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

WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN FÜR DIE ZUKUNFT DES WOHNENS

3|2018

Infrastruktur zum Wohnen

Der gemeinsame Weg zur guten Mischung
Wien hat eine sehr gute Ausgangsposition
Neue Chancen für Erdgeschoße
Miteinander im neuen Quartier

STANDPUNKT
Bauen mit sozialer Verantwortung

MEIN WOHNEN PLUS
Erste Adresse: Seestadt Aspern

INTERNATIONAL
Ein Quartier entsteht | Greencity in Zürich

Lösungen nach Maß.
Begeisterung inklusive.
Österreichweit.

kelag
Energie & Wärme

kelag Energie & Wärme 50 Jahre

Nachhaltige Wärme für Ihre Liegenschaft

Vertrauen Sie auf über 50 Jahre Wärmeversorgung!

Vom Einfamilienhaus über Wohnbaugenossenschaften bis hin zu Industriekunden – die umfassenden und energieeffizienten Contracting-Lösungen der KELAG Energie & Wärme GmbH stellen österreichweit umweltfreundliche Wärmeversorgung sicher – und das seit über 50 Jahren!

Dort, wo Sie Wohnraum für Menschen schaffen, wollen wir für angenehme und nachhaltige Wärme sorgen. In ganz Österreich.

qualityaustria
SYSTEMZERTIFIZIERT

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

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

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

WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN FÜR DIE
ZUKUNFT DES WOHNENS
3|2018

STANDPUNKT
2 Karl Wurm: Bauen mit sozialer Verantwortung | Doyen der Gemeinnützigkeit: Theodor Österreicher

PLUSPUNKTE
4 Kurzmeldungen aus der Wohnbaubranche in Österreich

MEIN WOHNEN PLUS
8 Seestadt Aspern ist die erste Adresse für Kurt Hofstetter

THEMA
9 Infrastruktur zum Wohnen
10 Der gemeinsame Weg zur guten Mischung
15 „Wien hat eine sehr gute Ausgangsposition“ | Interview mit Gregor Puscher
16 Neue Chancen für Erdgeschoße vom Burgenland bis Tirol
19 Miteinander im neuen Quartier

PROFIL
22 Drei im grünen Vierkanthof | Migra, Neues Leben, Wogem

INTERNATIONAL
24 Ein Quartier entsteht | Greencity in Zürich

PRO UND CONTRA
29 Der Wohnbauträger als Energieversorger? Wolfgang Amann versus Peter Holzer

PROFIL
30 Das digitale System mit sozialem Mehrwert | Wien–Süd

FORSCHUNG
32 Soziale Infrastruktur zum Wohnen

WOHNEN PLUS TRENDS
34 Planen | Bauen | Wohnen | Innovationen

RÜCKBLICK
38 BIM: Weit mehr als Digitalisierung bei der Planung

AUSBLICK
39 Zwang zu gefördertem Wohnbau durch neue Widmung

AVISO
40 62. Wohnsymposium | Bildung Plus Wohnen – Besichtigung
Impressum

Coverfoto: Stadthaus „Forum Am Seebogen“ mit Wohnungsmix und öffentlich nutzbarem Erdgeschoss, von der „Familienwohnbau“ und dem Architektenteam heri & salli. – Visualisierung: ZOOMVP

Bauen mit sozialer Verantwortung

Der diesjährige Verbandstag stand unter dem Motto „Bauen mit sozialer Verantwortung" – ein Slogan, der für gemeinnützige Bauträger eine Selbstverständlichkeit ist. GBV-Verbandsobmann Karl Wurm betont jedoch Rahmenbedingungen, die jetzt dringend bearbeitet werden müssen, damit die Bauleistung im sozialen Wohnbau weiter gesteigert werden kann – wie er im Interview verrät.

GISELA GARY

Foto: Tanja Hofer

Das Motto des diesjährigen GBV-Verbandstages im Burgenland lautete „Bauen mit sozialer Verantwortung". Das ist doch eigentlich DER Slogan der Gemeinnützigen – warum betonen Sie als Verband dieses Thema extra?

Karl Wurm: „Weil wir davon überzeugt sind, dass es notwendig ist und dass wir als Land aufpassen müssen, dass die soziale Verantwortung nicht unter die Räder kommt. Ja, Bauen mit sozialer Verantwortung ist für uns Gemeinnützige kein leerer Slogan, sondern gelebte Praxis und seit jeher ein Anliegen. Wir sind jene, die leistbares Wohnen in ganz Österreich garantieren. Wir leisten darüber hinaus mit unserer Bautätigkeit einen wichtigen Beitrag zur Integration von Menschen mit Behinderung, Flüchtlingen oder alten Menschen."

Das heißt, somit ist das Motto des Verbandstages auch als Botschaft an die Politik zu verstehen?

Wurm: „Auf jeden Fall! Wir sehen schon Ansätze in der Politik, die leistbares Wohnen erschweren – oder anders ausgedrückt, ich vermisse die Priorität von leistbarem Wohnraum. Marktpreise (Höchstpreise) für Grundstücke sind Idealbild für Transparenz, Marktmieten werden als Motor funktionierenden Wohnens gesehen. Reine Marktbedingungen aber machen leistbares Wohnen in Wirklichkeit immer unmöglicher. Die Gemeinnützigen brauchen Rahmenbedingungen, die es ermöglichen, leistbaren Wohnraum zu schaffen. Also günstige Grundstücke, keine überbordenden Normen und Qualitätsvorschriften. Und für diese Rahmenbedingungen ist die Politik zuständig."

Wird am Bedarf vorbei agiert?

Wurm: „Das will ich jetzt nicht so drastisch bestätigen, aber in den Ballungsräumen wird schon sehr viel teurer, freifinanzierter und zu wenig leistbarer, geförderter Wohnraum errichtet, obwohl die Nachfrage nach günstigen Wohnungen riesen-

groß, der Leistungsspielraum der meisten Wohnungssuchenden aber relativ gering ist. Die Gemeinnützigen berücksichtigen bei der Wohnungsvergabe die sozialen Bedarfsgruppen und viele GBV bieten den Menschen auch spezialisierte, zweckgewidmete Wohnungsangebote. Aber werden solche Angebote von der öffentlichen Hand und ihren Rahmenbedingungen wirklich forciert? Eine Umfrage ergab, dass 82 Prozent der befragten GBV sich mit mindestens einem Objekt an eine spezielle soziale Zielgruppe richten, über ein Drittel sogar an drei oder mehr unterschiedliche Gruppen. Insgesamt kommen die gemeinnützigen Bauvereinigungen auf knapp 11.000 Wohneinheiten, die sie so zur Verfügung stellen. Das nenne ich bedarfsgerechtes Bauen mit sozialem Fokus."

Welche Themen vermissen Sie aktuell in der Politik?

Wurm: „Ganz stark das Thema soziale Durchmischung – denn darin liegt ein unschätzbarer Wert für eine stabile Gesellschaft, für ein friedvolles Nebeneinander. Wir leisten dabei einen wichtigen Beitrag, der in den gemeinnützigen Wohnanlagen gelebt wird. Für Frauen in Not, Jugendliche aber auch Senioren ermöglichen wir ein eigenständiges Leben in der eigenen Wohnung. Wir wollen in Österreich keine Armen- oder Altenghettos wie sie etwa in anderen Ländern zu finden sind. Einkommenskontrollen, mit dem Ziel, die Einkommensstärkeren aus den Wohnungen rauszubekommen, sind der falsche politische Ansatz."

> „Einkommenskontrollen, mit dem Ziel, die Einkommensstärkeren aus den Wohnungen rauszubekommen, sind der falsche politische Ansatz."

Wie wird die soziale Durchmischung von den GBV umgesetzt?

Wurm: „In enger Zusammenarbeit mit Ländern, Gemeinden und NGO setzen wir den Wunsch nach inklusiven, gemischt genutzten Gebäuden um (z. B. konventionelle Mietwohnungen, betreute Wohnungen und Tageszentrum in einem Haus). Oft wird dabei auch auf ein spezielles soziales ´Mascherl´ am Objekt verzichtet, womit Personen mit Unterstützungsbedarf in gewöhnlichen Häusern Seite an Seite mit anderen Menschen leben können. Dadurch werden diese Menschen nicht an den Rand gedrängt, weder gesellschaftlich noch städtebaulich, sondern können mitten in der Gesellschaft bleiben. Darüber hinaus bieten wir verschiedene Initiativen, die das gemeinsame Zusammenleben fördern wie eine Einzugsbegleitung oder auch die Unterstützung von Nachbarschaftsinitiativen."

Mit 17.010 Wohnungsübergaben konnten die Gemeinnützigen im Jahr 2017 ihre Bauleistung um mehr als elf Prozent gegenüber dem Vorjahr (2016: 15.300 Wohnungen) steigern. Das hohe Fertigstellungsniveau dürfte auch 2018 annähernd gehalten werden. Was gibt es hier noch zu tun?

Wurm: „Wir brauchen raschere Entscheidungen – damit wir schneller bauen können, wir warten oft viel zu lange auf Widmungen oder Baubewilligungen. Für 2019 zeichnet sich aus derzeitiger Sicht ein leichter Anstieg auf 17.300 Wohnungen ab. Doch zwei Themen begleiten uns nach wie vor: Der Mangel an erschwinglichen Grundstücken und die stark gestiegenen Baukosten, die das Bauen im Rahmen des geförderten Wohnbaus massiv erschweren."

Doyen der Gemeinnützigkeit

Theo Österreicher ist am 14. Juni 2018 im 70. Lebensjahr verstorben. Der langjährige GBV-Verbandsdirektor fungierte auch als Herausgeber der Zeitschrift „WohnenPlus", unterstützte qualitätsvolle Information und Diskussion zu Wohnungsfragen über Jahrzehnte, brachte gerne seine rechtliche Expertise ein. Ein persönlicher Nachruf von KARL WURM.

Foto: Regine Hendrich

„Zweifellos ein schmerzlicher Verlust für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Österreich. Wie kaum ein anderer vor ihm hat er den Rechtsrahmen der gemeinnützigen Bauvereinigungen in den letzten Jahrzehnten geprägt. Seine umfassende Rechtskompetenz, seine Fähigkeit die einzelnen Rechtsmaterien sinnvoll zu verknüpfen und zwar auf eine Weise, dass es auch in der täglichen Praxis Sinn macht, verbunden mit einem hohen sozialen Anspruch haben unsere geltenden rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen äußerst positiv und nachhaltig beeinflusst. Dabei war ihm stets wichtig, dass die GBV – zwar im Vergleich zum privaten Wohnungsmarkt deutlich beschränkt, aber dafür umso unbestrittener – auch etwas verdienen müssen, um nachhaltig sozial wirken zu können. Seine Expertise war in rechtswissenschaftlichen Kreisen genauso hochgeschätzt wie in der Politik. Zahlreiche Ehrenbekundungen vom Bund und den Bundesländern bezeugen dies – und dieser Dank, diese Anerkennung hat ihm zeitlebens viel bedeutet.

Mit Hirn und Herz im Gleichschritt, einem großen Gespür für das Machbare, Diplomatie und viel Geduld hat er Dinge vorangetrieben. Er liebte den Stier, und verhaltensähnlich blieb auch er in schwierigen Situationen, im größten Trubel, standhaft und prinzipientreu. Aber auch von seiner Umgebung wünschte er sich Beständigkeit, Solidität und Verlässlichkeit. So manche Sprunghaftigkeit, die er in den letzten Berufsjahren erleben musste, ging ihm nahe. Ihm, der für seinen Beruf, für seine Berufung – die Wohnungsgemeinnützigkeit – gelebt hat."

PLUS PUNKTE

MARIETTA ADENBERGER / ROBERT KOCH

Foto: Anna Rauchenberger

Spatenstich zum Gästehaus

Im Juni erfolgte der Spatenstich für das Projekt „Sirius“ in der Seestadt Aspern. Dort werden in Zukunft Professoren und Gastdozenten der Universität Wien und TU Wien in servicierten Apartments wohnen können, außerdem werden Eigentumswohnungen und Gewerbeflächen realisiert. Zum Spatenstich nahmen u.a. Bürgermeister Michael Ludwig, Michael Gehbauer von der WBV-GPA und ÖSW-Vorstand Michael Pech die Schaufel zur Hand. (Bild rechts.)

Pilot für Sonnenstrom

Bei ihrem neuesten Wohnprojekt im Linzer Hafenviertel startet die GWG ein Pilotprojekt für Photovoltaik. „Die kostenlos zur Verfügung stehende Sonnenenergie lässt sich einfach, effizient und nachhaltig nutzen“, betont GWG–Geschäftsführer Nikolaus Stadler die Vorteile. Und laut Technik-Chef Wolfgang Pfeil ist die „Technologie wartungsarm und hilft, die Kosten für Instandhaltung in Zukunft auf einem niedrigen Niveau zu halten“. Das gemeinnützige Unternehmen der Stadt Linz bezieht sich dabei auf das Ökostromgesetz (siehe unser Heft 2/2018). Die neue Rechtslage ermöglicht, Sonnenstrom auch in den Wohnungen einzusetzen. Dazu wird ein Gebäude des Projektes „Wohnen am Hafen“ mit einer Photovoltaikanlage am Dach ausgestattet.

Mobil mit freier Fahrzeugwahl

Diebstahlsichere Fahrradgaragen, Elektrofahrräder und auch eine Ladesäule für Elektroautos stehen den Bewohnern der WAG-Wohnanlage Heindlstraße in Linz–Urfahr ab sofort zur Verfügung. Im Zuge eines Forschungsprojekts mit dem Austrian Institute of Technology (AIT) werden die Wünsche der Bewohner erhoben und evaluiert. So soll ein alternatives Mobilitätsangebot fernab von täglichen Staus entstehen. Die einfache Handhabe des Systems ist wichtig für die alltägliche Nutzung des Angebots – einmal können Parkboxen, Ladesäulen und Leihräder per App reserviert werden. Mit einer Chipkarte, die gleichzeitig etwa Zutritt zu Gemeinschaftseinrichtungen bietet, wird die Anlage bedient. Durch das Car- und Bike-Sharing in Kombination mit der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel sollen Stellplätze und der Gebrauch von Privat-PKW oder zumindest Zweitwagen reduziert werden. Das wiederum erhöht die Lebensqualität und senkt Kosten. Wird das Pilotprojekt gut angenommen, soll es auf andere Siedlungen ausgeweitet werden.

Ziesel sind umgezogen

Putzige Gesellen haben jahrelang die Beteiligten an einem sozialen Wohnbauprojekt am Areal des Heeresspitals in Stammersdorf beschäftigt. Mehrere gemeinnützige Bauvereinigungen mussten sich gemeinsam mit Experten um die Umsiedlung geschützter Ziesel kümmern. Das neue Wohngebiet der Tiere musste flächenmäßig dem angestammten Areal mit 4,36 Hektar entsprechen. Nun wurde bekannt gegeben, dass dies geglückt sei – die Wiener Umweltschutzabteilung MA 22 hat die nächste Bauphase des Projekts bewilligt. Laut der Ziesel-Expertin Ilse Hoffmann von der Universität Wien nehmen die Nager ihren neuen Lebensraum zunehmend an.

Bis 2021 werde laut den Bauträgern jedoch kein neues Bewilligungsansuchen gestellt. Verhaltensökologin Hoffmann beurteilt das mittelfristige Aussetzen der Bautätigkeit als günstig: „Währenddessen kann ich sowohl räumliche Veränderungen des Zieselbestandes auf den Projekt- und Ausgleichsflächen verfolgen, als auch etwaige Auswirkungen der neuen Anwohnerschaft auf die unmittelbar benachbarten Ziesel beurteilen“. Diese Maßnahme gebe den Zieseln mehr Zeit, sich auf den Ausgleichsflächen auszubreiten.

Erfolg bei Parkplatzbörse

Fünf Jahre ist es her, dass die ParkplatzbörseWien online ging – Zeit für eine Zwischenbilanz. Die Plattform, eine Initiative der gemeinnützigen Bauträger Wiens, bietet einen Pool an ungenutzten Parkplätzen zur Anmietung an. Derzeit hat die Börse zehn gemeinnützige Wohnbauunternehmen als Mitglieder. Bei der Gründung 2013 wurden ca. 6.550 Stellplätze eingebracht, Ende 2017 lag der Stand bei etwa 5.150 verfügbaren Plätzen. Von der Differenz wurden ziemlich genau 700 durch Vermietung aus der Börse genommen, dies entspricht einem Anteil von ca. elf Prozent des ursprünglichen Bestandes. Alleine über die Börse sind seit der Inbetriebnahme über 1.700 Mietanfragen zu verzeichnen. Die Erträge kommen dem gemeinnützigen Wohnbau zugute.

„Unser Ziel ist es, den Leerstand bei Stellplätzen gering zu halten, auch um dadurch unseren MieterInnen günstige Konditionen anbieten zu können. Dabei war die Parkplatzbörse bereits in der Vergangenheit ein wichtiges Instrument”, so Klaus Baringer, Direktor der Gesiba und Mitinitiator der ParkplatzbörseWien. In der Zukunft werde ihr Stellenwert zusätzlich steigen, wenn die Novelle der Stell-

platzverordnung in Wien eine größere Flexibilität bei längerfristig ungenutzten Stellplätzen ermöglicht, und diese auch für alternative Nutzungen Verwendung finden können.
www.parkplatzboersewien.at

Schranken für Spekulanten

„Eine deutliche Absage an Spekulanten“ will die neue Wiener Wohnbau-Stadträtin Kathrin Gaal mit dieser „wichtigen Initiative“ aussenden. Von einem „Knaller auf leisen Pfoten“ sprach Gemeinderat Christoph Chorherr und dem „wichtigsten wohnpolitischen Gesetz dieser Rot-Grünen-Koalition“. Bei einer Pressekonferenz im Wiener Rathaus wurde die neue Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ in der Wiener Bauordnung vorgestellt. Anfang August präsentierten die beiden Politiker den Gesetzentwurf gemeinsam mit Josef Ostermayer (siehe Bild oben), Landesobmann der Wiener Gemeinnützigen.

Wie schon beim 61. Wohnsymposium im Juni bezeichnete Ostermayer die „Verfügbarkeit von kostengünstigem Bauland“ als Grundvoraussetzung für die gemeinnützige Bautätigkeit. Die geplante Neuregelung leiste „einen wichtigen Beitrag, damit wir auch zukünftig ausreichend leistbaren Wohnraum schaffen können“. Bei der Umwidmung von Grünland in Bauland soll ab Jänner 2019 die neue Kategorie zur Verfügung stehen – wo „geförderter Wohnbau“ draufsteht, darf mindestens 50 Prozent der Fläche nur für diesen Zweck verwendet werden. Bauträger müssen dann zwei Limits einhalten: 4,87 Euro bei der Nettomiete pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, beim förderbaren Grundstückspreis gelten 188 Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche. Damit und ergänzenden Veräußerungsverboten soll die Spekulation mit Bauland wirksam eingebremst werden – siehe auch Seite 39.

Nachhaltige Lösungen

United Smart Cities hat Ende Mai gemeinsam mit Braintribe (Experte für Smart Data) das erste Smart City LAB in Wien eröffnet. Internationale Unternehmen, Startups und UNO-Organisationen arbeiten hier gemeinsam an zukünftigen, urbanen Lösungen. Denn bis 2050 werden laut den Vereinten Nationen rund zwei Drittel der Menschen in urbanen Gebieten auf engem Raum zusammenleben. Das globale Programm wurde von

PID/Bohmann

der Wirtschaftskommission der Vereinten Nationen für Europa (UNECE) und der Organisation für internationale Wirtschaftsbeziehungen (OiER) ins Leben gerufen. Ziel des Labs ist die Entwicklung und Implementierung von nachhaltigen Projekten – in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Infrastruktur, Mobilität, Energie, Internet of Things, etc. in Städten weltweit.

Eine erste österreichische Präsentation war etwa ein Smart-Energy-System, entwickelt von dem Startup Twingz. DigitalGlobe, eine US-Firma mit Spezialisierung auf Satellitenbilder zeigte zukünftige Stadtmodelle, das brasilianische Startup Pluvi.on eine Überschwemmungs-Sensorik-Lösung. Die im Lab entwickelten Lösungen werden der globalen Community auf einer digitalen Plattform zur Verfügung gestellt. www.unitedsmartcities.org

Kampf gegen Hürden

Mit einer Botschaft der klaren Worte trat die Arge Eigenheim kurz vor dem GBV-Verbandstag an die Öffentlichkeit. „Unsere Aufgabe ist es, leistbaren Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen“, betonte Bundesobmann Christian Struber. „Doch wir haben mit dem eierlegenden Wollmilchschwein zu kämpfen. Von uns werden Leistungen verlangt, die immer schwerer bewältigt werden können.“ In einer Pressekonferenz mit Alfred Graf und Michael Pech wurden die „Hürden, gegen die Gemeinnützige hartnäckig kämpfen“ aufgezählt – allen voran steigende Kosten für Grundstücke und die laut Pech „extreme Baukosten-Entwicklung“. Lösungen durch kreative Konzepte wären vor allem im Neubausektor gefragt.

