzky **CO-Herausgeber:** Robert Koch **Medieninhaber:** Wohnen Plus Marketing GmbH, [www.wohnenplus.at](http://www.wohnenplus.at)  
**Geschäftsführung:** Mag. Clemens Kopetzky **Redaktion und Verlag:** Neubaugasse 25/1/10, 1070 Wien, +43 1/524 98 03-0, [office@wohnenplus.at](mailto:office@wohnenplus.at)  
**Chefredaktion:** Dr. Gisela Gary **Redaktion:** DI Wojciech Czaja, Franziska Leeb, DI Maik Novotny **Autoren:** Mag. Bernd Affenzeller, Thorben Pollerhof, Mag.arch Peter Reischer, Mag. Robert Temel **Gestaltung:** ap media – Visuelle Kommunikation GmbH  
**Marketing und Vertrieb:** Mag. Paul Matyas, [matyas@wohnenplus.at](mailto:matyas@wohnenplus.at) **Lektorat:** Roman Stoiber **Digitaler Kiosk:** [www.wohnenplus.at](http://www.wohnenplus.at)  
**Partner Deutschland:** [www.wohnungswirtschaft-heute.de](http://www.wohnungswirtschaft-heute.de), Gerd Warda; DW Die Wohnungswirtschaft, Iris Jachertz, D-22083 Hamburg  
**Partner Schweiz:** Magazin Wohnen, CH-8042 Zürich **Inseratenpreise 2022:** 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.

MEDIENPARTNER

1  
-  
2  
0  
2  
2



# Tipps und Empfehlungen

## Geschichte der Innenarchitektur Ein bauhistorischer Spaziergang durch fünfzig Räume

Herausgegeben von Natascha Meuser

Grundlagen

DOM  
publishers

Foto: Dom publishers

### Geschichte der Innenarchitektur

Weltweit bekannte Baukünstler der neueren Zeit, wie etwa David Chipperfield, Hans Hollein oder Peter Zumthor begannen ihre Karrieren mit innenarchitektonischen Aufträgen. Ein bauhistorischer Spaziergang durch 50 Räume.

Natascha Meuser (Hg.)

Geschichte der Innenarchitektur

Ein bauhistorischer Spaziergang durch fünfzig Räume

210 x 230 mm, 272 Seiten

700 Abbildungen, Softcover

ISBN 978-3-86922-622-4 (deutsch)

EUR 28,00 | CHF 34,80

Februar 2022. DOM publishers, Berlin

<https://dom-publishers.com/products/geschichte-der-innenarchitektur>

### Ausstellung

Ab 28. März zeigt Solarlux in seinem neuen Showroom in der Grundsteingasse 60, 1160 Wien, bewegliche Fenster- und Fassadenlösungen, hochwertige Glasanbauten und Glas-Fassaden in realen Einbausituationen.

Eröffnungsfeier für Architekten und Bauträger: 24. März, 16.30, Anmeldung: [showroom-wien@solarlux.com](mailto:showroom-wien@solarlux.com)  
[www.solarlux.com](http://www.solarlux.com)

### In Wien reisen

Wie kann Wien zur ganzen Welt werden – vor allem in Corona-Zeiten? WohnenPlus-Redakteur und Architekturpublizist Wojciech Czaja hat eine kreative und zugleich fröhlich-therapeutische Lösung gefunden, um sein Fernweh zu lindern: Seit dem ersten Lockdown erkundet er – unterstützt von seinem iPhone – Wien und findet dabei Orte und Sujets, die ihn an fremde Kontinente und internationale

Metropolen erinnern. Wien wurde so zu Almost Tokyo, Almost Bel Air oder Almost Marrakesh. Für Almost 2 lud das Wien Museum zur Instagram-Challenge, Hunderte Interessierte posteten ihre eigenen Ideen wie etwa Almost Mailand, Almost Orient oder Almost Edward Hopper's America.

Almost 2. Eine Weltreise in Wien, Edition Korrespondenzen 2021

Almost – 100 Städte in Wien, Edition Korrespondenzen 2020

<https://korrespondenzen.at>

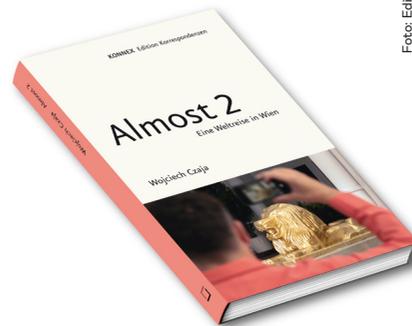


Foto: Edition  
Korrespondenzen/Florian Albert

### In Wien kochen

Den Themen Kochen und Vielfalt im Gemeindebau hat der Nachbarschaftsservice wohnpartner ein Buch gewidmet: das Kochbuch „Krautfleckerl und Kimchi“. Immerhin lebt ein Viertel der Wiener Bevölkerung im Gemeindebau – das sind etwa 500.000 Menschen. Diese Vielfalt spiegelt sich auch im Kochtopf der Kochgruppen wider. Seit Jahren kommen dort Hobby-Köche zusammen, um gemeinsam Köstlichkeiten zu kreieren und zu essen.