Graf warnte vor neuen Auflagen im Zuge der Klimastrategie des Bundes. „Die stark forcierte E-Mobilität macht uns Sorgen“, erklärte der Obmann-Stellv. des GBV-Verbandes, „da hier eine Verlagerung der ungelösten Verkehrsproblematik in den Gebäudesektor droht“. Dieser wäre jedoch bereits mit enormen Umweltauflagen überfrachtet. Auch bei klima- und energiepolitischen Zielen müsse das „Bestellerprinzip“ gelten, sagte Christian Struber, dafür müsse „Geld aus Energieressorts“ eingesetzt werden, und nicht aus der Wohnbauförderung.

Kurswechsel der Politik

Die wohnpolitischen Beratungen in Eisenstadt leitete der Verein für Wohnbauförderung mit einer Fachveranstaltung ein. Zunächst analysierte Christof Schremmer vom Institut für Raumplanung den Wohnbaubedarf in der Stadtregion Ost. In seiner Expertise wurden die Hemmnisse für eine positive Entwicklung herausgearbeitet, er definierte jedoch konkrete Ansatzpunkte zur Lösung akuter Probleme. Auf solche kam dann Hans Peter Doskozil zu sprechen, der Landesrat für Kultur, Infrastruktur und Finanzen forderte unter anderem eine konzentrierte Befassung mit dem Wohnen im Alter – ein politischer Auftrag, der nicht nur im Burgenland zunehmend wichtig wird, weil die Leistungen der Länder für Betreuung und Pflege an ihre finanziellen Grenzen stoßen.

Aus der gemeinnützigen Praxis lieferte Alfred Kollar, Obmann der OSG und der GBV-Landesgruppe, einige interessante Lösungsansätze, wie den Ankauf leerstehender Gasthäuser in Ortszentren und deren Umbau zu Wohnhäusern für Jung und Alt. (Siehe dazu Seite 16.) Generell ortete vwbf-Obmann Markus Sturm einen „wohnungspolitischen Kurswechsel“ in Österreich und bezieht sich dabei auf Ankündigungen im türkis-blauen Regierungsprogramm, welche „zum Thema Wohnen viel Kontroversielles verheißen“.

Foto: Tanja Hofer

Blaue Nacht in St. Pölten

Auf der Bühne im Festspielhaus St. Pölten – die gemäß dem Motto „Blue Night" dekoriert war – feierte die Alpenland ihr Geschäftsjahr 2017/18 mit zahlreichen Gästen. Obmann Norbert Steiner präsentierte das Konzernresümee: 1.219 Mio. Euro Bilanzsumme, knapp 17.000 verwaltete Einheiten, vier Mio. Jahresergebnis und eine auf fast 15 Prozent gestiegene Eigenmittelquote. Die 1949 gegründete Genossenschaft zählte heute 11.500 Mitglieder und bezeichnet sich als „Betreuer von Wohnwerten" in ganz Niederösterreich.

Die aktuelle Bautätigkeit umfasst 48 Projekte, darunter 13 im letzten Jahr übergebene Neubauten. Allein in der Landeshauptstadt sind 111 Wohnungen in Bau, weitere 500 in Planung, plus eine „Gebäudeaufwertung" mit 65 Wohnungen. In zwei neue Wohnquartiere setzt Steiner „große Hoffnungen, dass es gelingt, Quartiere und Lebensräume mit besonderer architektonischer und sozialer Qualität zu schaffen". Für die „Spitalsgärten" in Baden wurde 2017 ein Kooperatives Planungsauswahl-Verfahren mit fünf renommierten Architektenteams ausgelobt. Diese arbeiten gemeinsam an Lösungen für ein Quartier mit 290 Wohnungen. Aus einem Wettbewerb für das Areal „Mühlbach Ost" in St. Pölten resultiert „eines der spannendsten Wohnprojekte in NÖ".

Land im Aufbruch

Traditionell wird das Jahrestreffen der Gemeinnützigen mit einer Busrundfahrt eingeleitet. Auch heuer stieß dieses Angebot auf großes Interesse, mehr als 200 Delegierte aus ganz Österreich besuchten die neuesten Wohnbauten im nördlichen Burgenland. In der Landeshauptstadt ist die „Neue Eisenstädter" zuhause, deren Geschäftsführer Anton Mittelmeier auf 997 Wohnungen und 120 Reihenhäuser verwies – jene auf den Gartenäckern verdienen besondere Beachtung. Natürlich haben dort auch die anderen drei Bauvereinigungen ihren Schwerpunkt: B-Süd, EBSG und OSG zeigten interessante Resultate ihrer Bautätigkeit (siehe Bild).

Weitere konnte man auf der Fahrt entlang des Neusiedlersees in Schützen, Donnerskirchen, Purbach, Breitenbrunn, Winden und Jois begutachten. Aber die Stationen in Parndorf und Neusiedl zeigten recht deutlich, wo sich das Land im Aufbruch befindet. Die Zuwanderung forciert die Bautätigkeit, neue Siedlungen mit Wohnungen und Infrastruktur sind entstanden – die Oberwarter SG hat sogar eine neue Zweigstelle in Neusiedl errichtet, um ihre Kunden vor Ort zu betreuen.

Holzbau im Detail

Hermann Kaufmann, Stefan Krötsch und Stefan Winter zählen zweifellos zu den ersten Experten, wenn es um mehrgeschossigen Holzbau geht. 2017 erschien ihr „Atlas", der alle Facetten dieser Bauweise auf 272 Seiten ausleuchtet. Eine Reihe von Co-Autoren liefern informative Beiträge in fünf ausführlichen Abschnitten, wie Tragwerk, Konstruktion, Prozess und Gebaute Beispiele im Detail. Unter den 22 dokumentierten Bauten finden sich Reihenhäuser bis Hochhäuser, Wohn- und Gewerbehäuser, Schulen und Hotels, Büros und Dachaufbauten. Die mit Plänen und Bildern – viele auch aus Produktion und Aufbau – beispielhafte Sammlung bietet viele Anregungen für Holzbau-Interessierte. Aber nur wenige Beispiele stammen aus Österreich, was den aktuellen Mangel wieder einmal beweist. – Atlas Mehrgeschossiger Holzbau, Edition Detail, München; pro:Holz Austria.

Bauen für die Zukunft

Hoch droben am Flakturm Esterhazypark – der Location „Ocean Sky im Haus des Meeres" – mit tollem Rundblick über ganz Wien, präsentierte der WKO-Fachverband Steine-Keramik die Ergebnisse seiner Forschungsinitiative „Zukunftssicheres Bauen". Deren bereits zweite Phase konzentrierte sich auf vier größere Projekte wissenschaftlicher Klärung unter den Fittichen der Ögut, die allesamt der Weiterentwicklung nachhaltiger Bauweisen dienen. Dabei geht es nicht nur um Massivbaustoffe und deren Impulse für Regionen oder Probleme der Bauphysik. Gleich drei Studien zur Holznutzung wurden analysiert – und deren Interpretation nahm dann auch breiten Raum in der Fachdiskussion zwischen Experten ein.

Die einleitende Keynote von Stefan Schleicher über die Zukunft für Energie und Klima machte klar, wie wichtig solche Studien für Bauen und Wohnen sind. „Nachhaltige, klimaschonende Bauprodukte und Bauweisen sind ein unverzichtbarer Beitrag zur österreichischen Klimastrategie im Bereich Neubau und Sanierung", heißt es im ministeriellen Vorwort zur Broschüre, welche die Ergebnisse zusammenfasst. Mehr dazu unter www.Baustoffindustrie.at

Schneller und billiger

Wohnungsunternehmen haben nun die Möglichkeit, ihre Neubauprojekte schneller, einfacher, kostengünstiger und in hoher Qualität zu realisieren. Das meldete die Juni-Ausgabe 117 unseres Online-Partners www.Wohnungswirtschaft-heute.de. Allerdings gilt dies für Mitgliedsunternehmen des deutschen Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Dieser hat einer europaweite Ausschreibung für serielles und modulares Bauen gestartet. WohnenPlus berichtete darüber in einem Interview mit GdW-Präsident Axel Gedaschko in Heft 4/2017.

Nun liegen die Ergebnisse vor, neun Bieter erhielten den Zuschlag für ihre innovativen Konzepte. Diese wurden Ende Mai in einer gemeinsamen Pressekonferenz mit dem Bundesbauministerium, dem Hauptverband der Bauindustrie und der Bundesarchitektenkammer präsentiert, und diese Verbände unterzeichneten eine Rahmenvereinbarung. Damit stehen die Konzepte für die Umsetzung zur Verfügung.

Service Gemeinnütziger Wohnbau

Wo bauen Sie als Nächstes?

Als einer der führenden Immobilienfinanzierer Österreichs begleiten wir gemeinnützige Wohnbauträger in jeder Phase ihres Projekts – von der Planung über die Wahl der optimalen Finanzierung bis hin zu Fragen der Wohnbauförderung und des Wohnrechts. Wann dürfen wir unsere Leistungsstärke für Sie unter Beweis stellen?

Die Bank für alles,
was wichtig ist.

Bank Austria
Member of UniCredit

www.bankaustria.at

Foto: Maik Novotny

Erste Adresse: Seestadt

Kurt Hofstetter hat die Seestadt Aspern nicht nur als Stadtplaner mitkonzipiert – er wohnt auch dort und für ihn ist die neue Seestadt am Stadtrand von Wien einfach die erste Adresse.

MAIK NOVOTNY

Vom Balkon geht der Blick auf Bäckerei, Trafik und Restaurant, auf Platz, Park und Bildungscampus, und am Ende der Maria-Tusch-Straße blinkt blau der See. Man könnte sich hier oben leicht wie der Bürgermeister der Seestadt Aspern fühlen. Kurt Hofstetter hätte sogar einigen Grund dazu, denn schließlich war er seit 2003 maßgeblich an der Planung der Seestadt beteiligt. Heute ist er Koordinator der IBA Wien 2022, die ebenfalls ihre Spuren in Aspern hinterlassen wird.

Dass Hofstetter als Mitglied der Baugruppe JAspern – der ersten Bewohner der Seestadt überhaupt – ausgerechnet hier wohnt, sei allerdings nicht Teil des Masterplans gewesen, sagt er. „Ich habe mich sehr dafür eingesetzt, dass Baugruppen in der Seestadt einen Platz bekommen, hatte aber keinen Gedanken daran verschwendet, wirklich hierherzuziehen. Erst als die Architektin Ursula Schneider von POS das Projekt bei einem Vortrag präsentierte, dachte ich: hier hat jemand genau verstanden, was wir hier wollen“.

> „Wir hatten im Haus lange Zeit die älteste Bewohnerin der Seestadt, und auch das erste Seestadt-Baby.“

Den entscheidenden Anstoß zum Umzug gab dann Hofstetters aus England stammende Frau, die sich in der damaligen Wohnung im 5. Bezirk nicht ganz wohl fühlte: Zu wenig Grün, zu wenig Kontakte in der Nachbarschaft.

Heute wohnen die Hofstetters auf knapp über 100 Quadratmetern mit Balkon, dazu kommen Gemeinschaftsraum und Gemeinschaftsterrasse am Dach, mit Pflanzbeeten und Panoramablick, und ein kleiner Gemeinschaftsgarten im Hof. Nachbarschaft und Grün im Überfluss. Die Organisationsform (gefördertes Wohnungseigentum) entsprach seinem Ziel, mit 50 Jahren selbst Wohneigentum zu besitzen – die Förderung habe er aber nicht angenommen, betont Hofstetter.

„Etwas schwierig war nur, dass ein Drittel der Wohnungen vom Wohnservice vergeben wurde. Wir haben ein Jahr lang nicht gewusst, wer einzieht. Als die Liste dann feststand, mussten wir den Kandidaten in einem Schnellkurs erzählen, was überhaupt eine Baugruppe ist, das war für viele stressig. Letztendlich haben sich alle sehr gut integriert“. Noch heute denkt Hofstetter gerne an die Anfangstage der Seestadt-Pioniere zurück, als man an Silvester von der Dachterrasse alle Feuerwerke der Stadt beobachten konnte. „Wir hatten auch lange Zeit die älteste Bewohnerin der Seestadt, und auch das erste Seestadt-Baby.“

Seestadt-Bürgermeister

Wenn ein Stadtplaner in der von ihm geplanten Stadt wohnt, liegt die Frage nahe, ob er vom Balkon aus Dinge sieht, die man hätte besser machen können. „Ja, natürlich“, lacht Hofstetter. „Es gibt zu wenig Kurzzeitparkplätze vor der Trafik und der asphaltierte Platz wird immer wieder von Autos als Abkürzung zur Garage benützt“. Nichts, was einem den Blick vom Balkon verleiden würde. Erst recht, weil Hofstetter hier auch ganz persönliche Spuren hinterlassen hat: „Vor dem Baubeginn der Seestadt stand neben dem Infopavillon auf dem alten Flugfeld eine Wiener Würfeluhr. Diese war nur temporär gedacht und sollte dann abgebaut werden. Ich habe mich aber dafür eingesetzt, dass sie hierbleibt. Die Seestadt braucht eine Würfeluhr!“ Jetzt steht sie auf dem Platz, direkt unter seinem Balkon. Und Kurt Hofstetter darf sich heimlich doch ein bisschen wie der Seestadt-Bürgermeister fühlen.

Visualisierung: ZOOMVP/her&salli

Ob Schule oder Kindergarten, öffentliche Straße oder Dachterrasse, immer öfter wird Kommunales zur integralen Aufgabe für Bauträger.

Infrastruktur zum Wohnen

Wohnbau und Quartiersentwicklung werden in Wien, Graz und Innsbruck ebenso verschränkt wie in kleineren Gemeinden. Rezepte für Nutzungsmischung werden aufgestellt und ihre Umsetzung mit unterschiedlichsten Methoden der Qualitätssicherung garantiert. Der geförderte Wohnbau geht neue Kooperationen ein und sucht neue Nischen – zum Beispiel auf dem Dach von Supermärkten. Erdgeschosszonen als wesentlicher Faktor für städtisches Leben stehen besonders im Fokus. Kommunen benutzen städtebauliche Verträge, um infrastrukturellen Mehrwert für die Allgemeinheit zu lukrieren. Wenn dies auf Augenhöhe funktioniert, entsteht unter dem Strich ein Win-Win für alle.

Der gemeinsame Weg zur guten Mischung

1

Visualisierung: Martin Mathy

Wohnstraße, Schule oder gleich Quartiersentwicklung: Bauträger leisten immer öfter einen Beitrag zur Infrastruktur. Juristisch wird hier oftmals Neuland betreten, doch Koppelungen von Wohnbau und Infrastruktur sind in Österreich gang und gebe – nicht selten mit Erfolg für beide Seiten.

MAIK NOVOTNY

Als Wien mit der Bauordnungsnovelle 2014 erstmals städtebauliche Verträge zwischen Gemeinde und Privaten ermöglichte, reichten die Reaktionen von „Endlich!“ bis zu bedenklichem Stirnrunzeln. Endlich – weil alle anderen Bundesländer bereits ähnliche Regeln vorsehen, von Deutschland und der Schweiz ganz zu schweigen. Auch dass in Zeiten knapper Kassen und knappen Baulands private Widmungsgewinne in Form von Infrastruktur wieder der Allgemeinheit zugutekommen, ist an sich zu begrüßen. Das Denken in städtischem Maßstab, über das Baufeld hinaus, kommt zudem der Quartiersentwicklung zugute. Stirnrunzeln, weil vielen der „Ablasshandel“ nicht ganz geheuer war und ist.

Deutliche Kritik an städtebaulichen Verträgen kam von Architektenseite. Städtische Beamte seien möglicherweise juristisch überfordert, wenn Investoren bei Vertragsverhandlungen mit ihren gewieften Anwälten anrücken, befürchteten Vertreter der Architektenkammer. Noch dazu seien diese Verträge wenig transparent, die gesetzlich vorgeschriebene Gleichbehandlung fraglich. Privatwirtschaftliche Geheimhaltung und demokratische Offenlegung sei schwer vereinbar. Eine Stadtplanung, die sich auf projektweise verhandelte Einzelverträge verlässt, verliere nicht nur die Planungskompetenz, sondern auch das große Ganze aus dem Blick.

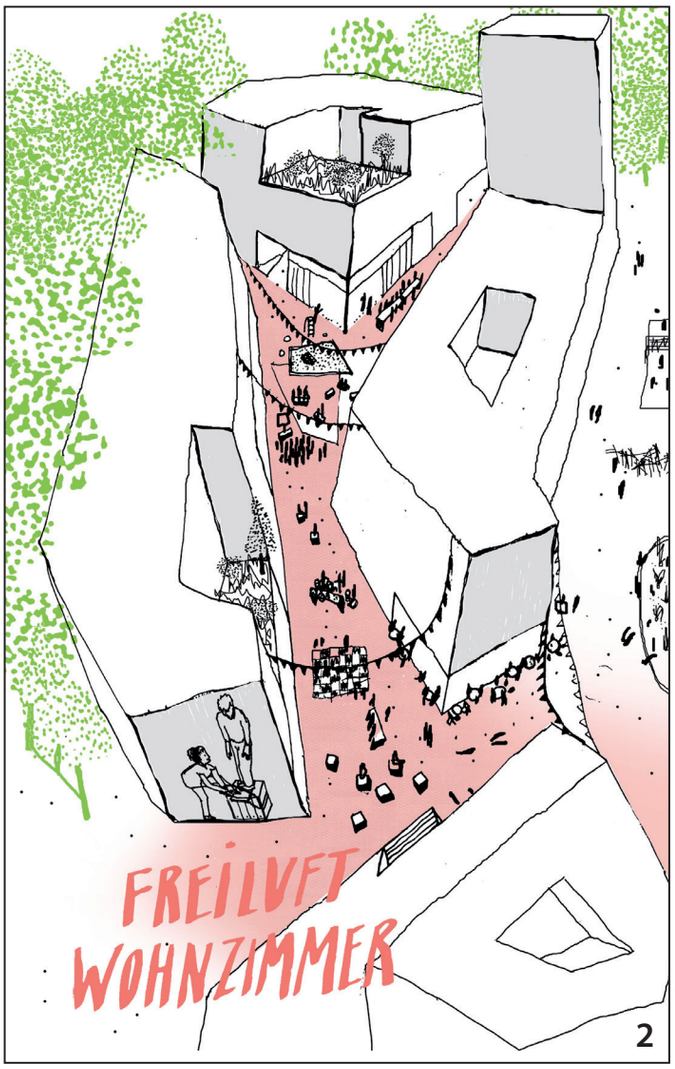
Nicht wenige gemeinnützige Bauträger sehen die Verträge ebenfalls skeptisch, weil sie zusätzlichen Planung- und Kostenaufwand befürchten. Fraglich ist auch, wie kompatibel diese Verträge mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und dem Kostendeckungsgrundsatz sind. Der Verein für Wohnbauförderung (vwbf) stellte 2017 in seinem Bauland-Mobilisierungspaket die Forderung, „kostenverursachende städtebauliche Verträge als Widmungsvoraussetzungen zurückzunehmen“.

Andererseits führen die städtebaulichen Verträge zu einem Mehr an gefördertem Wohnbau, wenn sie einem Projekt einen gewissen Anteil leistbaren Wohnens vorschreiben. Dies ist in Wien bereits erfolgt, mal mit der Spezifizierung „nach den Bestimmungen der Wiener Wohnbauinitiative“, mal unter der Bedingung, dass ein gemeinnütziger Bauträger die Wohnungen errichten müssen.

Angewendet wurden städtebauliche Verträge in Wien bisher etwa bei freifinanzierten Großprojekten wie dem Hochhaustrio Triiiple. Wien ist das letzte Bundesland, das solche Verträge ermöglicht, in allen anderen sind unterschiedliche Modelle der Vertragsraumordnung bereits Usus. Grundsätzlich geht es dabei um die Abschöpfung von Wertsteigerung für die Allgemeinheit und die Eindämmung der Bodenspekulation. Auch befristete Baulandwidmung oder Widmungskategorien wie „geförderter Wohnbau“ werden als Instrumente angewendet oder zumindest diskutiert. Im Ausland werden solche Instrumente nicht selten schärfer und transparenter angewendet. In Köln etwa werden bei Umwidmungen zwei Drittel des Wertzuwachses zugunsten der Infrastruktur abgeschöpft, in Basel werden 20 Prozent des Mehrwerts abgeführt und fließen in einen zweckgewidmeten Fonds für die Schaffung oder Aufwertung öffentlicher Grünräume. Andere Schweizer Kantone führen sogar bis zu 50 Prozent des Mehrwerts ab. In München hat sich seit 1994 das Modell der sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) im Bebauungsplanverfahren bewährt. Dabei werden Bauträger entweder direkt an Planungskosten beteiligt, treten unentgeltlich Flächen ab oder beteiligen sich an sozialer Infrastruktur wie Schulen und Kindergärten. 46.250 Wohnungen konnten so bis 2016 geschaffen werden, davon etwa 12.000 im geförderten Wohnungsbau. 2017 wurde die SoBoN angesichts des verschärften Wohnraummangels angepasst. Eine Übernahme des Münchener oder Basler Modells wird auch in Österreich immer wieder diskutiert, ist aber laut Verfassungsrechtlern nicht übertragbar, weil eine monetäre Gewinnabschöpfung einer versteckten Steuer gleichkäme.

Smarte Kooperation

Städtebauliche Verträge sind im steirischen Raumordnungsgesetz seit 2010 vorgesehen, und auch in Graz greift man seither immer wieder auf dieses Instrument zurück, insbesondere bei den großen Entwicklungsgebieten wie Reininghaus und Smart City. Nachdem der Ankauf der Reininghaus-Gründe durch die Stadt 2012 um 75 Millionen Euro in einer Volksabstimmung mehrheitlich abgelehnt wurde, ist die Kooperation mit Privaten hier ohnehin alternativlos. Allein für die Infrastruktur in Reininghaus hat die Stadt Graz Investitionen von rund 120 Millionen Euro errechnet, für deren Errichtung die Investoren einen Infrastrukturbeitrag von 30 Euro pro Quadratmeter Bruttogeschoßfläche entrichten. Darüber hinaus stellen die Investoren rund 64.000 Quadratmeter Fläche für den Reininghaus-Park, den Bezirkssportplatz und Grünflächen sowie 90.000 Quadratmeter künftiger Straßenflächen unentgeltlich zur Verfügung; die Bebauungspläne regeln die öffentliche Durchgängigkeit zwischen den Quartieren durch Geh- und Radwege. Die Basis für die Quartiersentwicklung bildet der im Gemeinderat beschlossene Rahmenplan, der jedoch lediglich als Richtlinie fungiert, ähnlich wie der Stadtentwicklungsplan (STEP) in Wien. Neben privatrechtlichen Verträgen mit den Investoren soll die Qualität in der Umsetzung durch Architekturwettbewerbe garantiert werden.



Skizze: bogenfeld Architektur

> „Unsere Vision vom ersten Baufeld ist die eines Wohnzimmers: ein großes, gemeinsames Freiluft-Wohnzimmer mit engen Gassen, kleingliedrigen Strukturen, Wäsche in der Luft und offenen Türen.“
>
> Architektin Birgit Kornmüller

Der Bau der ersten geförderten Wohnungen startete 2017. Die ENW errichtet im Reininghaus-Quartier 7 insgesamt 206 Wohneinheiten in Holzbauweise inklusive Kindergarten und Geschäftsflächen. Die ENW kennt sich in Reininghaus bereits aus; sie hat auf dem Areal der ehemaligen Hummelkaserne das Pflegeheim Peter Rosegger errichtet. Im April 2018 erfolgte der Spatenstich für das Wohnbauprojekt „Reininghaus Zehn“. Dort errichtet die Österreichische Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (ÖSW AG) bis zum Frühjahr 2020 als Generalübernehmer im Auftrag der BNP Paribas REIM 155 Mietwohnungen. Für die ÖSW AG ist es der erste Wohnbau in der steirischen Hauptstadt.

Bei der Smart City auf den Waagner-Biro-Gründen hinter dem Hauptbahnhof wurde mit den Entwicklern vereinbart, welche Infrastruktur sie erbringen und nach Fertigstellung an die Stadt übertragen müssen. Ein Bericht an den Grazer Gemeinderat vom Dezember 2017 listet die Beiträge von öffentlicher und privater Hand für die Quartiersentwicklung auf: Im Zeitraum von 2016 bis 2022 erhält

3

Visualisierung: bildermehr.at

die Stadt finanzielle Beiträge zu Wettbewerbsverfahren und Kostenbeteiligungen an Planung und Stadtteilmanagement in Höhe von rund 2.690.000 Euro. Die Flächen für die städtische Infrastruktur, die von privaten Bauträgern erbracht und nach Fertigstellung unentgeltlich der Stadt übergeben werden, belaufen sich kostenmäßig auf rund 7.670.000 Euro. Zurzeit läuft die Planung, die Bebauung erfolgt in den kommenden Jahren von Süd nach Nord. Der Architekturwettbewerb für das Baufeld Nord mit knapp 500 Wohnungen und rund 10.000 Quadratmetern gewerblicher und kommerzieller Flächen wurde im Frühjahr 2018 entschieden (Sieger: Nussmüller Architekten) und soll bis zum Jahr 2021 umgesetzt werden. Auf dem gesamten Smart-City-Areal sollen bis 2024 rund 3.800 Einwohner und 1.700 Beschäftigte die bisherige Industriebrache besiedeln.

Mehr als ein Baufeld

Über das einzelne Baufeld hinauszudenken und zu planen ist eines der wesentlichen Ziele bei der Weiterentwicklung der Seestadt Aspern in Wien. Hier scheint man aus den Lehren des ersten Bauabschnittes gelernt zu haben, der zwar weitestgehend gut funktioniert und sich zu einem kohärenten Stück Stadt entwickelt, der jedoch an manchen Ecken noch wie ein bezugsloses Nebeneinander von stückweise aufgefüllten Baufeldern wirkt.

Während mit dem Seeparkquartier gerade der zweite Abschnitt in Bau ist, laufen schon die Planungen für Stufe 3: den Seebogen im Norden. Hier soll bei der Auswahl der Projekte verstärkt deren Rolle im Quartier über das Baufeld hinaus bewertet werden. Vorgesehen ist ein Mix aus freifinanziertem Eigentum, geförderten Miet- und Eigentumsobjekten, einem Gewerbehof, einem Supermarkt, Geschäftslokalen, einem Bildungscampus, einer Bücherei, Kindergärten, einem Jugendzentrum sowie zahlreichen Vereins- und Multifunktionsräumen. Um die Nutzungsmischung zu verstärken, ist hier ein Anteil von 20 Prozent Nicht-Wohnen pro Gebäude vorgeschrieben. Eine besondere Herausforderung für manchen Bauträger.

Neun Projekte haben im Quartier am Seebogen Kandidatenstatus für die IBA Wien 2022; sollten sie in der Umsetzung die in den Bauträgerwettbewerben versprochenen Ziele halten, werden sie in den Status eines offiziellen IBA-Projekts erhoben. Ob sie das schaffen, entscheidet eine eigene Jury. Weiteres Upgrade in der Quartiersentwicklung: Ein von der Wien 3420 Aspern Development AG und der IBA eingesetzter Koordinator, der die Abstimmung zwischen den unterschiedlichen Baufeldern und ihren Bauträgern übernimmt. „Das ist enorm wichtig für die Quartiersentwicklung, Qualitätssicherung und Kommunikation“, betont IBA-Koordinator Kurt Hofstetter. „Eine solche Kümmerer-Funktion schon in der Planungsphase gibt es sonst fast nie. Dabei sind die Synergien enorm, und man spart viel Geld.“

Hier wurde im Juni 2018 das Ergebnis des Bauträgerwettbewerbs für das nutzungsoffene Stadthaus „Forum Am Seebogen“ am Baufeld H7A verkündet. Das Siegerprojekt der Familienwohnbau und dem Architektenteam heri & salli sieht

Städtebauliche Verträge

Privatrechtliche Vereinbarungen zur Verwirklichung von städtischen Planungszielen zwischen Gemeinde und Privaten sind in Wien seit der Bauordnungsnovelle 2014 erlaubt. Der §1a der Wiener Bauordnung regelt seither den Inhalt solcher Vereinbarungen, erlaubt aber wegen des Koppelungsverbotes nicht, dass die Änderung von Flächenwidmungsplänen und die Erstellung von Baugenehmigungen vom Abschluss eines solchen städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden. Wien ist das letzte Bundesland, das solche Verträge ermöglicht, in allen anderen sind unterschiedliche Modelle der Vertragsraumordnung bereits Usus. Grundsätzlich geht es dabei um die Abschöpfung von Wertsteigerung für die Allgemeinheit und die Eindämmung der Bodenspekulation. Auch befristete Baulandwidmung oder Widmungskategorien wie „geförderter Wohnbau“ (siehe dazu auch den Artikel auf S. 39) werden als Instrumente angewendet oder zumindest diskutiert.

auf rund 2.500 Quadratmeter BGF neben freifinanziertem Wohnen auch ein nutzungsoffenes Erdgeschoss mit öffentlichen Nutzungen vor. Konstruktiv setzt man auf Modulbauweise, was IBA-Koordinator Hofstetter besonders freut: „Ich sehe in der Modulbauweise im Wohnbau viel Zukunft. Der Kostenvorteil ist im konkreten Fall zwar aufgrund der geringen Größe eher klein, es geht aber eher um den Aufbau von Knowhow und die Bereitschaft der Bauträger, sich einzulassen."

Steuerung der Qualität

Dringender Wohnraumbedarf besteht auch in Innsbruck, wo die Baulandreserven schon topographisch bedingt äußerst knapp sind. Dennoch setzt man in der Tiroler Landeshauptstadt nicht auf Schnelligkeit und Masse, sondern vor allem auf Qualität bei der Quartiersentwicklung. Für das Campagne-Areal in der Innsbrucker Reichenau wurde im Oktober 2016 vom Gemeinderat ein städtebauliches Leitbild beschlossen, das aus einem kooperativen Planungsverfahren hervorgegangen war. 8,5 Hektar städtischer Grund werden in den kommenden Jahren stadtplanerisch entwickelt.

Die Entwicklung teilen sich die beiden Bauträger Neue Heimat Tirol und Innsbrucker Immobiliengesellschaft (IIG), die gemeinsam für rund 45 Mio. Euro an die 300 geförderte Mietwohnungen errichten. Der Anteil der stadteigenen IIG am Projekt beträgt 60 Prozent, die übrigen 40 Prozent übernimmt die Neue Heimat Tirol, die zu je 50 Prozent der Stadt Innsbruck und Land Tirol gehört. Das Grundstück wird von der Stadt an die IIG und die NHT übertragen. Die Stadt behält aber ein unbeschränktes Wohnungsvergaberecht bei. „Da beide Bauträger komplett in öffentlicher Hand sind, bleiben die Wohnungen so auf Dauer der Spekulation entzogen", erklärt Projektleiter Martin Franzmair von der IIG.

Ergänzend zum Wohnangebot werden in den Erdgeschossen unter anderem ein Nahversorger, soziale Einrichtungen, eine Waschküche und ein Stadtteilbüro entstehen. Durch Nutzungsmischung und Dichte soll damit eine Gassen-Atmosphäre hervorgerufen werden, die Begegnungen fördert und die Nachbarschaft und Identität erzeugt. Der aus dem Wettbewerb siegreich hervorgegangene Entwurf von Bogenfeld Architektur (Linz) hält sich dabei eng an

Visualisierung: ZOOMVP/hertl&calli

die Anregungen des Leitbilds. „Unsere Vision vom ersten Baufeld ist die eines Wohnzimmers: ein großes, gemeinsames Freiluft-Wohnzimmer mit Gassen, kleingliedrigen Strukturen, Wäsche in der Luft und offenen Türen", erläutert Architektin Birgit Kornmüller. Der Baubeginn ist für 2019 geplant.

Damit dies auch bis zum Ende so bleibt, wurde eine Steuerungsgruppe eingerichtet, bestehend aus Stadträten der Stadtressorts Wohnbau, Stadtplanung, Verkehr, Soziales und Sport, den beiden Bauträgern, sowie Architekt Max Rieder, der auch beratend im Wettbewerb teilgenommen hat, und der

> „Die Steuerungsgruppe ist eine sehr gute Idee. Das kann man anderen Städten nur empfehlen."
> Architektin Birgit Kornmüller

Landschaftsplanerin Heike Langenbach als Vertreterin des Innsbrucker Gestaltungsbeirats. Die Gruppe, die bei Bedarf etwa alle zwei bis drei Monate zusammenkommt, soll die vorgesehenen Qualitäten des Leitbildes und des Wettbewerbsprojekts sicherstellen und einfordern. Dazu gehören beispielsweise die hochwertigen Freiräume und begrünte Dachgärten. „Die Steuerungsgruppe ist eine sehr gute Idee. Das kann man anderen Städten nur empfehlen", lobt Birgit Kornmüller. Diese Vorgangsweise soll auch für die künftigen baukünstlerischen Wettbewerbe und den Freiraum- und den Sportanlagenwettbewerb angewandt werden.

Revitalisierung im Ortskern

Doch auch abseits des Rampenlichts der Hauptstädte und ihrer Smart Cities und Bauausstellungen werden Wohnbau und Infrastruktur, öffentlich und privat, aneinander gekoppelt. Zwar in kleinerem Maßstab, aber dafür oft mit größerer Wirkung für die Kommune. Ein Beispiel dafür ist Stanz im Mürztal: Eine kleine Gemeinde, die wie viele in der Obersteiermark von Bevölkerungsverlust und sich entleerenden Dorfzentren geplagt ist. Um diese Entwicklung aufzuhalten, taten sich ein engagierter Bürgermeister und seine Gemeinde mit Soziologen, Architekten und der Siedlungsgenossenschaft Ennstal zusammen.

Ergebnis: Aufgrund der Nachfrage nach Kleinwohnungen entsteht hier ein Holzbau mit acht betreuten Wohneinheiten und acht Starterwohnungen mit 40 bis 55 Quadratmetern Wohnfläche, sowie einem Nahversorger im Erdgeschoß. Das Gemeindeamt wird gleich noch mit in die Ortskernbelebung mit einbezogen und erfährt einen kundenfreundlichen Umbau, der Gemeindesaal soll zum Multifunktionsraum werden. Die Schaffung von Wohnraum wird hier zum Motor für die Rückgewinnung dörflichen Lebens mit unterschiedlichsten Nutzungen an einem Ort. Die Siedlungsgenossenschaft

5

Foto: Bergland

Ennstal wird die Liegenschaft im Baurecht übernehmen. Baubeginn ist 2018, die geplante Fertigstellung 2019.

Wohnen auf dem Supermarkt

Die Koppelung von Nahversorger und Wohnung funktioniert auch unter anderen Vorzeichen: nämlich, wenn ersterer schon vorhanden ist, und diese Handelsinfrastruktur mit einem Wohnbau erweitert wird. Ein Pionierprojekt in dieser Hinsicht war die Überbauung des Auhof-Centers in Wien im Jahr 2015. Dort wurden 47 Wohnungen von der WBV-GPA in Form eines Karrées auf dem Flachdach des Einkaufszentrums errichtet.

Eine Kopplung, die offensichtlich gut funktioniert, und jetzt immer mehr Nachfolger findet. In der Zschokkegasse in Wien-Donaustadt wurde einem Discounter der Grundstückskauf für die Errichtung einer Filiale nur unter der Bedingung erlaubt, dass auf dem Supermarkt Wohnungen entstehen. Eine Auflage, die angesichts der stets knapp kalkulierten und in Serie hergestellten Supermarkt-Flachbauten an weniger lukrativem Ort wohl mit „Nein, danke“ beantwortet würde. Hier stimmte der Discounter zu. Die EBG errichtet 60 Wohnungen auf dem Supermarkt, der als Mieter fungiert. Die EBG wiederum kann dank dieser Partnerschaft günstigere Wohnungen anbieten. Der Baubeginn ist noch für 2018 geplant. Gemeinderat Christoph Chorherr, der seit Jahren die Überbauung von eingeschossigen Supermärkten als Mittel zur Nachverdichtung aktiv propagiert, freut sich und kündigt Nachfolgeprojekte an.

Aufwand mit Mehrwert

Grundstücksnot macht erfinderisch, das gilt nicht nur in schnell wachsenden Metropolen, sondern auch in alpinen Tourismusgemeinden, in denen es keine „grünen Wiesen“ mehr gibt, auf denen man unkompliziert bauen kann. Eine Nachverdichtung in Kombination mit einem Supermarkt realisierte die Wohnbau-Genossenschaft Bergland aus Zell am See in Saalbach-Hinterglemm; dort entstanden 25 geförderte Mietwohnungen direkt auf einem schon seit 2011 bestehenden Supermarkt. „Der Eigentümer der Liegenschaft, ein Baumeister, kam auf uns zu und fragte, ob wir interessiert wären, den Supermarkt zu überbauen“, erinnert sich Bergland-Geschäftsführer Philipp Radlegger. „Ein wesentlicher Vorteil war, dass man beim Bau des Marktes schon die statischen Erfordernisse für eine Überbauung bedacht hatte, sonst hätte es nicht funktioniert.“ Nutzungskonflikte zwischen oben und unten gebe es keine, die Stellplätze sind strikt getrennt, und der Anlieferungsbereich für den Supermarkt wurde eingehaust, um die Geräusche am Morgen zu dämpfen.

Während der Umbau bei laufendem Betrieb ohne größere Schwierigkeiten funktionierte, war der planerische Aufwand erheblich. „Zeitlich hat uns das Projekt durch die vielen Verhandlungen etwa 50 Prozent mehr in Anspruch genommen als konventionelle Wohnbauten“, sagt Radlegger. Die Bergland erwarb zunächst ein Miteigentum an der Liegenschaft, die dann parifiziert wurde, später wurden die genauen Besitzverhältnisse nach Nutzwerten aufgeteilt. Ein rechtlicher Aufwand, für den es noch keine Präzedenzfälle gab. Noch dazu mussten die bisherigen Bauleistungen und Errichtungskosten abgegolten werden, immer mit einem Blick auf die Fördersätze. „Das ist uns sehr gut gelungen. Unter dem Strich steht eine Miete von 8,50 Euro brutto warm, das ist unter dem Durchschnittsniveau für geförderten Wohnbau in Salzburg“. Günstig wohnen, mit dem Gemüseregal im selben Haus: Eine Mischung von Wohnen und Infrastruktur, von der alle profitieren, ein Aufwand mit Mehrwert – der sich auch für gemeinnützige Bauträger lohnt.

1 / Ortskern-Revitalisierung durch Wohnbau in Stanz
2 / Städtisches Leben am Campage-Reiter-Areal Innsbruck
3 / Wohnbau der ÖSW AG in Graz-Reininghaus
4 / Offenes Erdgeschoss im Seebogen der Seestadt Aspern
5 / Wohnen über dem Supermarkt in Saalbach-Hinterglemm

„Wien hat eine sehr gute Ausgangsposition“

Der neue Geschäftsführer des wohnfonds_wien, Gregor Puscher, über die Erfahrungen mit städtebaulichen Verträgen und die Herausforderungen an die städtische Bodenpolitik.

MAIK NOVOTNY

Sie treten am 1. September 2018 Ihren Posten an der Spitze des Wohnfonds an. Werden Sie dort in Zukunft verstärkt Ihre Erfahrungen in der Stadtplanung aus der Tätigkeit bei der MA21 einbringen?

Gregor Puscher: „Die Stadtplanung Wien und der wohnfonds_wien haben und hatten schon bisher eine Vielzahl an Berührungspunkten. Natürlich soll zukünftig meine städtebauliche Expertise noch stärker in die Entwicklungen des wohnfonds_wien einfließen. Speziell die Herausforderungen der großen Quartiersentwicklungen mit Schwerpunkt sozial gebundener Wohnbau, aber auch die gesamte Bestandsentwicklung unter dem Begriff ´Stadt weiterbauen´ bieten genügend Anknüpfungspunkte.“

Hat sich Ihrer Ansicht nach das Instrument der städtebaulichen Verträge in Wien bewährt?

Puscher: „Grundsätzlich ja, auch wenn die Stadt und ihre Vertragspartner hier Neuland betreten und vieles zu erarbeiten sein wird.“

In welchen Fällen sind sie besonders geeignet, was sind die Voraussetzungen, damit sie funktionieren?

Foto: www.studiohoger.at

Puscher: „Die städtebaulichen Verträge dienen neben den konkreten Vereinbarungen vor allem auch dem Dialog. Die Vertragspartner müssen von Anfang an auf Augenhöhe einen ´gemeinsamen Weg´ einschlagen. Dafür sind allerdings klar strukturierte Prozesse und entsprechend kalkulierbare Zeitabläufe notwendig.“

Wie beurteilen Sie die Bereitschaft der Wohnbauträger, was städtebauliche Verträge betrifft? Wie viel kann man ihnen abverlangen?

Puscher: „Grundsätzlich scheint unter den Bauträgern eine höhere Akzeptanz erkennbar, nachdem erste Erfahrungen gemacht wurden und das Instrument ´greifbarer` wird. Trotzdem ist gerade in der Bauträgerszene der Ruf nach Strukturen, Abläufen und damit einer klaren Orientierung sehr ausgeprägt. Zu beobachten ist aber großes Engagement auf allen Seiten der Beteiligten sowohl innerhalb des Magistrats als auch außerhalb. Die Höhe der Beteiligung ist immer in Relation zur ´Art` des Wohnbaues zu sehen. Freifinanzierte und sozial gebundene Wohnbau-Entwicklungen sind einfach unterschiedlich zu betrachten und zu bewerten.“

Manche Architekten befürchteten bei der Einführung der städtebaulichen Verträge die Auslagerung öffentlicher Aufgaben in private Hände. Sehen Sie diese Kritik als gerechtfertigt an?

Puscher: „Nein. An der Wiener Stadtentwicklung sind wir alle in unterschiedlichen Rollen und Aufgaben mitverantwortlich. Eine Beteiligung bzw. eine Übernahme von ´öffentlichen´ Aufgaben ist daher keineswegs abzulehnen. Wichtig ist, dass weiterhin der Nutzen der Allgemeinheit dient.“

Die Flächenreserven in Wien werden knapper, die Bodenpreise steigen rapide. Muss sich die Stadt neue Strategien zur Bodenpolitik überlegen, und wenn ja, welche wären das?