Krautfleckerl und Kimchi:

Nachbarschaftsküche aus dem Wiener Gemeindebau, Claudia Huemer und Josef Cser (Hrsg.), Ilse König  
Brandstätter Verlag, 144 Seiten, € 25,-  
ISBN 978-3-7106-0563-5



Foto: Brandstätter Verlag



Foto: Hertha Hunnau

### Führung

**OWS – Oh, wie schön!**

Wohnbau Reizenpfenniggasse 1A,

Objekt 10, 1140 Wien,

Otto-Wagner-Spital

Termin: 12. April, 17.00

Der Wohnbau von der Gesiba, geplant von PPAG Architects, ist das nördlichste der bisher realisierten zehn Häuser auf dem Areal des Otto-Wagner-Spitals. Die Grundidee dafür war, durch die Ästhetik des Gebäudes eine „Ver-Siedelung“ im Erholungsgebiet zu vermeiden. Der Bau sieht nicht unmittelbar wie ein Wohnhaus aus. Die 15 Wohnungen werden alle vom benachbarten Pferdetherapiezentrum für schwerkranke und traumatisierte Kinder genutzt, die Pferde kommen bis in die Erdgeschoß-Wohnungen. Das vielfach verschachtelte Gebäude enthält sehr introvertierte Wohnungen mit vielfältigen Orientierungen.

<https://wissen.ueberbau.at/akademie/details.jsp?v=974>



Foto: Architekturzentrum Wien

### Media Channel

Ausstellungseröffnung Hot Questions – Cold Storage. Die neue Schausammlung des Architekturzentrums Wien:  
<https://www.azw.at/de/mediachannel/>

Die Erste Bank informiert Sie über brandaktuelle Themen in den Online-Formaten:

**Erste Wohnbau-News – online – am 23. März 2022 um 9.00 Uhr**  
[www.wohnbaulounge.at/wohnbaunews](http://www.wohnbaulounge.at/wohnbaunews)

In kurzer Zeit wird ein Überblick über folgende Themen gegeben:

- Auswirkungen der Maßnahmen der EZB
- Entwicklung der Zinsen, Konjunktur, Inflation
- Einfluss der politischen Lage auf die Wirtschaft



Prof. Michael Priebsch,  
Erste Bank,  
Leiter Großvolumiger Wohnbau



Gudrun Egger MSc,  
Erste Group,  
Major Markets and Credit Research

---

**Erste Bank**

**Wohnbau Lounge – online – am 10. Mai 2020 um 9.30 Uhr**  
[www.wohnbaulounge.at](http://www.wohnbaulounge.at)

Michael Priebsch wird mit seinen Gäste im Studio wieder hochaktuelle Themen aufgreifen und diskutieren. U.a. wird Gudrun Egger über die weiteren Entwicklungen und Szenarien sprechen. Das Thema Wohnungsbedarf und -leistbarkeit in diesem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld wird von unterschiedlichen Seiten beleuchtet.

**Schalten Sie ein und seien Sie dabei!**



**ERSTE** 

# Wohn(t)räume.

Wir sind ein starker Partner für Bauträger,  
die Wohnraum für alle schaffen wollen.  
[erstebank.at/grossvolumigerwohnbau](http://erstebank.at/grossvolumigerwohnbau)

# IHR DACH IST IHR KAPITAL

**Sie haben Dachflächen,  
wir die PV-Anlage.**

Unsere Beraterin informiert  
Sie gerne in einem  
persönlichen Termin.

**Eva Egger**

**E** [eva.egger@kelag.at](mailto:eva.egger@kelag.at)

**M** 0676 878 028 26



**SIE HABEN AUF IHREM  
BETRIEBSGEBÄUDE UNGENUTZTE  
DACHFLÄCHEN ZUR VERFÜGUNG?  
MIT UNS MACHEN SIE IN ZUKUNFT  
KAPITAL DARAUS!**

Wir installieren eine auf Ihren Verbrauch  
optimierte und maßgeschneiderte Photo-  
voltaik-Anlage.

Sie profitieren vom günstigen, grünen  
Sonnenstrom, den Sie selber produzieren  
sowie von stabilen Strompreisen für viele  
Jahre und leisten einen wichtigen Beitrag  
zum Gelingen der Energiewende!

**kelag**  
ENERGIE & WÄRME