Puscher: „Die Stadt Wien hat im Vergleich mit internationalen Städten, vor allem deutschen Städten, eine sehr gute Ausgangsposition. Grundeigentum ist noch im hohen Ausmaß im Eigentum der Stadt Wien. Gemeinnützige Bauträger und auch der wohnfonds_wien mit seiner Funktion als ´Bodenbevorrater´ (dzt. knapp 2,7 Millionen Quadratmeter) halten beträchtliche Grundstücksreserven. Trotzdem ist die Bodenpreisentwicklung dynamisch. Daher ist es unbedingt notwendig, über geeignete und vor allem effiziente Maßnahmen nachzudenken. Auch eine noch intensivere Anwendung bestehender Instrumente wie die städtebaulichen Verträge oder neu zu schaffender ´Entwicklungszonen´ wäre effizient.“

Gregor Puscher studierte Architektur an der TU Wien und in Portsmouth. Ab 2000 im Magistrat der Stadt Wien tätig, zuletzt als interimistischer Leiter der Magistratsabteilung 21 für Stadtteilplanung und Flächennutzung. Mit 1. September 2018 wurde er Geschäftsführer des wohnfonds_wien und folgt damit Michaela Trojan nach, die in Pension geht.

Neue Chancen für Erdgeschoße

1

Foto: Arch. Schwartz Martin

Das Erdgeschoß ist das Sorgenkind von Bauträgern und Städteplanern. Unkonventionelle Ideen lassen die Problemzone wieder aufleben. Gasthäuser, Fabriken und Garagen stehen im Zentrum von kreativen Lösungen vom Burgenland bis Tirol.

MARIETTA ADENBERGER

1 / Wohnbau in gewachsenen Strukturen im Burgenland: Das OSG-Projekt Gasthaus und Hotel Rose in Rechnitz.
2 / Der ehemalige Burgenlandhof in Jennersdorf bietet neben Wohnraum auch Büros, Ordinationen und ein Gasthaus.
3 / Projekt auf Baurechtsgrund in Innsbruck: Sozialpastorales Zentrum St. Paulus, errichtet von der NHT.

Ohrenbetäubendes Knallen, orange Staubwolken und ein über 20 Meter hoher zu Boden krachender Schornstein: Den „Startschuss“ eines Bauprojekts hat man in der 3.000-Einwohner-Gemeinde Hornstein im Bezirk Eisenstadt-Umgebung wörtlich genommen. Auf dem 16.000 Quadratmeter großen Gelände einer ehemaligen Seidenbandfabrik entsteht im nächsten Jahr neben 16 Startwohnungen, einem Pflegewohnheim und betreuten Wohnungen ein großes Ärztezentrum mit Apotheke. Bürgermeister und Bauträger begingen den Spatenstich im Juli mit der Sprengung des Fabrikschlotes.

Das Ziel ist ein Primärversorgungszentrum, mit dem das Erdgeschoß großflächig bespielt wird – mit erweiterten Öffnungszeiten für Berufstätige und kurzen Wegen für die Menschen der ländlichen Region. Konkret sind Ordinationen für praktische Ärzte, Fachärzte und andere Dienstleister geplant. Das Projekt wird in Zusammenarbeit von der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft OSG, der Marktgemeinde und dem Arbeiter Samariterbund verwirklicht. Der Abriss der 1904 erbauten Fabrik war laut dem Bauträger nötig, weil ein Neubau günstiger kommt als eine Sanierung des Altbestands mit Umbau. Das Gesundheits- und Pflegezentrum ist eines von mehreren Nachnutzungsprojekten von Fabriks- und Betriebsgeländen im nördlichen Burgenland. Weitere Beispiele sind die Scana-Gründe in Neusiedl am See oder das ehemalige Kabelwerk in Winden am See.

Wirtshäuser mit Potenzial

Im Südburgenland geht der Trend im gemeinnützigen Wohnbau hingegen dahin, ehemalige Gasthäuser umzubauen und nachzunutzen. Gingen die Wirtsleute in Pension, fand sich häufig kein Nachfolger mehr. In den Abwandergemeinden im Süden sind diese leerstehenden Objekte, die oft mitten in den Ortszentren und damit eigentlich attraktiver Lage liegen, ein Problem. Früher dienten sie als wichtige Kommunikationszentren, lassen aber heute die von der Landflucht geprägten Gemeinden noch trister erscheinen.

In der Gemeinde Jabing im Bezirk Oberwart wird nun aus dem ehemaligen Gasthaus Oswald-Gröller, das die OSG

2

Foto: BPM Bauprojektmanagement GMBH

gemeinsam mit der Gemeinde ersteigert hat, ein Generationenhaus mit barrierefreien Seniorenwohnungen im Erd- und modernen Startwohnungen im Obergeschoß – mit Infrastruktur wie einem Nahversorger in unmittelbarer Nähe. Dadurch soll ein markanter Punkt im Ort wieder aktiviert werden.

„Solche Projekte sind wichtig, weil sie einerseits eine Möglichkeit bieten, die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren. Andererseits tragen sie zur Dorferneuerung bei, indem die bereits vorhandene Infrastruktur neu auf das Dorfleben ausgerichtet wird", sagt OSG-Obmann Alfred Kollar, der sich selbst an einen langjähri-

> „Bereits vorhandene Infrastruktur wird neu auf das Dorfleben ausgerichtet"
>
> Alfred Kollar, OSG

gen Leerstand in der Grenzregion erinnert: Das ehemalige Gasthaus und Hotel Rose am Hauptplatz in Rechnitz, ebenfalls im Bezirk Oberwart. Früher sei es das Gasthaus schlechthin gewesen, die vergangenen 15 Jahre stand es jedoch leer. Ein neuer Eissalon mit Kaffeehaus im Erdgeschoß hat hier schon eröffnet, geplant ist noch eine neue barrierefreie Polizeistation. Die Beamten werden von einem Haus an der Grenze direkt in den Ortskern übersiedeln. Die oberen Geschoße bieten betreute Kleinwohnungen sowie großzügige Dachgeschoß-Wohnungen mit Blick ins Weingebirge. Die Fertigstellung des Projekts ist für September 2019 geplant.

In Jennersdorf entstehen aus dem ehemaligen „Burgenlandhof" betreute Wohnungen für die Mutter-Teresa-Vereinigung, Ordinationen, Büros und ein klassisches neues Dorfgasthaus. Ein weiteres Multifunktionsgebäude errichtet der Bauträger im ehemaligen Gasthaus Hagenauer in Markt Allhau. Dort ist im Erdgeschoß Platz für einen Nahversorger, während auch betreute Senioren- und moderne Dachgeschoß-Wohnungen geplant sind.

3

Foto: NHT/Martin Vandory

Die Kirche im Dorf lassen

In Tirol dient währenddessen ein Kommunikationszentrum ganz anderer Art zur Auflösung von Problemzonen. Im Innsbrucker Stadtteil Reichenau sind Ende vergangenen Jahres die Schlüssel für den letzten Bauabschnitt eines dreistufiges Projekts am Grund der Pfarre St. Paulus übergeben worden. Inklusion und altersdurchmischte Belebung der Bereiche im Erdgeschoß standen dabei im Fokus. „Im innerstädtischen Bereich sind die Erdgeschoß-Zonen problematisch, weil herkömmliche Wohnungen dort nicht sehr attraktiv sind. Wir suchen daher immer nach Alternativen, etwa soziale Einrichtungen hineinzubringen", sagt Markus Pollo, Geschäftsführer der Neuen Heimat Tirol. Da die Mieten im Erdgeschoß niedriger sind, kommt das auch den Institutionen wirtschaftlich entgegen. „Für uns bedeutet das kostendeckend zu arbeiten, denn wir als Gemeinnützige müssen ja keinen Gewinn machen", so Pollo.

Im Dezember sind die Bewohner der rund 70 Wohnungen des zehnstöckigen Wohnturms in Passivhausstandard eingezogen. Die durchschnittliche Bruttomiete der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen beträgt 7,55 Euro pro Quadratmeter. Im Erdgeschoß befindet sich eine Tageseinrichtung der SLW, Soziale Dienste der Kapuziner, und sieben Plätze für betreutes Wohnen für Menschen mit Handicap und besonderen Bedürfnissen. Kurz davor wurde der neue fünf-gruppige Kindergarten, betrieben von der Caritas, aus dem zweiten Bauabschnitt übergeben. Eine Konditorei im Erdgeschoß aus der ersten Bauphase, wo die Erweiterung der denkmalgeschützten Kirche mitsamt dem Pfarrzentrum inklusive Gemeindesaal und Büroräumen im Mittelpunkt stand, dient neben einem Jugendzentrum als Treffpunkt für alle Altersgruppen. Besonderer Wert wurde auch auf die Durchlässigkeit zum bestehenden Grünraum gelegt.

Nach knapp einem Jahr Betrieb resümiert der Bauträger des von Marte.Marte Architekten geplanten Projekts, dass das Zusammenspiel der Generationen funktioniert. Kritik sei jedenfalls noch keine eingetroffen und laut einzelner Rückmeldungen von Mietern des Wohnturms werde die Altersdurchmischung und Vitalität des Zentrums als angenehm empfunden.

Weil Grund in Tirol Mangelware ist, ist das Projekt auf dem Baurechtsgrund der Diözese Innsbruck entstanden. „Mit

Foto: Profer&Partner Lienz

Foto: Stadtteilmanagement Seestadt aspern/B. Siquans

den von der Wohnbauförderung vorgegebenen Grundkosten kommen wir nicht mehr hin“, erklärt Pollo den Grund für diese Variante an Bauland für leistbaren Wohnraum zu kommen. Im vergangenen Jahr habe die NHT rund 20 Prozent der Grundstücke auf diese Weise akquiriert.

Local Governance in der Altstadt

Doch nicht nur Nachnutzungs- und Neubauprojekte im Wohnbau haben mit der Erdgeschoßzone zu kämpfen, auch Einkaufsstraßen funktionieren nicht von selbst. In der Osttiroler Bezirkshauptstadt Lienz haben sich die Interessensvertreter verschiedener Gruppen Gedanken gemacht, wie sie die Obere Altstadt wiederbeleben können. Denn seit den 1990er-Jahren war dort der Leerstand von Geschäften kontinuierlich angewachsen. Vor 14 Jahren hat man damit begonnen, öffentliche und private Beteiligte in einen kooperativen Quartiersentwicklungs-Prozess einzubinden.

Heute wird die Obere Altstadt wie eine Shopping-Mall – nur ohne Dach – gemanagt: Die Begegnungszone wird mit Rosenausstellungen, Oster- und Weihnachtsmärkten, Lesungen, Messen und Events bespielt. „Wir wollen eine echte Stadt ohne Konsumzwang, keine synthetisch durchgestylte Mall“, erklärt Oskar Januschke, Leiter der Standortentwicklung, Wirtschaft und Marketing Lienz, der das Projekt initiiert hat. Mittlerweile sei der Bereich 1A-Lage mit – zu Geschäftszeiten – 45.000 Personen Frequenz pro Tag. „Ein durchgehender Ladenbesatz in der Sockelzone ist wichtig. Das haben wir erreicht, es gibt derzeit keine einzige freie Ladenfläche“, so Januschke. Das bedeutet umgerechnet 21.000 Quadratmeter durchgehend bespielte Fläche.

Durch die Zusammenarbeit von Eigentümern, Unternehmern, bürgerlichem Engagement und öffentlichen Entscheidungsträgern ist es gelungen, mit dem Modell der „Local Governance“ eine attraktive Marke zu schaffen und zwei Einkaufszentren am Stadtrand nicht zu bauen. „Konzerne wie H&M zählen beinhart die Frequenz, sie haben sich aber für unsere echte Handelsstraße entschieden“, sagt Januschke.

Von der Einkaufsstraße in Lienz zurück in den Osten des Landes, wo es auch eine gemanagte Einkaufsstraße gibt. Die Seestadt Aspern in Wien hat seit Juni einen weiteren sozialen Treffpunkt: In der Sockelzone des Parkdecks Seepark, einer Hochgarage, eröffnete die Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 AG mehrere Impulsräume im Erdgeschoß für Kunst und Kultur und nichtkommerzielle Nachbarschaftsaktivitäten, die aufgrund der Lage auch einmal lauter werden dürfen. Einen Raum betreibt das Stadtteilmanagement, einen weiteren das seeLab als Forschungs- und Medienlabor.

Inspiration für den Masterplan holte man sich von der Autorin und Architekturkritikerin Jane Jacobs, die in den 1960ern den Wert offener Freiräume in New York erkannt hat und für die Sanierung abgewohnter Quartiere mit alter Bausubstanz kämpfte. Für Städtebauer Peter Hinterkörner ist die Hochgarage der ideale Platz für gemeinnützige Aktivitäten: „An Orten mit langer Geschichte sind das oft alte Industriegebäude oder Gewerbeflächen. In einer neuen Stadt in Entwicklung, in der jedes Gebäude erst gebaut und neu finanziert werden muss, braucht es da kreative Zugänge.“

4 / Mediterranes Flair statt Einkaufszentrum: Die Lienzer Innenstadt hat sich von einer mit Leerstand kämpfenden Zone in eine vitale mit bester Geschäftslage entwickelt.
5 / Oben Stellplätze, unten Geselligkeit: Das neu eröffnete Hochgaragen-Erdgeschoß in der Seestadt Aspern.

Potenzialzone Erdgeschoß

Im Erdgeschoß treffen Öffentliches und Privates sowie Wohnen, Freizeit und Arbeiten aufeinander. Eine städteplanerische Zone mit viel Potenzial – allerdings innerhalb der Rahmenbedingungen von Politik, Baurecht und Immobilienwirtschaft. Projekte wie jene in Lienz zeigen, dass Beteiligte auch gemeinsam in die Eigenverantwortung genommen werden müssen, um Vitalität zu schaffen. Ist diese Zone belebt und gelingt die Balance zwischen sozialen, kommerziellen und nicht-konsumorientierten Räumen, profitieren sowohl der Straßenbereich mit einer Aufwertung der Gegend als auch die betroffenen Gebäude.

Miteinander im neuen Quartier

Visualisierung: Janusch

In Österreich werden immer mehr Quartiershäuser entwickelt und zum Teil bereits im Wettbewerb verlangt. Der Gemeinschaftssinn und die soziale Qualität in Wohnvierteln stehen dabei im Vordergrund. Vorzeigebeispiele zeigen, wie es gehen kann und welcher Aufwand dahintersteckt.

GISELA GARY

1 / Quartiershaus beim Hauptbahnhof Wien der neuen Baugenossenschaft „Die WoGen".
2 / Carrée Atzgersdorf – ein neuer Stadtteil mit zentralen Gemeinschaftsflächen, den alle Bewohner nutzen sollen.
3 / „wabe23" ist ein neues Wohnprojekt im Entwicklungsgebiet „Erlaaer Flur".

Die Zeiten, in denen „nur" Wohnungen errichtet wurden, sind vorbei. Vielmehr geht es um ein attraktives Gesamtkonzept. Sogenannte Quartiershäuser werden zum Treffpunkt für alle Bewohner und zum Teil auch für Anrainer. Gemeinsames Gärtnern soll z. B. die Gemeinschaft stärken und innovative Geschäftsideen den Austausch und das Miteinander fördern. Zusatzangebote, die von Bauträgern mitentwickelt werden und längst mehr bieten, als bisher üblich war.

Im Sonnwendviertel beim Wiener Hauptbahnhof sollen in wenigen Jahren an die 13.000 Menschen wohnen. Um die Vielfalt im Quartier und das Nachbarschaftsleben zu fördern, gibt es unterschiedliche Ansätze, die zum Teil bereits im Wettbewerbsverfahren durch konkrete Nutzungen artikuliert wurden. Ein aktuelles Projekt, das bis 2020 fertiggestellt sein soll, wurde von raum & kommunikation, feld72 und Transparadiso für den Bauträger „Die WoGen" entwickelt. „Bei unserem Quartiershaus handelt es sich um einen prototypischen, gemischt genutzten Gebäudekomplex mit Werkstätten, Büros, Wohnungen, die von einer Wohngruppe angemietet werden, und sogenannten ´Clusterwohnungen´. Eine Besonderheit ist die Einbeziehung von ‚Produktion/Industrie 4.0' in der Stadtsockelzone", erläutert Robert Korab von raum & kommunikation. Das Quartiershaus befindet sich in einer städtebaulich prominenten Ecklage, direkt am Helmut-Zilk-Park. Die Staffelung gibt dem Gebäudekomplex, der aus einer Sockelzone, zwei Hochbauten und einem „Stadtbalkon" – eine Freifläche auf dem Dach der Werkstätten zwischen den Hochbauten – besteht, ein signifikantes Erscheinungsbild und optimiert gleichzeitig die Ausblicke und den Lichteinfall für das Quartiershaus und die Nachbargebäude.

Das Gebäude greift als Typologie die Charakteristika alter Stadthäuser auf, was eine Vielfalt an Nutzungen ermöglicht: Das betont öffentliche Erdgeschoss mit einem „Fab Lab", Geschäftslokalen und einem Veranstaltungsbereich, den sich „Die WoGen" mit einer international tätigen NGO teilen wird und der über zwei Geschosse reichende Bürobereich mit der neuen WoGen-Zentrale und dem zukünftigen Bürostandort von raum & kommunikation.

2

Visualisierung: K18

Verschieden bespielbare Räume sind Treffpunkt für die Hausgemeinschaft und Besucher und werden zum Interaktionsraum zwischen Innen und Außen. Die Umgebung und das Geschehen im Haus werden Basis einer wechselseitig einladenden Beziehung. Eine Dachlandschaft mit ihren unterschiedlich gemeinschaftlich und auch privat nutzbaren Terrassen krönt das Gebäude. Durch die Gesamtheit seiner durch die Architektur verstärkten Nutzungsmöglichkeiten wird das Gebäude zum Kristallisationsort einer lebendigen Nachbarschaft.

Das Haus gliedert sich in zwei Bereiche – das gemeinschaftliche Wohnen und das kooperative Arbeiten, wobei es Synergieflächen untereinander gibt. Diese Flächen sind der Stadtbalkon, die Gemeinschaftsküche, der Veranstaltungsraum und die offene Stadtwerkstatt. „Die WoGen“ entwickelte gemeinsam mit dem Planerteam das ungewöhnlich Stadthaus – von Anbeginn war Mitbestimmung großgeschrieben.

Vielfältige Bewohnerstruktur

In dem Stadtentwicklungsgebiet „Carrée Atzgersdorf“ entstehen auf einem rund sechs Hektar großen Grundstück in vier Bauteilen rund 1.180 geförderte Wohnungen, ein Kindergarten und verschiedene Geschäftslokale. Bauplatz übergreifende Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Gemeinschaftshaus, in das das Stadtteilmanagement einziehen wird, sind noch in Planung. Eine Spielstraße und ein Quartierszentrum sollen zur Erhaltung der vielfältigen Bewohnerstruktur beitragen. Das Gemeinschaftshaus soll ein aktives Zentrum als Informationsstelle, Treffpunkt und Begegnungszone sein. Verschiedene Höfe bieten Platz für eine Spielelandschaft, zudem gibt es einen Mama-Papa-Treff vor dem Kindergarten, einen Senioren-Treff, eine Fitnessterrasse, eine Park-Lounge sowie einen Jugendspielplatz und Kleinkinderspielplätze.

Aktive Nachbarschaft fördern

Unter dem Slogan „Langsam wachs ma z’amm“ sollen im Gebiet Menschen unterschiedlichsten Alters, unabhängig von deren körperlichen, geistigen oder sozialen Kompetenzen, zu einer aktiven Nachbarschaft motiviert werden. Jedes Haus stellt einen eigenständigen Typ dar, der mit den anderen Gebäuden im Dialog steht und über einen hohen Wiedererkennungswert verfügt. Dadurch entsteht ein abwechslungsreiches und lebendiges Quartier, in dem nicht nur gewohnt, sondern in Nachbarschaft zusammengelebt wird. Die Bauträger sind die Heimbau, Neue Heimat und Neues Leben, mit den Architekten g.o.y.a., Franz und Sue Architekten und illiz. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2020 geplant.

„Langsam wachs ma z‘amm“ besteht aus zehn individuellen Wohnhäusern mit insgesamt 513 geförderten Mietwohnungen, davon 177 Smart-Wohnungen mit Superförderung. Jeweils zwei bis drei Häuser bilden eine Nachbarschaft mit gemeinsamer Adresse und Erschließung. Das Wohnungsangebot umfasst Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen in durchschnittlichen Größen von 52 bis 94 Quadratmeter, alle mit privaten Freiflächen wie Loggien, Balkonen oder Terrassen.

Nach dem Bauträgerwettbewerb „In der Wiesen: urban gardening“ entstehen auf dem rund 7,7 Hektar großen Grundstück auf fünf Bauplätzen über 1.000 Wohnungen – darunter rund 300 Smart-Wohnungen, 150 geförderte Eigentumswohnungen, Wohngemeinschaften sowie ein Kindergarten. Schwerpunkte sind hier Urban Gardening, ein gemeinsames Freiraumkonzept sowie bauplatzübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen. Es ist Wiens größtes Urban-Gardening-Projekt. Die Gestaltung des Freiraums, die soziale Nachhaltigkeit und die Entwicklung der Gebäudetypologie ergeben eine durchgrünte Wohnlandschaft, in der das Grünraumangebot einen konkreten Mehrwert für das gesamte Quartier bildet. Ziel ist es diese Gruppen mit den jeweiligen Quartiersgruppen zu verbinden und zu quartiersbezogenen Aktivitäten zu motivieren.

Die BWS errichtet nach Plänen von Treberspurg & Partner beim Projekt „wabe23“ 108 Mietwohnungen, davon 36 Smart-Wohnungen und sieben betreute Startwohnungen auf Bauplatz 1. Zudem ist eine Arztpraxis und eine „Do it yourself“-Werkstatt geplant. Umlaufende Balkonzonen mit wählbaren Größen für Pflanzentröge bieten unterschiedliche Möglichkeiten zum „Garteln“. Ein eigener Gartenraum mit versperrbaren Kästen erleichtert die Nutzung der Beete im Gemeinschaftsgarten.

Bauplatz 2 von Mischek besteht aus einem Hochhaus mit 63 freifinanzierten sowie 152 geförderten Eigentumswohnungen. Darüber hinaus gibt es vier Wohngemeinschaften des SOS-Kinderdorf. Das Wohnungsangebot umfasst Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen in durchschnittlichen Größen von 56 und 104 Quadrat-

meter. Alle Wohnungen haben einen eigenen privaten Freiraum – Terrassen, Balkone und Loggien wechseln sich übereinander ab. Verschiedene Grundrissgestaltungen ermöglichen auf die Veränderung der Familienstruktur im Laufe der Zeit einzugehen. In der Mitte des Wohnhauses gibt es ein großes Glashaus, die sogenannte Orangerie, die zum Überwintern der Pflanzen dienen soll.

Auf Bauplatz 3 baut die Volksbau nach Plänen von Josef Weichenberger Architects + Partner/Sne Veselinovic ZT GmbH ein Projekt mit 232 Mietwohnungen mit Superförderung, davon 77 Smart-Wohnungen sowie eine betreute Seniorenwohngemeinschaft des ASBÖ. Die Bewohner profitieren von der Einrichtung eines Hausbetreuers vor Ort und einem multifunktionalem Seminarraum, einem Schwimmbad und einem Fitnessbereich.

Bauplatz 4 entwickelte das Österreichisches Volkswohnungswerk mit synn architekten. Das Wohnprojekt „querbeet" bietet Raum für Landwirtschaft und gelebte Nachbarschaft. Das Highlight im Zentrum des Gebäudes bildet der Marktraum inklusive vorgelagertem Marktplatz. Das Projekt bietet 162 geförderte Mietwohnungen und 82 Smart-Wohnungen. Darüber hinaus wird in der Wohnhausanlage ein geförderter Kindergarten mit sieben Gruppen eingerichtet. Der Bauplatz stellt die Schnittstelle zur benachbarten städtischen Wohnhausanlage „Putzendopplersiedlung" dar. Ein naturnaher Kinder- und Jugendspielplatz sowie die Durchwegung waren zentrale Themen bei der Projektausarbeitung.

Angebote im Quartiersdialog

EBG und Eisenhof mit den Architekten Mascha & Seethaler/Superblock bebauen den Bauplatz 5. Insgesamt sind rund 319 geförderte Mietwohnungen (inklusive Smart-Wohnungen) und eine von der MA 11 betreute Jugendwohngemeinschaft für Mädchen geplant. Eine Indoorballspielhalle, deren Nutzung durch ein transparentes Buchungssystem organisiert wird, ergänzt das Angebot der quartiersübergreifenden Gemeinschaftsräume. Im Bereich des Leitthemas „urban gardening" umfasst das Projekt zahlreiche Gemeinschaftsterrassen mit Hochbeeten, Spiel- und Werkdeck sowie Wintergärten. Eine nutzungsoffene Spiel- und Liegewiese ergänzt das Angebot an Freiräumen. Dass die vielen Angebote an Gemeinschaftsräumen und Gärten auch tatsächlich optimal genutzt werden, dafür sorgt ein „bauplatzübergreifender Quartiersdialog", der von einem Team von realitylab, Diakonie, wohnbund:consult und dem Verein Gartenpolylog während der Besiedlung organisiert wird.

Visualisierung: Treberspurg

Urban Upgrade als Modell

MIO im Sonnwendviertel, ein Projekt der Heimbau mit StudioVlayStreeruwitz und wohnbund:consult, eröffnet als Quartiershaus über das Wohnen und Arbeiten hinaus Möglichkeiten für den Einzelnen durch die Gemeinschaft. Etwa 15 Gewerbeflächen auf zwei Geschossen und 40 Wohnungen entstehen bis August 2019 in dem neunstöckigen Gebäude. MIO unterstützt den Gemeinschaftsbildungsprozess und das Ankommen im neuen Zuhause: Programmiert, kuratiert und begleitet durch das wohnbund:consult-Team werden unter anderem die Nutzungen für die Gemeinschaftsflächen wie den Dachgarten oder die „Stadtloggia" am Eck festgelegt. Die Mikro-Lokale im Erdgeschoss und die individuellen Gewerbeflächen darüber bieten Raum für verschiedenste Raumbedürfnisse: Vom Buchgeschäft mit 25 Quadratmetern bis zum Yogastudio mit über 90 Quadratmetern.

Die Besonderheit bei MIO ist aber das Konzept „Urban Upgrade" für die Nutzer der Gewerbeflächen im Quartiershaus. Als Angebot speziell für Start-Ups und Kleinunternehmen wird engagierten Gewerbetreibenden Starthilfe bei der Entwicklung einer Small-Business-Community gegeben. Ziel des Urban-Upgrade-Prozesses ist deren gegenseitige Unterstützung, um das Quartiershaus MIO getreu dem Motto „kleine Fische – große Netze" zu einer eigenen Adresse zu entwickeln. Urban Upgrade liegt dabei der oft gehegte aber selten erreichte Wunsch zu Grunde, Lebendigkeit, Vielfalt und Kleinteiligkeit auch in Neubauquartiere zu bringen. Die aus diesem Pionierprojekt gewonnenen Erfahrungen sollen zu einem verallgemeinerbaren Prozess gemacht werden, der sich auf Folgeprojekte übertragen lässt – als Urban Upgrade für verschiedenste Anforderungen und Standorte. Quartiershäuser, Urban Gardening und neue Geschäftsentwicklungen – Angebote, die weit über den Wohnbau hinausgehen.

Quartiershaus

Ein Quartiershaus ist ein Anlaufpunkt mit sozialen und kommerziellen Funktionen für alle, die in einem Stadtviertel wohnen. Das zentral situierte Gebäude soll ein Identifikationsort für die BewohnerInnen eines Quartiers sein, der für Gemeinschaft und nachbarschaftliches Miteinander steht. In Deutschland und der Schweiz werden in Quartiershäusern öfter auch soziale Einrichtungen untergebracht. Das Quartiershaus als Zentrum einer Wohnbebauung soll dienende und versorgende Funktionen für die Bewohner erfüllen – es kann Geschäfte, Kinderbetreuungs-Einrichtungen, Pflegeeinrichtungen, aber auch Arztpraxen und Wohnungen beinhalten.

Drei im grünen Vierkanthof

100 Jahre nach dem Start des kommunalen Wohnbaus in Wien erleben dessen Grundsätze eine Renaissance: Wohnungen zu leistbaren Kosten mit Ausblick auf einen grünen Innenhof, Angebote für integrative Lebensqualität. Das bieten drei Gemeinnützige im neuen „Kapellenhof" ab Herbst 2019.

ROBERT KOCH

Lokalaugenschein zu Sommerbeginn in Wien-Donaustadt: Gleich neben Pflegewohnhaus und SMZ Ost vulgo „Donauspital" – nur wenige Schritte von der gleichnamigen U2-Station entfernt – markieren sechs Kräne eine große Baustelle. Die zwischen Kapellenweg, Stockerweg und Wulzendorfstraße im Geviert angelegten Baukörper sind bereits deutlich erkennbar, wachsen Geschoss um Geschoss in die Höhe, dazwischen erheben sich Hügel mit Aushubmaterial.

Dort soll ab Herbst 2019 ein von Wegen durchzogener „Stadtwald" samt Platz mit Wasserspiel zur Erholung „vor der Haustüre" einladen, ein „gemeinschaftlicher Freiraum für Jung und Alt" wird zur Bewegung und nachbarschaftlichen Begegnung ermuntern. Mit einem Durchgang öffnet sich die Bebauung im Norden dann zum Kapellenplatz, wo schon heute alter Baumbestand bis zu einer kleinen Kapelle aus 1891 reicht – offenbar Namensgeber für Weg und die neue Wohnanlage.

„Mit dem Projekt führen wir den Gemeindebau ins 21. Jahrhundert", erklärt Alfred Petritz, Geschäftsführer der Migra. „Der Kapellenhof ist sowohl eine Reminiszenz an die Leistungen des Wiener Wohnbaus als auch Teil einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung mit qualitätsvoller Architektur." Die gemeinnützige Bauvereinigung hat 2016 gemeinsam mit „Neues Leben" und „Wogem" sowie den Architekten von „feld 72" und „AllesWirdGut" einen Bauträger-Wettbewerb des Wohnfonds Wien gewonnen. Mit an Bord die Landschaftsarchitektin Carla Lo, welche den Kapellenhof stimmig für alle Generationen gestaltet. Geradezu in Rekordzeit ging es an die Umsetzung dank der Wiener Wohnbau-Offensive.

Qualitätsvolle Architektur

Das ehemalige Areal eines Schwesternwohnheimes des SMZ Ost hat die Stadt Wien im Baurecht den drei Bauträgern überlassen, die nun als Miteigentümer kooperieren. Für die bauliche Realisierung des Projektes sorgen sie gemeinsam mit Baubetreuern und einem Generalunternehmer. „Wir bauen ihre Zukunft" verspricht die Baufirma Gerstl auf ihrer Baustellen-Umzäunung – und das scheint keineswegs übertrieben, wenn man die Pläne genauer studiert.

Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grundgrenzen werden je-

1 / Blick in den grünen Innenhof:
Vom Balkon sollen die Bewohner jeder Wohnung schöne Aus- und Weitblicke genießen.
2 / Eingang in ein Stiegenhaus:
Ein geschützter Platz vor der Haustüre, gleich daneben ein Gemeinschaftsraum, Ausgang zum Hofbereich.
Bilder: Expressiv
3 / Grundriss der Wohnanlage Kapellenhof mit Durchgängen und Grünzonen.

Profil-Bericht im Medienpartner-Plus-Paket mit finanzieller Unterstützung der gemeinnützigen Bauvereinigungen Migra, Neues Leben und Wogem, alle Wien; einschließlich Bereitstellung der Bilder.
Mehr Informationen im Internet unter www.migra.at, www.wohnen.at, www.wogem.at

2

weils drei Stiegen mit bis zu acht Geschossen errichtet, die südlichen Baukörper sind leicht abgewinkelt gegenüber dem Straßenverlauf – wodurch im Eckbereich von Kapellenweg und Wulzendorferstraße ein Platz entsteht und die Busstation des 95A situiert ist. Erschlossen werden die Wohnungen über hofseitige Foyers und natürlich belichtete Stiegenhäuser sowie Mittelgänge. Das ermöglicht die Ausrichtung aller Wohnungen nach Osten oder Westen, ergänzt durch großzügige Freiräume als Balkon, Loggia oder Eigengarten. Zwei schmälere Baukörper mit Südorientierung aller Wohnungen und Laubengang-Erschließung machen den Kapellenhof quasi zum Vierkanter.

Gelebte Nachbarschaft

„Unser gemeinsames Ziel ist, leistbaren Wohnraum mit höchster Lebensqualität zu schaffen“, betont Johann Gruber, Obmann von „Neues Leben“. Die innovationsfreudige Genossenschaft übernimmt 206 Wohnungen, davon 137 geförderte Mietwohnungen und 69 Smart-Wohnungen. Auf deren Homepage www.wohnen.at ist allerdings „wegen bereits sehr hoher Vormerkzahlen“ ein Anmeldestopp vermerkt. Gleiches gilt für die 200 Wohnungen der „Migra“, und auch bei der „Wogem“ sind ihre 45 Einheiten stark nachgefragt. Die insgesamt 300 Mietwohnungen gibt es in Größen von 32 bis 80 Quadratmetern, maximal 68 Quadratmeter haben die 151 Smart-Wohnungen mit Superförderung – darunter acht teilmöblierte Einheiten. Für soziale Einrichtungen stellen die Bauträger fünf Prozent ihrer Wohnungen bereit.

Jedes der drei Unternehmen sorgt nach Fertigstellung für die Verwaltung seines Wohnungsanteiles. Die kooperative Vereinbarung überantwortet jedoch die „allgemeinen Teile“ des Kapellenhofes der „Wogem“ – was durchaus praktische Gründe hat, weil deren Bürohaus nur wenige Gassen entfernt liegt. Geschäftsführer Philipp Seifert freut sich auf diese Aufgabe. „Wichtiger Baustein dafür ist ein Betreuungsstützpunkt für das Quartier. Auch ein Start-Up-Lokal mit Schanigarten wird eingerichtet.“ Für nachbarschaftliche Initiativen gibt es Platz im Erdgeschoss jeder Stiege mit Gemeinschaftraum, Waschsalon plus Terrasse. Über deren Nutzung soll partizipativ entschieden werden. Ein großer Gemeinschaftsraum für Feste mit Küche und Werkstatt wird beim Kapellenplatz auch für Kontakte mit Nachbarn im Grätzel nützlich sein.

Damit derart „gelebte Nachbarschaft“ entsteht, werden die Bewohner durch ein Besiedelungsmanagement über zwei Jahre begleitet, sollen Info- und Kennenlern-Treffs zum Aufbau von Initiativgruppen führen. Schließlich wird ein Hausmanager mit eigenem Büro vor Ort als Ansprechperson zur Verfügung stehen. Für Kinderwägen gibt es vier Abstellräume, rund 1000 Fahrräder und 270 Autos können in der ringförmig angelegten Tiefgarage abgestellt werden. Dort gibt es auch E-Tankstellen für Bikes und Cars, die über eine Photovoltaikanlage gespeist werden. Also sowohl technisch-ökologisch wie auch sozial wird der Kapellenhof den neusten Trends nachhaltiger Entwicklung entsprechen.

3

Flexible Leistbarkeit

Die drei Bauträger vergeben 300 geförderte Mietwohnungen im Kapellenhof zu Konditionen, welche die individuelle Leistbarkeit der künftigen Mieter berücksichtigen. Es stehen drei Varianten der Finanzierung zur Auswahl – je höher die einbezahlten Eigenmittel, umso niedriger die monatliche Miete: Eigenmittel-Leistungen je Quadratmeter Nutzfläche von 55, 190 oder 325 Euro haben monatliche Kosten von 7,48 bzw. 7,17 bzw. 6,85 Euro pro Quadratmeter zur Folge. Smart-Wohnungen mit Superförderung kosten generell 7,10 Euro Miete bei Eigenmitteln von 55 Euro je Quadratmeter.

Ein Quartier entsteht

1

Fotos: Lukas Walpen

An dem Großprojekt der Greencity in Zürich Manegg sind vier gemeinnützige Bauträger beteiligt. Auf dem ehemaligen Industrieareal wächst eine dichte Überbauung mit Wohnungen, Büros und Gewerbe heran.

RICHARD LIECHTI
Chefredakteur Wohnen, Zürich

Der gemeinnützige Teil mit rund 230 Wohnungen ist fertiggestellt. Die Beteiligung am Großprojekt unter der Ägide eines Totalunternehmers bedeutete für die Baugenossenschaften und die Stiftung Neuland. Trotz teils zwiespältiger Erfahrungen ziehen sie ein positives Fazit: Die Wohnungen waren begehrt, und alles deutet darauf hin, dass ein lebendiges neues Quartier entsteht. 1.200 Bewerbungen für 235 Wohnungen, Vollvermietung drei Monate vor Bezug – in der Greencity hätten die gemeinnützigen Bauträger noch viel mehr Wohnungen erstellen können. Dass sich das Industriegebiet in der Manegg im Süden der Stadt Zürich jemals in ein begehrtes Wohnquartier verwandeln würde, hätte allerdings niemand vorausgesagt. Nicht nur dass es von Fabrik- und Gewerbebauten – notabene der früheren Papierfabrik Sihl – geprägt war. Eine Schlaufe der Autobahn A3 verläuft oberhalb des Geländes, das auf der anderen Seite vom Trasse der Sihltalbahn und der vielbefahrenen Allmendstrasse begrenzt wird.

Doch die Zeiten ändern sich. Wo früher gehämmert und geschweisst wurde, wachsen dichte Wohnquartiere heran. Die Städte fördern diese Entwicklung. Denn nur so können sie das Bevölkerungswachstum bewältigen, ohne noch mehr Natur zu opfern. Und dafür bietet die Manegg ausgezeichnete Voraussetzungen. Das Umfeld mit dem Erholungsraum entlang der Sihl oder dem grünen Üetliberghang kompensiert den knappen Aussenraum in der Siedlung selbst. Und die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Knapp zehn Minuten dauert die S-Bahn-

Fahrt zum Züricher Hauptbahnhof, die Haltestelle der Greencity grenzt direkt an die Neubauten.

Gestaltung vom Totalunternehmer

Bis die obsolete Industriebrache zu neuem Leben erwachen sollte, verstrichen allerdings viele Jahre. Das lag auch am Gestaltungsplan, den der Totalunternehmer Losinger Marazzi schliesslich auflegte. Preisgünstiger Wohnungsraum war dort nicht vorgesehen. Der Gemeinderat verlangte deshalb Nachbesserung. Angesichts des prekären Wohnungsangebots in Zürich müssten die gemeinnützigen Bauträger ebenfalls zum Zug kommen. Der politische Druck zeigte Wirkung: Losinger Marazzi trat einen Drittel der geplanten Wohnungen an den gemeinnützigen Wohnungsbau ab. Die Verhandlungen führte die Interessengemeinschaft „neues wohnen zürich“, eine Organisation des Regionalverbands Zürich von Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Im Herbst 2015 fiel der Startschuss für die Bauarbeiten, wobei der Genossenschaftsteil als erster an die Reihe kam. Das Projekt segelte nunmehr unter dem Namen „Greencity“ und war das erste zertifizierte 2000-Watt-Areal der Schweiz. In den folgenden Monaten war hinter hohen Zäunen das emsige Treiben auf der grössten Baustelle in der Stadt Zürich zu beobachten. Schon im Juli 2017 konnten die ersten Genossenschaftsmieter einziehen; im Oktober waren alle 235 Wohnungen bezogen. Das Angebot der vier Bauträger unterscheidet sich dabei in mancher Beziehung.

Singles, kinderreiche Familien, WG

Die Wogeno Zürich hat in der Greencity ihr bisher grösstes Projekt in die Tat umgesetzt. Auch hier wird sie den Part einer Dachorganisation für eine selbstverwaltete Hausgemeinschaft übernehmen. Sie besitzt den Grossteil des Hauses A1, mit seiner Schiffsform zwar der spektakulärste Bau der Greencity, wegen der Lage zwischen Bahnlinie und Strasse aber auch der mit der grössten Lärmbelastung. Die Wogeno bietet hier 58 Wohnungen mit anderthalb bis sechseinhalb Zimmern, wobei sich Letztere insbesondere an Wohngemeinschaften richten. Gemeinschaftliche Einrichtungen sind Teil ihres Konzepts. Im Haus A1 ist dies vor allem die sogenannte Strasse in der Luft, ein breiter Korridor, der im dritten Stock durch das ganze Gebäude führt. „Wie bei einer Perlenkette sind möblierbare Nischen, Hobbyräume, Gästezimmer und ein Gemeinschaftsraum aneinandergehängt“, erläutert Wogeno-Projektleiter Tom Hegi. Von dort gelangt man auch auf die 550 Quadratmeter grosse Dachterrasse, die für vielfältige Nutzungen offensteht.

Die Genossenschaft Hofgarten (geho) hat sich für das Projekt Greencity beworben, weil sie in unmittelbarer Nähe die Siedlung Sihlgarten besitzt. Überzeugt habe aber auch das 2000-Watt-Konzept. „Es hat uns gereizt, beim Aufbau eines nachhaltigen Leuchtturmprojekts dabei zu sein und dieses mitzutragen“, erklärt geho-Präsidentin Milena Ragaz. Spannend fand man auch die Chance, dies in Zusammenarbeit mit anderen gemeinnützigen Bauträgern zu tun und von den gegenseitigen Erfahrungen zu profitieren. Die geho besitzt einerseits das Haus B3 Süd mit 44 Wohnungen am Spinnereiplatz. Es hat für sein Wohnhofkonzept den „goldenen Hasen“ der Zeitschrift

2

4

Plan: Losinger Marazzi

„Hochparterre“ gewonnen: Je vier Wohnungen pro Etage gruppieren sich um einen Innenhof und sind über einen Balkonring miteinander verbunden, so dass nachbarschaftliche Kontakte von selbst entstehen. Die geho bietet hier vor allem Familienwohnungen, deckt mit vier Wohnateliers aber auch das Thema „Wohnen und Arbeiten“ ab. Zusätzlich besitzt sie 24 Wohnungen im exponierteren Haus A1, wo sie sowohl Kleinwohnungen als auch grosse Einheiten für Wohngemeinschaften anbietet und sich damit ein neues Zielpublikum erschliesst.

Die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich (GBMZ) hat 85 Wohnungen im U-förmigen Gebäude B4 Süd übernommen. Es zeichnet sich durch seinen grossen Hof und die gemeinschaftlich genutzten Terrassen im siebten Stock aus, wo auch die Waschräume untergebracht sind. Die Stammsiedlungen der GBMZ liegen im Kreis 4 in der Innenstadt und weisen mehrheitlich drei Zimmer auf. „Sie sind zwar nach wie vor sehr gefragt“, erklärt GBMZ-Präsident Felix Bosshard. Für grössere Familien seien sie aber kaum mehr geeignet. Mit ihren Neubauprojekten will die GBMZ deshalb zeitgemässe Familienwohnungen schaffen – so auch im Greencity-Bau, wo die klassische 4 ½-Zimmer-Wohnung der häufigste Typ ist. Die Hofsituation mit dem Spielplatz und dem Waldanschluss ist für Kinder ideal, im Erdgeschoss hat sich auch eine Kita eingemietet.

Greencity – größte Baustelle Zürichs

In einigen Jahren werden in der Greencity 2000 Menschen leben und 3000 Menschen arbeiten. Gemeinsam mit den interessierten Mitgliedern teilte man das Projekt auf drei Baugenossenschaften und eine städtische Stiftung auf. Losinger Marazzi veräusserte den Trägern das Bauland – unter der Bedingung, dass der Totalunternehmer die Ausführung übernehmen würde. Die Kosten lagen bei 247 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche, so dass die Nettomiete einer 4 ½-Zimmer-Wohnung bei rund 2000 Franken (rund 1800 Euro) monatlich liegen würde. Ein städtebauliches Leitbild, entworfen von den Planerbüros Diener & Diener, Meili Peter und Adolf Krischanitz, bestimmte die Bebauungsstruktur. Für die drei Genossenschaftshäuser schrieb man einen eigenen Wettbewerb aus, wobei jedes Haus von einem anderen Architekten entworfen wurde.

Mit 20 Wohnungen in Haus B4 Süd besitzt die Stiftung „Wohnungen für kinderreiche Familien“ den kleinsten Anteil der vier Gemeinnützigen. Bei ihr herrschen klare Regeln: Eine Wohnung erhält, wer mindestens drei Kinder hat. Der Bedarf an solchen Wohnungen ist so gross, dass die Stiftung nicht zögerte, sich an Greencity zu beteiligen. „Die Warteliste umfasst 380 Familien, die Wartezeit fünf bis sieben Jahre“, erklärt Geschäftsleiterin Sylvia Keller. Der Grossteil des Greencity-Angebots umfasst deshalb fünfeinhalb Zimmer, zwölf Wohnungen sind subventioniert und damit für Menschen mit besonders niedrigem Einkommen reserviert.

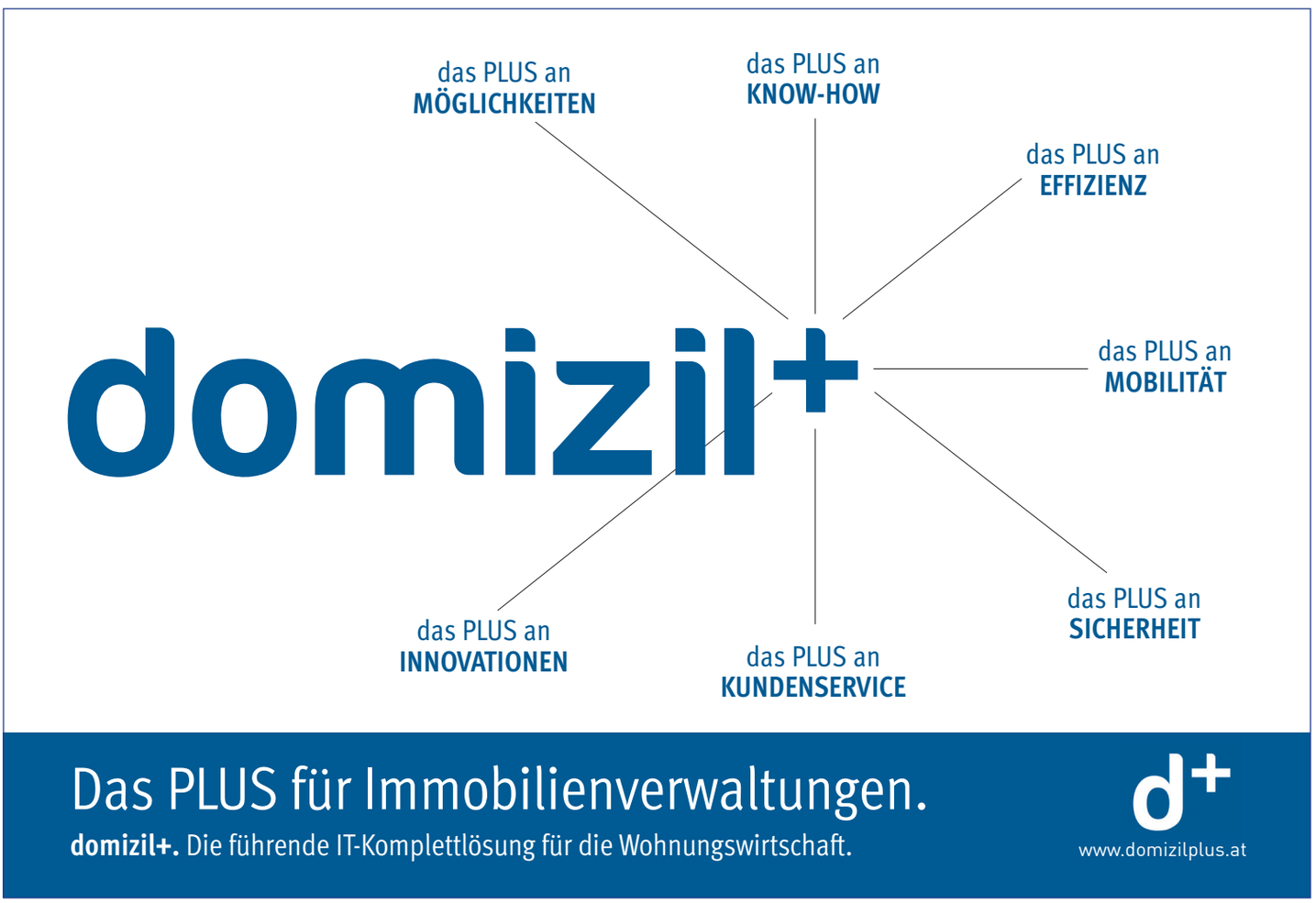
Erdgeschosse gemeinsam

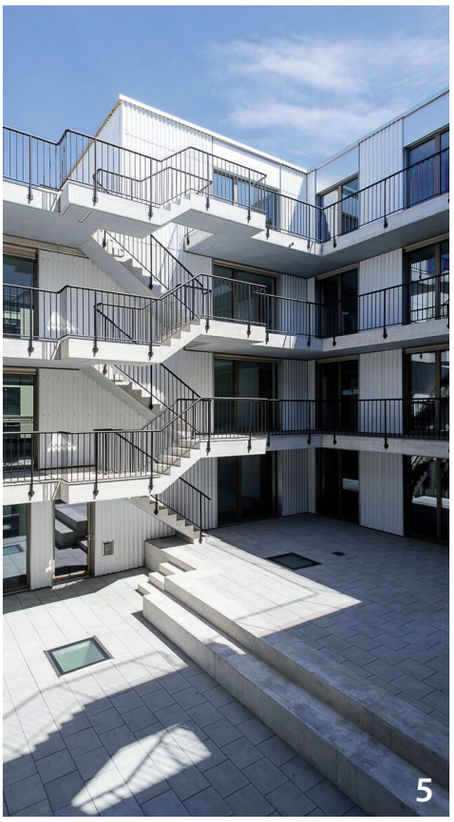
Die Zusammenarbeit der vier gemeinnützigen Bauträger betrifft insbesondere die Bewirtschaftung der Gewerberäume in den Erdgeschossen. Da diese in den Häusern unterschiedlich verteilt und auch nicht gleich attraktiv sind, entschloss man sich, Kosten und Risiken zu teilen. Die Vermietung – nur noch zwei Räume sind frei – lief besser als erwartet. Mit einer Bäckerei konnte zudem ein Wunschmieter

angesiedelt werden. Auch die Wohnungsvermietung packte man gemeinsam an.

Die Erfahrungen zeigten, dass die kleineren Wohnungen besonders gefragt waren, während die grössten Einheiten mit sechseinhalb Zimmern zuletzt weggingen. Das stelle ein Abbild der Gesellschaft dar, erklärt Wogeno-Geschäftsleiterin Anita Schlegel: „Es gibt einfach mehr Leute, die allein leben." Und vielleicht möchten gerade sie in einer Gemeinschaft leben, wie sie die Wogeno-Häuser bieten. Damit Selbstverwaltung und Gemeinschaftlichkeit funktionieren, wird die Bewohnerschaft von der Wogeno im Prozess begleitet. Bei der Wogeno bedeutet dies Gründung eines Hausvereins und Mitarbeit in den verschiedenen Arbeitsgruppen.

Greencity ist eine zertifizierte 2000-Watt-Überbauung. Dies schlägt sich in den Mietkonditionen nieder. So müssen die Bewohner Ökostrom beziehen und verpflichten sich, „Bestgeräte" anzuschaffen. Die Heiztemperatur in den Wohnräumen ist auf 20 Grad beschränkt. Daran hätten sich manche gewöhnen müssen, beobachtete etwa die Wogeno, unterscheide sich das Wärmegefühl in einem Haus mit Komfortlüfung doch vom konventionellen Bau. Losinger Marazzi stellt den Mietern eine App zur Verfügung, mit der sie ihren Energieverbrauch selbst überprüfen können. Den Betreibern stehen Daten aber nur anonymisiert zur Verfügung, Sanktionen drohen keine. Sollte jemand eine energiefressende Kühltruhe im Keller aufstellen, würde man aber das Gespräch suchen. Nötig war das bisher





nicht. „Viele Mieter sind gerade deshalb in die Greencity gezogen, weil sie vom Grundgedanken der 2000-Watt-Gesellschaft überzeugt sind“, stellt Milena Ragaz von der Geho fest.

Neu ist das 2000-Watt-Wohnen auch für die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien, deren Mieterschaft oft Wurzeln in fremden Kulturen hat. Sie erläuterte die Nachhaltigkeitsthematik an verschiedenen Mieterversammlungen – und sei durchaus auf Verständnis gestossen. Ähnlich wie die Lärmproblematik oder die Verzögerung des Schulhausbaus seien die Öko-Auflagen für ihre Bewohnerschaft zweitrangig. „Wer vorher zu fünft oder sechst in einer kleinen Wohnung gelebt hat, für den steht die bezahlbare Wohnung mit genug Platz an erster Stelle“, erklärt Geschäftsleiterin Sylvia Keller.

Auch das Thema „Auto“ warf keine grossen Wellen. Die Greencity-Häuser bieten nur ein begrenztes Parkplatzangebot. In Haus B3S sind dies etwa 19 Plätze für 44 Wohnungen. Die Wogeno besitzt für ihre 58 Wohnungen sogar nur 18 Parkplätze und musste deshalb als einzige ein Mobilitätskonzept vorlegen. Ein Teil der Mietenden verpflichten sich dort, kein Auto zu halten. Dies habe kein Vermietungsproblem dargestellt. Angebot und Nachfrage an Parkplätzen hätten sich die Waage gehalten. Damit widerspiegle die Greencity den Trend, dass immer mehr Leute in den Städten aufs Auto verzichteten, erklärt Anita Schlegel. Und Felix Bosshard weiss: „Wer zwei Autos besitzt, gehört wohl sowieso nicht zu unserem Zielpublikum.“

Dichte als positiver Faktor

Wie beurteilen die vier gemeinnützigen Bauträger die weitere Entwicklung der Greencity? Besteht die Gefahr, dass dereinst eine weitere Schlafstadt am Stadtrand vor sich hin dämmert? Auch hier herrscht Einigkeit: Die Zeichen stünden gut, dass tatsächlich Leben einkehre. Ein Grund dafür ist die Grösse des Projekts. In unmittelbarer Nachbarschaft sind weitere grosse Wohnsiedlungen geplant, wobei mit BEP und Logis Suisse AG auch dort gemeinnützige Bauträger beteiligt sind. Das gesamte Entwicklungsgebiet Manegg umfasst dann 20 Hektaren und grenzt bis an den Lauf der Sihl.

Die Dichte des Neubaugebiets sieht man als weiteren positiven Faktor – etwa dafür, dass ein attraktives Gewerbeangebot mit Läden und Lokalen für den Alltagsgebrauch überleben kann. Als erste Bauträger im neuen Quartier hätten die Genossenschaften hier auch eine gewisse Verpflichtung, erklärt Milena Ragaz, etwa indem man der Bäckerei faire Konditionen eingeräumt habe. Boris Deister, Geschäftsführer der geho, beobachtet die Fortschritte tagtäglich, hat die Genossenschaft doch ihre Geschäftsstelle in der Greencity eingerichtet: „Wenn ich abends auf den Maneggplatz schaue, staune ich ob all den Aktivitäten – und Vieles wird sich noch entwickeln. Das Potenzial ist riesig.“ So dass man mit Fug und Recht behaupten kann: ein Quartier entsteht.

1 / Die Greencity ist die zurzeit größte Baustelle in Zürich – leistbarer Wohnraum für rund 2.000 Menschen und Arbeitsplätze für rund 3.000 Menschen wird hier geschaffen.
2 / Gebäude B3S der Baugenossenschaft Hofgarten mit Bäckerei im Erdgeschoss.
3 / Haus B3S richtet sich vor allem an Familien. Bemerkenswert ist der gemeinsam genutzte Innenhof.
4 / Lageplan Bebauung von Losinger Marazzi
5 / Gebäude B3S mit einem großzügigen Innenhof. In jeder Etage befindet sich ein durchgehender Balkonring, der ebenso als private Terrasse wie für Begegnungen dient.
6 / Ausstattung erfolgt nach Wunsch der Mieter – hier die fertig eingerichtete Küche im Haus B4S.

Zertifizierte Nachhaltigkeit

Auf dem acht Hektar großen Areal der ehemaligen Sihl-Papierfabrik in Zürich Manegg erstellt die Losinger Marazzi AG insgesamt 13 Gebäude. Die acht Wohnhäuser beherbergen rund 730 Miet- und Eigentumswohnungen, drei weitere Gebäude bieten rund 55.000 Quadratmeter Bürofläche. In den überhohen Erdgeschossen sollen Gewerbenutzungen einziehen, die das neue Quartier zusätzlich beleben. Hinzu kommen ein Hotel mit 170 Zimmern sowie eine Schulanlage für 250 Kinder.

Greencity ist das erste Areal in der Schweiz, das vom Trägerverein Energiestadt und vom Bundesamt für Energie als 2000-Watt-Areal zertifiziert wurde, im Januar 2018 erlangte es die dritte Rezertifizierung. Ins Gewicht fiel dabei etwa die Energieversorgung aus hundert Prozent erneuerbaren Quellen. Auf sämtlichen Dächern wurden Photovoltaikanlagen installiert, so dass 23 Prozent der Elektrizität vor Ort produziert werden. Für die Energie- und Wärmegewinnung besteht ein Contracting-Vertrag mit dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich. Die Bauträger konnten sich auch direkt an den PV-Anlagen beteiligen und erhalten dafür verbilligten Strom. Kernstück der Anlage sind drei Ammoniak-Wärmepumpen mit je 1200 Kilowatt Leistung. Primäre Wärmequelle ist das Grundwasser. Den Restbedarf deckt ein Erdspeicher mit 140 Sonden in 120 Metern Tiefe. Weitere Faktoren für die 2000-Watt-Zertifizierung sind etwa der Baustandard Minergie-P-Eco oder das Mobilitätskonzept mit Schwerpunkt auf öffentlichem Verkehr und reduziertem Parkplatzangebot. Die Greencity-Bewohnerschaft verpflichtet sich per Mietvertrag zu verschiedenen Maßnahmen, etwa der Abnahme von Ökostrom. Sie kann sich mittels App über ihren Energieverbrauch selbst auf dem Laufenden halten.

Der Wohnbauträger als Energieversorger?

Auch die Wohnbaubranche muss auf den drohenden Klimawandel reagieren. Beispielsweise, indem sie ihre Wohnhäuser zu Kraftwerken ausbaut. Doch der Weg zum Ziel birgt so manch technische und rechtliche Hürde. Zwei differenzierte Antworten auf ein und dieselbe Frage.

WOJCIECH CZAJA

Foto: IIBW

pro

„Wir alle stehen in der Pflicht, den kommenden Generationen einen lebenswerten Planeten zu hinterlassen."

Wir alle stehen in der Pflicht, den kommenden Generationen einen lebenswerten Planeten zu hinterlassen. Ohne Energiewende geht das nicht. Diese kann nur gelingen, wenn jede Möglichkeit genutzt wird, unseren Energiehunger auf regenerative Quellen umzustellen. Dies muss umso selbstverständlicher sein, wenn solche Maßnahmen wirtschaftlich darstellbar sind. Bei Photovoltaik auf den Dächern unserer Wohnhäuser trifft das zu – und bald auch auf fassadenintegrierte Solarpaneele.

Die Zielvorgaben im Regierungsprogramm – 100 Prozent Strom aus erneuerbaren Energiequellen bis 2030 – sind ohne rasches und entschlossenes Handeln im gemeinnützigen Wohnungssektor nicht zu erreichen. Aktuell verbrauchen Frau und Herr Österreicher etwa 70 Terawattstunden Strom, also 70 Milliarden KWh pro Jahr. Bis 2030 wird der Verbrauch auf etwa 100 TWh steigen. Um die Ziele zu erreichen, müssen die erneuerbaren Kapazitäten bis dahin um etwa 35 TWh ausgeweitet werden. Heute installierte PV-Anlagen schaffen nicht mehr als etwa ein TWh pro Jahr. Das heißt: 2030 sollte es etwa 15-mal so viel sein wie heute. Dafür müsste jedes Jahr die gesamte bisherige Anschlussleistung neu installiert werden.

Schon heute sind mit Solaranlagen für Allgemeinstrom, Wärmepumpen und Warmwasseraufbereitung sehr hohe Eigennutzungsgrade und damit kurze Amortisationszeiten erreichbar. Mit der Umsetzung des Mieterstrommodells, der Einführung von E-Mobilität und weiter sinkenden Preisen für PV-Module wird es noch leichter. Es spricht also nichts dagegen, jeden verfügbaren Quadratmeter Dachfläche zur Stromerzeugung zu nutzen. Freilich kommt es auf den Dächern zu steigender Nutzungskonkurrenz. Denn die Dächer sind auch attraktiv für gemeinschaftliche Nutzung oder individuelle Dachgärten. Aber das ist ein anderes Thema.

Wolfgang Amann ist geschäftsführender Gesellschafter des Institut für Immobilien Bauen und Wohnen GmbH (IIBW)

Foto: beigestellt

contra

„Es erscheint mir falsch, die Umsetzung von dezentral kombinierten Energieversorgungsanlagen zwingend den Wohnungsunternehmen zuzumuten."

Der Klimawandel hat nicht zuletzt auch mit den Energieanwendungen in unseren Gebäuden zu tun. Müssen wir künftig also auf fossile Brennstoffe verzichten? Ja! Müssen wir umdenken und das Haus in Zukunft als Kraftwerk verstehen? Ja. Und müssen wir unsere Gebäude energie- und ressourcenschonend sowie mit einem Fokus auf energetische Standortqualität betreiben? Ebenfalls ja! Doch das heißt nicht zwingend, dass Wohnungsunternehmen deswegen zum Energieversorger mutieren müssen. Das aktuelle Ökostrom-Novellenpaket 2017 und die Novelle des ElWOG mit ihrer Ermöglichung von PV-Anlagen auf Mehrfamilienhäusern sind ein großer Erfolg. Doch die Energieversorgung ist eine technisch wie auch rechtlich hochkomplexe Materie. Daher erscheint es mir falsch, die Umsetzung von dezentral kombinierten Energieversorgungsanlagen zwingend den Wohnungsunternehmen zuzumuten. Es sind die Energieversorgungsunternehmen, die das notwendige Wissen über Planung, Errichtung und Betrieb von Strom- und Wärmeerzeugungsanlagen mitbringen.

Die möglichen rechtlichen Konstellationen sind vielfältig: Manche Wohnungsunternehmen bauen aktiv ein neues Geschäftsfeld auf oder gründen Tochtergesellschaften für Energiedienstleistungen. Andere finanzieren die Anlagen dezentraler Energiebereitstellung aus den Baukosten und vergeben Betreiberverträge an den Energieversorger. Auch Contracting-Modelle sind möglich, also die Anlagenfinanzierung durch Energiedienstleister. Wichtig ist jedenfalls, ein Opting-out einzelner Kunden in einem Mehrparteienhaus auszuschließen. Stillgelegte thermische Solaranlagen auf Dächern von Mehrparteienhäusern sind ein mahnendes Beispiel dafür. Ich plädiere dafür, das Wissen der Energieversorger zu nutzen und auch deren Kreativität einzufordern – anstatt Wohnbauträger in Experimente zu treiben.

Peter Holzer ist geschäftsführender Gesellschafter der IPJ Ingenieurbüro P. Jung GmbH und Gesellschafter des Institute of Building Research & Innovation

Das digitale System mit sozialem Mehrwert

Der sogenannte digitale Hausmeister hat bei den Wohnbauten der Wien-Süd Einzug gehalten und verspricht vor allem Unterstützung in puncto soziale Nachhaltigkeit. Das Besondere dabei: Der Service richtet sich an alle Generationen und bietet viele interaktive Funktionen – das alte schwarze Brett hat bei Wien-Süd einfach ausgedient.

GISELA GARY

Foto: Wien Süd/Gary

Sabine Oberauer, Marketingassistentin der Wien-Süd, hält eine weiße Plastikkarte auf das kleine Kasterl mit Logo beim Eingang der Wohnhausanlage „In der Wiesen“ in Liesing. Die Magnetkarte wird von dem Lesegerät akzeptiert, zwei grüne Lichter leuchten – ein Summen verrät, dass der Zutritt Suchende erkannt wurde – die Tür öffnet sich wie von Zauberhand. Innovative Zutrittssysteme ohne Schlüssel sind vor allem bei größeren Wohnbauten mittlerweile häufig. Die Besonderheit ist aber der Service dahinter, den Wien-Süd gemeinsam mit dem Unternehmen RISE, federführend unter Thomas Grechenig und Karin Kappel, entwickelt hat. RISE, Research Industrial Systems Engineering, entwickelte u. a. die eCard-Infrastruktur oder die erste europäische NFC-VDV-Implementierung für mobilkom und ÖBB.

Auf dem Bildschirm, einem Touchscreen, der sich gleich im Eingangsbereich befindet, sind verschiedene Fenster zu sehen – von den aktuellen Abfahrtszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel bis zu Informationen zum Haus, Kontakt zur Hausverwaltung, Mitteilungen der Hausverwaltung oder von den Bewohnern unter „suche/biete“. Beim Wohnbau „In der Wiesen“ – ein Stadtentwicklungsgebiet im 23. Bezirk mit rund 1.000 Wohnungen und Reihenhäusern – arbeitet bereits rund um die Uhr der „digitale Hausmeister“.

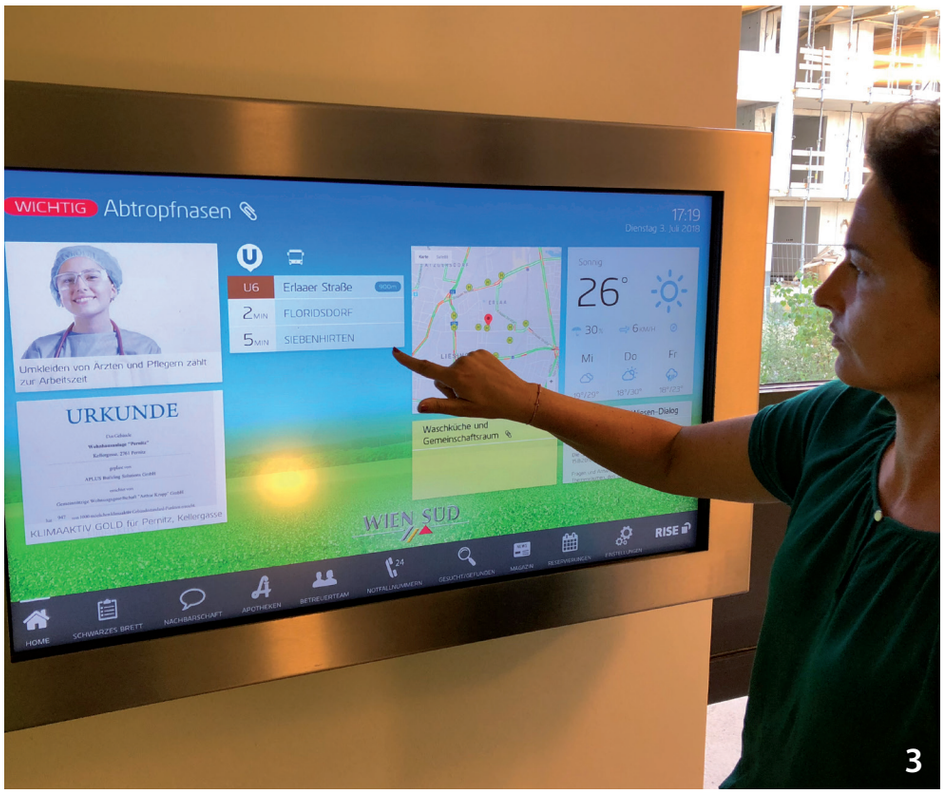
Jeder Mieter kann hier selbst Einträge machen, diese werden vorab von Sabine Oberauer geprüft und anschließend freigeschaltet. Im Kalender können Reservierungen für Gemeinschaftsräume oder die Waschmaschine vorgenommen werden. Natürlich kann der digitale Hausmeister auch von der Wohnung aus, aus dem Büro via Handy oder über ein Tablet bedient werden.

„Jeder bekommt bei seinem Einzug ein paar Magnetkarten mit einem Passwort – das er natürlich selbst ändern kann“, erklärt Oberauer. „Das erleichtert die Verwaltung enorm – aber vor allem auch den Alltag der Bewohner. Wir haben

1 / Beim Wohnbau „In der Wiesen“, ein Projekt im 23. Bezirk, gibt es bereits den „digitalen Hausmeister“ – und Kunst am Bau, hier die „Blüte in der Wiesen“, ein Kooperationsprojekt mit dem ORF und der Galerie Gugging.
2 / Sabine Oberauer betreut das digitale System und zeigt den einfachen Zutritt via Magnetkarte.
3 / Total digital: Das ehemalige „schwarze Brett“ in Form eines Touchscreens befindet sich im öffentlichen Bereich der Wohnbauten. Von internen Angeboten bis zu Verkehrsmittel oder der Reservierung von Gemeinschaftsräumen ist alles abrufbar.

Profil-Bericht im Medienpartner-Plus-Paket mit finanzieller Unterstützung der Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft Wien-Süd, 1230 Wien, Untere Aquäduktgasse 7, einschließlich Bereitstellung der Bilder.
Mehr Informationen unter www.wiensued.at

2



3

nur positive Rückmeldungen. Besonders erfreulich ist, dass wir mit unserem digitalen Hausmeister den sozialen Zusammenhalt und das Entstehen der Gemeinschaft unterstützen können.“ Auch ältere Personen kommen mühelos zurecht, da das System sehr einfach gehalten ist und es nur ein bis zwei Oberflächen gibt. In jeder Hausgemeinschaft gibt es Angebote – von Kinderspielnachmittagen bis zu Kochfesten – die von den Bewohnern selbst kreiert werden. Aber auch Alltägliches wie „Wartungsarbeiten im Heizungsraum“ etc. werden gut sichtbar auf dem Bildschirm veröffentlicht. Das System wird jedoch individuell, angepasst an die jeweilige Wohnhausanlage, programmiert – dabei gibt es Unterstützung von Rise.

Wien-Süd ist bereits wieder am Tüfteln, welcher Service noch implementiert werden könnte. Die Ideen reichen von einem Bezahlsystem bis zu weiteren Angeboten wie beispielsweise die Vernetzung mit Angeboten von Nahversorgern. Große Wohnbauten werden wie Grätzln betrachtet und sollen zukünftig auch mit der Infrastruktur eines eigenen, kleinen Stadtteils verbunden werden.

Ein kostengünstiges System

Der Unterschied zu anderen Systemen ist, dass der digitale Hausmeister eigentlich von der Hausverwaltung bzw. dem Bauträger selbst gewartet und betreut werden kann. Es gibt keine teuren Updates oder andere kostspielige Aktualisierungen. Das bedeutet, die Software wird einmal gekauft. „Ab 70 Wohneinheiten zahlt sich die Investition in einen digitalen Hausmeister jedenfalls aus“, erläutert Friedrich Klocker, Vorstand Wien-Süd. Dazu kommt der Bildschirm – Internet gibt es mittlerweile in allen Wohnhäusern, ältere Bauten werden nach und nach nachgerüstet.

Doch das System ersetzt nicht den alten „Hausmeister“ – für jedes Haus gibt es mindestens drei Personen von der Hausverwaltung, die jederzeit kontaktiert werden können und für alle Belange Ansprechpartner sind. „Fakt ist, der Verwaltungs- und der Betreuungsaufwand verringert sich durch den digitalen Hausmeister. Ein großer Gewinn sind aber auch die Daten, die wir bekommen – begonnen beim Interesse für bestimmte Gemeinschaftsräume bis zum Bedarf nach Kinderspielbereichen oder Waschmaschinen etc. Das sind für uns wichtige Erkenntnisse, die wir selbstverständlich automatisch in die nächste Projektentwicklung übernehmen“, erklärt Klocker.

Die Waschküche steht jedem Hausbewohner limitiert zur Verfügung, somit kann eine Waschmaschine nicht blockiert werden. Denn, einmal gebucht, funktioniert die Magnetkarte, die der Bewohner zum Eintritt benötigt, nur noch bei demjenigen, der reserviert hat. Verbesserungen, Wartungen oder auch das Implementieren von neuen Anwendungen werden alle durch Rise durchgeführt oder in Absprache mit dem IT-Unternehmen. Einen Preis gab es für den digitalen Hausmeister bereits – den Constantinus Award, der besonders innovative IT-Lösungen auszeichnet. Die eigentliche „Auszeichnung“ für den digitalen Hausmeister liegt für Wien-Süd jedoch in dem Feedback der Bewohner – Wien-Süd freut sich über eine sehr hohe Bewohnerzufriedenheit und die Tatsache, dass es seit dem Einzug des digitalen Hausmeisters viel weniger Verschmutzung und Reparaturen in Gemeinschaftsräumen gibt.

Der digitale Hausmeister

ist eine IT-Plattform, die in vielfältiger Weise hilft, das Zusammenleben in Wohnhausanlagen zu organisieren. Damit ist er auch die ideale Unterstützung bei der Umsetzung sozialer Nachhaltigkeit im Wohnbau. Der digitale Hausmeister funktioniert …

- sofort und ohne Installation
- plattformunabhängig
- von überall auf allen Endgeräten (Mobile, Tablet, PC, Public Screen)
- mit Touch genauso wie mit Maus und Tastatur.

Investiert wird in einen Bildschirm und die Software. Der digitale Hausmeister ist modular aufgebaut. Je nach Standort-Situation und Kundenwunsch können die Module passend für das konkrete Wohnbauprojekt zusammengestellt und konfiguriert werden.

Soziale Infrastruktur zum Wohnen

Der Sockel der wachsenden Stadt – zwischen Wohnumfeldqualität und Problemzone – rückt zusehends in den Fokus der Stadtentwicklung. Politik und Stadtplanung wollen möglichst viel leistbaren Wohnbau mit gleichsam hohen urbanen Qualitäten. Bauträger fürchten zusätzliche Kosten und Risiken und eine generelle Überfrachtung des Wohnbausektors.

ERNST GRUBER/
MARGARETE HUBER

1

Foto: wohnbund:consult

Vorstellungen von Lebendigkeit und urbaner Vielfalt, wie man sie von südländischen Plätzen kennt oder die vielzitierte Kleinteiligkeit gründerzeitlicher Straßen, halten oft als Ziele her. Dass in Zeiten wachsender und dichter werdender Städte mehr als reine Wohnanlagen produziert werden müssen, darüber sind sich mittlerweile alle an der „Stadtproduktion“ Beteiligten einig. Die Meinungen gehen dort auseinander, wo es um die Umsetzung geht. Die einen befürchten Leerstand im Erdgeschoss und finanzielle Belastung bei einem zu großen Angebot an Gewerbeflächen, die anderen sehen Potenzial für die „Renaissance einer neuen urbanen Lebenskultur“. Ähnlich bei der sozialen Infrastruktur: Wo die einen Gemeinschaftsräume als notwendige Ergänzung zum privaten Wohnen und als Orte des kommunikativen Austausches sehen, betrachten die anderen sie bloß als Orte für potenzielle Konflikte und bezweifeln sogar die Nachfrage. Kurz: Bauträger fürchten eine Überfrachtung des Wohnbausektors mit Ansprüchen, die den engen Kostenrahmen sprengen und die eigenen Vergabe- und Verwaltungsstrukturen überfordern könnten. Politik und Stadtplanung möchten möglichst viel leistbaren Wohnbau mit möglichst hohen urbanen Qualitäten sichern. Wie lassen sich diese gegensätzlichen Positionen und Ansprüche auf ein gemeinsames Fundament von ‚Mehr als Wohnen‘ stellen?

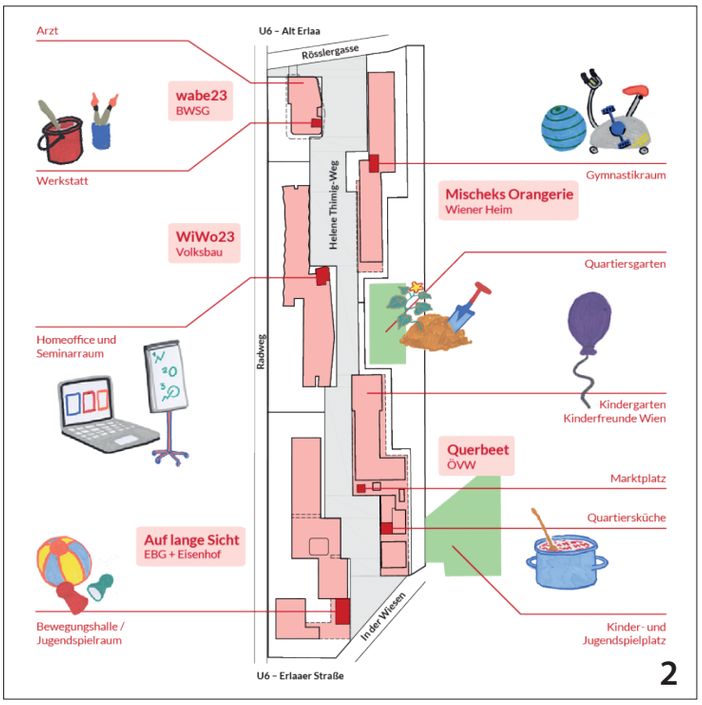
Vom Bauplatz zum Quartier

Die Erfahrungen der jüngsten Stadtentwicklungsgebiete zeigen, dass sowohl die Handlungsebene des Bauplatzes als auch jene des gesamten Quartiers eine wesentliche Rolle zum Erreichen dieser Ziele spielen. Durch den Einsatz spezieller Typologien auf einem oder mehreren Bauplätzen, lässt sich das Engagement der künftigen Nutzer fördern – eine wesentliche Voraussetzung für qualitätsvolles, sozial integratives Stadtleben. Multifunktionale Quartiershäuser oder Wohnformen mit einem speziellen Zielgruppenfokus, wie gemeinschaftliches Wohnen, können – sozial nachhaltig – dazu beitragen, einen Mehrwert für das Quartier zu erzielen. Über Gewerbeflächen hinaus bieten sie niederschwellig zugängliche Räume für die Nachbarschaft, die auch in hohem Maß selbstorganisiert verwaltet werden.

So entstand beispielsweise im Projekt „global park“ in Simmering neben einem Kinderspielraum und einem Waschsalon auch ein multifunktionaler, über 300 Quadratmeter großer Veranstaltungsraum mit Küche und Bewegungsraum, der für Aus-

stellungen, Bewohner- und Quartiersfeste, Symposien, Theateraufführungen, Sportkurse und eine Kochgruppe genutzt wird. Die Räume werden von einer Bewohnergruppe verwaltet, ein „Handbuch zur Nutzung der Gemeinschaftsräume“ sichert den Informationsfluss langfristig. Auch im „Wohn_Zimmer“ im Favoritner Sonnwendviertel, mit knapp 450 Wohneinheiten, gibt es eine Vielfalt von Gemeinschaftseinrichtungen: Indoor-Kinderspielplatz, Heimkino und Theater- und Musikproberaum stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern über ein eigens entwickeltes Buchungssystem und eine Zutrittskarte zur Verfügung. Ein über 1.000 Quadratmeter großes Schwimmbad mit Wellnesscenter samt Sauna und Nebeneinrichtungen ist auch für die Öffentlichkeit zugängig.

In den vergangenen Jahren gewinnen insbesondere bei der Entwicklung größerer Stadtquartiere wie Neu Leopoldau oder „In der Wiesen“ mit jeweils mehreren hundert Wohneinheiten, quartiersübergreifende Konzepte an Bedeutung. Beim Stadtteil „In der Wiesen Süd“ im Süden Wiens, mit etwa 600 Wohnungen, stehen der Bewohnerschaft neben Sauna, Fitness- und Bewegungsräumen ein Kleinkinder- und Kinderspielraum, eine Werkstatt oder eine Gemeinschaftsküche zur Verfügung. Nutzung und Ausstattung werden von Bewohnergruppen mit externer Unterstützung organisiert und die Kosten für die Räume, prozentuell nach Nutzfläche der einzelnen Bauplätze, verteilt getragen.



Grafik: realitylab

1 / Der Stadtraum als Sozialraum: Gemeinschaftliche Flächen und ihre Nutzungen beim Wohnbau auf den ehemaligen Mautner-Markhof-Gründen in Simmering.
2 / Gemeinschaft im Zentrum: Übersicht der Gemeinschaftsräume im Erlaaer Flur, vormals „In der Wiesen Ost“.

Räume des sozialen Lebens

Angebote vielfältiger sozialer Infrastruktur stellen in Zeiten kleiner werdender individueller Wohnflächen nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Deckung der erweiterten Wohnbedürfnisse dar. Ist es in einer SMART-Wohnung kaum mehr möglich, eine größere Feier bei sich zu Hause zu veranstalten, so bieten gemeinschaftlich nutzbare Räume hier Kompensationsmöglichkeiten, die auch soziale Teilhabe sicherstellen können: „Unsere Gemeinschaftsräume sind ein Ort der Begegnung und der gemeinschaftlichen Aktivitäten und die Basis dafür, unsere Gemeinschaft leben zu können“, so ein engagierter Bewohner des Projekts „global park“. Darüber hinaus eröffnen sie Möglichkeiten jenseits kommerzieller Angebote, die nahe am Wohnort die Identifikation mit dem eigenen Quartier stärken und spezifisch auf individuelle Bedürfnisse eingehen können. Eine hohe Qualität und gute Lage ist dabei wesentlich, wie eine Bewohnerin des Projekts PaN-Wohnpark am Nordbahnhofgelände betont: „Nicht zu unterschätzen ist, dass Frei- und Gemeinschaftsräume auch ‚gut geplant‘ sein müssen. Eine ansprechende Gestaltung, großzügige Fensterflächen und Raumhöhen, (…) bieten die optimale Voraussetzung.“ Dass die Aneignung und tägliche Nutzung der Gemeinschaftsflächen Reibungen versursacht, liegt auf der Hand. Gerade in dieser Auseinandersetzung der Bewohner untereinander und der Diskussion unterschiedlicher Vorstellungen und Bedürfnisse liegt aber auch großes Potenzial für eine lebendige Hausgemeinschaft, wie der Sprecher des Projekts Wohnen für Fortgeschrittene in Ottakring meint: „Die Qualität einer Hausgemeinschaft wächst anhand der Auseinandersetzungen über die Nutzung der gemeinsamen Flächen, speziell der Gemeinschaftsräume.“

Koordination und Kooperation

Dem großen Vorteil einer effizienten Nutzung und Verwaltung quartiersübergreifender gemeinschaftlicher Infrastruktur stehen Herausforderungen der Koordination und rechtliche Fragen der Nutzung gegenüber. Es bedarf einer „Quartiers-Perspektive“ und neuer Abstimmungsprozesse zwischen Bauträgern, die über Bauplatzgrenzen hinausgeht. Auch wenn diese Prozesse oft von einem Quartiersmanagement begleitet werden, hängt die Qualität dieser bauplatzübergreifenden Betrachtungen, der Kooperation und Koordination von Beginn an, wesentlich von der Haltung und den Erwartungen der Auftraggeber ab. Vorgaben der Stadt müssen demnach auf ihre Umsetzung hin langfristig überprüft und evaluiert werden. Beachtet werden müssen Faktoren wie Mieterfluktuation, der Umgang mit Konflikten oder auch die Potenziale und Grenzen von Selbstorganisation.

Offen ist bis dato, wie sich diese Räume und Angebote in Zukunft entwickeln werden, wenn vielleicht anfangs enthusiastisches Personal bei Hausverwaltungen wechselt, wenn erste Konflikte auftreten oder wenn viele neue Mieter einziehen, die mit Möglichkeiten und Nutzungsregeln erst vertraut gemacht werden müssen. Fest steht jedoch: In sich zunehmend verdichtenden Ballungsräumen werden kleinteilige, spezifische und dezentrale Angebote im Sinne von „mehr als Wohnen“ immer wichtiger. Eine zukunftsorientierte soziale Infrastruktur in den neuen Quartieren stellt dafür einen wesentlichen Baustein dar, wie die aktuellen Wiener Beispiele belegen.

Mehrwert und Vorteile durch soziale Infrastruktur

Durch sozialorganisatorische Begleitung können Angebote auf einander abgestimmt, spezifiziert und ergänzt werden. Der Vorteil: Nicht jeder Bauträger und Bauplatz muss alles leisten und zur Verfügung stellen – genutzt werden kann das Angebot trotzdem von allen Bewohnern des Quartiers. Das bauplatzübergreifende Nutzungsrecht ist in Dienstbarkeits-Vereinbarungen geregelt.

Planen Bauen Wohnen Innovationen

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

GISELA GARY

Visualisierung: spirit pixel - Simoniek – AllesWirdGut

1 Hochhaus mit Naturbezug
ÖVW, Wien

Das Architekturbüro AllesWirdGut konnte den vom Österreichischen Volkswohnungswerk ausgeschriebenen Wettbewerb für ein Wohnhochhaus am Nordbahnhof für sich entscheiden. Durch geschickte Anordnung und Formung ist das Gebäude mit rund 340 Wohneinheiten größer als es aussieht. Es ergibt sich eine abwechslungsreiche, schlanke Form, die raumbildend wirkt und das Hochhaus mit Stadt und angrenzendem Park verbindet. Baubeginn ist Herbst 2019, die Fertigstellung ist für Herbst 2021 geplant. Das Projekt ist das erste Hochhaus des städtebaulichen Leitbildes Nordbahnhof, es wird leistbares und gefördertes Wohnen geben. Als zentraler Treffpunkt fungiert das Parkcafé am Portico. Das Erdgeschoß ist die Naht zur Stadt und belebt beide Seiten, Straße und Park. Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie sind nach außen hin bzw. an den Ecken und Enden der Baukörper situiert. Die Abstufungen des Baukörpers ermöglichen eine Kaskade von Terrassen und Gärten, belebte Flächen auf den Dächern, die den Naturbezug des Konzepts sichtbar machen.

2 Wohnen im Brändlepark
Vogewosi, Bregenz

In Bregenz errichtete die Vogewosi auf dem ehemaligen Unfallkrankenhaus-Areal Böckle eine Wohnanlage mit 62 Wohneinheiten. Die fünf Gebäude stehen nun mitten in einem kleinen, öffentlichen Park.

2

Foto: Benno Hagleitner

3

Visualisierung: WAG

Einst stand neben dem Krankenhaus eine Villa mit Garten. Unter der Bedingung, dass der Brändlepark als Grünraum erhalten und öffentlich zugänglich gemacht wird, schenkte die Besitzerin die Fläche der Stadt. Die Architekten Fink Thurnher erkannten den Wert dieser Grünfläche und planten die Bebauung so, dass der Park zentral erhalten blieb. Drei der Wohnhäuser wurden von der Vogewosi entwickelt, die zwei anderen Gebäude von privaten Bauträgern. Die Vogewosi bietet Miet- und Mietkauf wie auch betreutes Wohnen im größten Haus mit 30 Einheiten. Damit erfüllt das neue Quartier das Ziel des Landes Vorarlberg, ein verstärktes Augenmerk auf soziale Durchmischung zu legen. Das Erdgeschoß steht der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Stiftung Liebenau bietet verschiedene Aktivitäten (Bewegungsprogramme, Strick-Nachmittage und vieles mehr) an.

3 Modernisierung am Bindermichl

WAG, Linz

Die WAG hat ein Pilotprojekt in Linz-Bindermichl gestartet. Die historische Wohnanlage rund um einen großen Innenhof mit 154 bestehenden Wohnungen wird saniert und durch Anbauten auf der Hofseite ergänzt. 52 neue Kleinwohnungen kommen durch den Ausbau des Dachgeschosses hinzu – ein Pilotprojekt umfaßt sechs Mietwohnungen mit Dachterrassen. Die Bestandsmieter erhalten Loggien und komplett barrierefreie Zugänge durch den Anbau von Liften. Wolfgang Schön, Vorsitzender der Geschäftsführung WAG, freut sich vor allem darüber, dass gelungen ist, zusätzlichen Wohnraum durch die Dachgeschossausbauten zu schaffen, „ohne zusätzlichem Baulandverbrauch“. Ebenso konnten die

Foto: Matthias Silveri

grünen Innenhöfe erhalten werden. Auch die städtebauliche Gesamtentwicklung Linz-Oed zählt zu den aktuellen Projekten der WAG, beim Forum Oed setzt der Bauträger auf Nachverdichtung – unten einkaufen, oben wohnen.

4 Temporäres Wohnen
Siedlungsunion, Wien

Zwei Projekte aus dem von der Stadt Wien initiierten Sofortprogramm für ein kostengünstiges, temporäres Wohnen wurden vor wenigen Wochen übergeben: der Wohnbau Podhagskygasse in Wien 22 wie auch Home21 in Floridsdorf. Beide Projekte wurden in System- und Leichtbauweise errichtet.

Die Siedlungsunion baute nach Plänen der Sigs Bauplanung den Wohnbau in der Podhagskygasse aus Holz-Modulbauweise. Das Projekt besteht aus sieben Gebäuden, die versetzt zueinander aufgestellt sind, mit insgesamt 100 geförderten Mietwohnungen für temporäres Wohnen. Die fußläufige Erschließung verläuft mittig über das Grundstück. Die einzelnen Gebäude werden durch offene Stiegenhäuser und Laubengänge zwischen den Gebäuden erschlossen. Es gibt keine Aufzüge bei den Stiegen, das Nachrüsten mit einem Lift ist aber jederzeit ohne Umbaumaßnahmen möglich. Aufgrund der modularen Bauweise werden die Wohnungen mittels Elektro-Einzelheizungen und Infrarotpaneelen beheizt. Die Miete beträgt 6,83 Euro pro Quadratmeter, es sind keine Eigenmittel notwendig, drei Monatsmieten sind als Kaution zu hinterlegen.

Die Errichtung der Bauten fördert die Stadt mit bis zu 600 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Die Bauweise ermöglicht eine rasche Umnutzung sowie Trennbarkeit der Bauelemente – die dann wiederverwertet werden können. Alle Projekte des Wiener Wohnbau-Sofortprogramms in System- und Leichtbauweise entstehen vorrangig auf Liegenschaften mit den Widmungen Verkehrsband oder Betriebsbaugebiet oder anderweitig unpassenden Widmungen bzw. auf Arealen mit Bausperren – also Arealen, die in absehbarer Zukunft nicht für den geförderten Wohnbau vorgesehen sind. Die Liegenschaften befinden sich im Eigentum der Stadt Wien oder in jenem von Bauträgern. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 50 Quadratmetern.

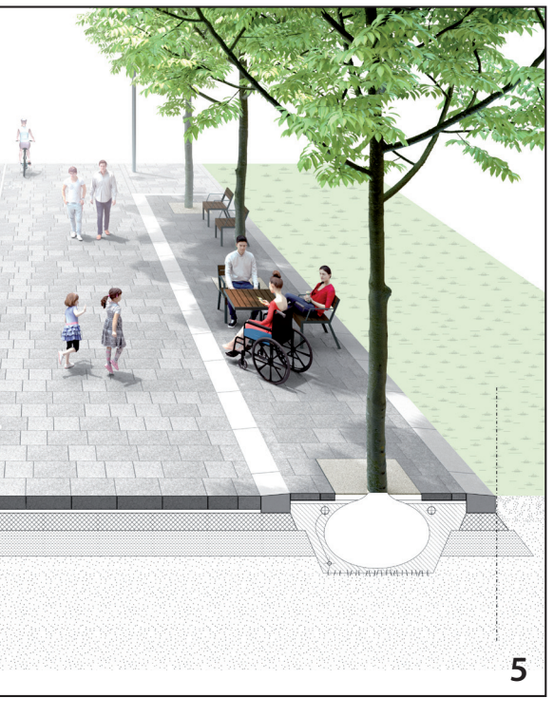
5 Versickerung von Straßenwässern
MA 28/Seestadt Aspern

Die Stadt Wien entwickelte das erste duale Modell zur Entwässerung von Straßen, bei dem die chloridbelasteten Wässer in den Kanal abgeführt und die wenig verunreinigten Straßenwässer in kaskadenförmig angeordnete Sickermulden eingeleitet werden. Die Sammlung des Wassers in Gräben neben der Straße verhindert gleichzeitig, dass die bereits überlasteten Kanäle bei Starkregen überflutet werden. Für dieses Modell gewann die Abteilung Straßenverwaltung und Straßenbau, MA 28, den Wiener Ingenieurpreis 2016. In der Seestadt Aspern wurde, in der Edith-Piaf-Straße, südlich der Bundesschule am Maria-Trapp-Platz, eine Pilotanlage errichtet. Diese wird mit Unterstützung der Universität für Bodenkultur (BOKU) getestet und – wenn notwendig – adaptiert. Wenn sich die Pilotanlage in der Praxis bewährt, soll das Modell an geeigneten Straßen in der Seestadt Aspern installiert werden.

Das duale System trennt verunreinigtes von weniger verunreinigten Straßenwässern. Mit diesem Projekt sollen folgende Umweltziele der Stadt Wien erfüllt werden: Grundwasserschutz, zeitgemäßer Winterdienst, Verbesserung des Stadtklimas durch Rückführung der sauberen Niederschlagswässer in den natürlichen Wasserkreislauf, Entlastung der Kanalisation bei Starkregen und Überflutungsschutz.

6 Holzbau am Buchberg
WSO, Oberösterreich

Die WSO errichtet in Traunkirchen „Am Buchberg“ drei Wohnbauten mit jeweils vier Geschossen aus Massivholz. 55 neue Wohnungen werden rund um das ebenfalls im Bau befindliche Forstliche Bildungszentrum in Traunkirchen errichtet. 30 Mietkaufwohnungen und 25 altersgerechte Mietwohnungen werden entstehen. Insgesamt investiert die Gemeinnützige Bau- und Wohnungsges.mbH. WSO rund sechs Millionen Euro in Traunkirchen. Ende 2018 sollen die Wohnungen bezogen werden. Es sind die ersten Massivholz-Bauten im geförderten Wohnbau in Oberösterreich. Durch den Holzbau war es möglich, den Bau der Wohnanlage in Traunkirchen auch in den kalten Wintermonaten weiterzuführen. In nur zwei bis drei Wochen wurden die Rohbauten der viergeschossigen Gebäude aufgestellt. Beides führte zu einer äußerst kurzen Bauzeit: „Die Wohnungen können durch den Holzbau etwa vier Monate früher bezogen werden, als ursprünglich geplant. Dadurch ergeben sich für uns als Bau-



5

Visualisierung: 3:0 Landschaftsarchitektur Gachowetz Luger Zimmermann

6

Foto: WSO

7

Foto: Gewog Arthur Krupp

träger auch enorme finanzielle Vorteile. Schließlich kommen früher Mieteinnahmen herein und die Phase der Zwischenfinanzierung ist wesentlich kürzer“, erklärt Alfred Kitzwögerer, Geschäftsführer des Bauträgers WSO.

Neben dem neuen Forstlichen Ausbildungszentrum auf der historischen Grünanlage am Buchberg entstehen zwei neue annähernd baugleiche Mietwohnhäuser. Die kompakte und gut zugängliche Wohnhausanlage bietet insgesamt 30 Wohnungen in der Form von 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit großen Loggien. Jedes Gebäude ist mit einem mittigen, barrierefreien und großzügigen Kern mit Stiegenhaus und Aufzug ausgestattet. Die Erdgeschosswohnungen haben großflächige Eigengärten, die von der Terrasse aus direkt begehbar sind. Ein Kleinkinderspielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe. Ein weiterer Freiraum bietet einen größeren Spielplatz für Jugendliche.

7 Niedrigenergie an der Fischa

Gewog Arthur Krupp, Berndorf

In Mitterndorf an der Fischa, errichtete die „Gewog Arthur Krupp“ nach Plänen von Architekt Stika eine Wohnhausanlage mit insgesamt 26 Wohneinheiten, die vor wenige Wochen übergeben wurden. Alle erforderlichen Nebenräume und -flächen wie Müllplatz, Fahrradabstellraum, Kinderwagenabstellraum und ein Spielplatz sowie zu den Häusern gehörige 52 KFZ-Freistellplätze ergänzen die Anlage. Der Wohnbau wurde zum Teil in Stahlbeton errichtet, in Kombination mit Ziegeln und einem Wärmedämmverbundsystem. Für die Niedrigenergiehäuser wurde die NÖ-Wohnbauförderung mit 100 Punkten zuzüglich drei Punkten für eine Evaluierung maximal ausgenutzt. Das Projekt verfügt über eine Wärmepumpenanlage Wasser-Sole mit Unterstützung durch eine PV-Anlage am Dach zur Heizung und zur Warmwasserbereitung. Trotz der günstigen Kosten gelang eine hochwertige Ausstattung mit großformatigen Fliesen im Bad und WC, Laminatböden, zentraler SAT-Anlage, Telekabel u.v.m.

Neues Stadtquartier Meidling

wohnfonds_wien

Soeben fiel der Startschuss für den Bauträgerwettbewerb „Wolfganggasse“. Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal präsentierte gemeinsam mit Bezirksvorsteherin Gabriele Votava und Dieter Groschopf, Geschäftsführer-Stv. wohnfonds_wien, Ziele und Wunschvorstellung für das neue Stadtquartier in Meidling. Auf dem rund 31.000 Quadratmeter großen Areal sollen in vier Bauteilen rund 850 geförderte Wohnungen, inklusive Nahversorgung, einem Pflegewohnheim und einem sechsgruppigen Kindergarten entstehen. Das Augenmerk liegt vor allem auf innovativen und leistbaren Wohnmodellen – im Fokus sollen Alleinerziehende Personen stehen. Dadurch sind Raumkonzepte mit privaten, eigenständigen Wohneinheiten in Kombination mit gemeinschaftlichen Bereichen gefragt, gewünscht sind kostengünstige Modulbauweisen. Der wohnfonds_wien erwartet sich Ideen für Kooperationen mit sozialen Einrichtungen, um dieses Wohnungsangebot langfristig für diese Zielgruppe sicherstellen zu können. Vorgegeben ist ebenso die Idee des Grätzelzentrums, dabei soll die alte Remise als Treffpunkt und Kommunikationsdrehscheibe dienen. Die Bauträger sind gefordert, auch bauplatzübergreifende Aspekte im Interesse einer Quartiersentwicklung zu berücksichtigen – also von der Freiraumplanung bis zur Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen, der Erdgeschoßzone u.ä.

BIM: Weit mehr als Digitalisierung

Mit BIM zu planen bedeutet, eine neue Arbeitsweise anzuwenden. Doch was steht hinter dem Zauberwort BIM? Mit Sicherheit mehr als nur digital planen, wie bei einer exklusiven Freitag-Akademie der Wohnen Plus Akademie intensiv diskutiert wurde.

GISELA GARY

Foto: HNP architects

Hoch 33, ein Wohnhochhaus in Monte Laa, wurde soeben den Mietern übergeben. Es wurde komplett mit BIM geplant und abgewickelt – Neuland für den Bauträger ÖSW, das er gemeinsam mit den Architekten von HNP architects und der Porr beschritt.

Building information modeling, BIM, ist eine Arbeitsmethode, die vor allem in den nordischen Ländern längst Alltag ist, in England, in Norwegen oder in Skandinavien ist planen mit BIM bei öffentlichen Aufträgen bereits vorgeschrieben. Österreich erweist sich da noch als ein wenig gemütlicher. Bei der Freitag-Akademie im Juni 2018 trafen Praktiker der Wohnungswirtschaft mit BIM-Experten aufeinander – ein Wissensaustausch zwischen Theorie und Praxis. Michael Pech, Vorstand ÖSW und Aufsichtsratsvorsitzender GBV, ist davon überzeugt, dass die Planungs- und Bauqualität mit BIM gesteigert werden kann und dass an BIM kein Weg vorbeiführt: „Sobald die Auftraggeber das Potential an Transparenz und Mehrwert von BIM erkennen, werden sie BIM einfordern und zum Durchbruch verhelfen."

Doch noch fehlt es in vielen Fällen an dem Verständnis für die Vorteile, meint Pech. Für das Hoch 33 erstellten die Architekten ein digitales 3D-Gebäudemodell, in dem alle relevanten Gebäudedaten integriert wurden und jederzeit abrufbar sind: „Durch diese Vernetzung ist jede Änderung und ihre Auswirkung bspw. auf Grundrisse, Schnitte oder Bauteillisten, sofort erkennbar. Wir haben noch einen langen Weg bis zur optimalen Einsetzung von BIM-Planung vor uns, aber die Vorteile wurden beim Hoch 33 eindeutig unter Beweis gestellt."

Peter Kompolschek, Architekt und Experte für nationale, europäische und internationale Normung, ist österreichischer Delegierter der European BIM Group und auch für viele nationale und internationale Kunden beratend tätig. Er selbst setzt in seinem Architekturbüro schon längere Zeit auf BIM. Einen Vorteil sieht Kompolschek in der Kostenersparnis bei Bauänderungen: „Änderungen werden an der Projektdatei – dem Modell – durchgeführt. Ich kann sie also umgehend analysieren und neu berechnen und somit die wesentlichen Parameter wie Flächenbedarf und Konstruktionshöhe, unmittelbar evaluieren."

Es braucht Regeln

In der ÖNORM A 6240-4 sind Standards festgelegt, welche die technische Umsetzung des Datenaustauschs und der Datenhaltung von Gebäudeinformationen regelt und es ermöglicht, digitale Gebäudearchive zu erstellen. Planungssoftware wie Revit, grafisoft, allplan etc, sind alle BIM-fit, so Kompolschek: „In Österreich haben wir den Merkmalserver als Standard. Damit gibt es eine durchgängige Struktur. Aber es braucht Regeln, wenn ich eine Tür zeichne, muss ich auch ´Tür´ reinschreiben, damit die andere Software das richtig erkennt."

Architektin Christine Horner von Solid arcitecture in Wien, führte wiederum aus, dass es das gemeinsame Bauwerksmodell, an dem alle Projektbeteiligten arbeiten, nicht gibt: „Es geht um die gemeinsam genutzten Daten, die im Mittelpunkt stehen. Das bedeutet, der Weg zu BIM führt über einzelne Teilmodelle und alphanumerische Informationen." Horner ist davon überzeugt, dass Österreich noch lange in einer „Übergangsphase" arbeiten wird: „Es gilt das richtige Maß zwischen Angst vor Innovationen und Veränderungen und einer übergroßen Erwartungshaltung an BIM zu finden."

Christoph Eichler, Architekt und BIM-Experte, betonte den Mehrwert dieser im Wohnbau noch neuen Arbeitsweise – welcher von der Kollisionsprüfung im Koordinationsmodell, bis zur Kostenermittlung und -kontrolle und einer lückenlosen Bauwerksdokumentation reicht. Ein Mehrwert, der einfach mehr als nur digitales Planen bedeutet.

Zwang zu gefördertem Wohnbau

Alle rufen nach leistbarem Wohnbau – doch noch sind nicht alle Potentiale für eine Realisierung von kostengünstigem Wohnraum ausgeschöpft. Vizebürgermeisterin Maria Vassilakou kündigte die Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ an – nun darf man gespannt sein.

Foto: Stefan Zamisch

Der geförderte Wohnbau soll in Wien stärker forciert werden - an neuen Regeln dafür wird gearbeitet.

GISELA GARY

Bis Ende 2018 soll es laut Wiens Wohnbau-Stadträtin Kathrin Gaal innovative Neuerungen in der Bauordnung geben. Vizebürgermeisterin Maria Vassilakou kündigte wiederum am Rande einer Veranstaltung die Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ an. De facto gibt es seit der Bauordnungsnovelle 2014 die Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ – nun soll diese in „geförderter Wohnbau“ umgewandelt werden. Die Widmungskategorie förderbarer Wohnbau wurde praktisch nicht angewendet, da der gewünschte Effekt – eine preisdämpfende Wirkung – nicht eintrat. Faktisch hat sie nur bei wenigen technischen Parametern (etwa der maximalen Wohnungsgröße) ihre Wirkung entfaltet.

Kathrin Gaal dazu: „Wiens geförderter Wohnbau ist die größte Mittelstandsförderung. Und das bleibt auch in Zukunft so. Die Kategorie ´förderbarer Wohnbau´ ist nach wie vor gültig. In den vergangenen Jahren wurden im Schnitt jährlich rund 7.000 geförderte Wohneinheiten fertiggestellt. Das ist eine internationale Spitzenleistung, die weiter gesteigert werden soll. Es ist erklärtes und ambitioniertes Ziel der Wiener Wohnbaupolitik, die Neubauleistung in Wien mittelfristig auf 13.000 Wohneinheiten pro Jahr zu steigern, 9.000 davon gefördert. Aktuell sind in Wien 18.900 geförderte Wohneinheiten in Bau oder Bauvorbereitung. Wien investiert in diese Projekte Fördermittel im Umfang von beträchtlichen 733 Mio. Euro, die Gesamtbaukosten belaufen sich auf 2,1 Mrd. Euro. Darüber hinaus wurden seit Mitte 2016 insgesamt 9.871 neue geförderte Wohnungen auf Schiene gebracht.“

Gegen explodierende Baupreise

Doch was steht hinter den „Ankündigungen“? Das Versprechen, etwas gegen die explodierenden Baupreise und für leistbaren Wohnbau zu tun. Ob es mehr als „Ankündigungen“ sind, wird sich in den nächsten Monaten zeigen.

Auch arbeiteten Christof Schremmer vom Österreichischen Raumordnungsinstitut und Arthur Kanonier, Technische Universität Wien, Department für Raumplanung, in ihrer Studie aus dem Jahr 2014 klar und deutlich die Vorteile einer Widmungskategorie für geförderten Wohnbau heraus. Dabei ging es darum, vor allem für Wien, Niederösterreich und Burgenland als Instrument der Bodenmobilisierung diese Widmungskategorie einzuführen. Die Experten bezogen sich vor allem auf die Erfahrungen aus Vorarlberg, Tirol, Salzburg und Oberösterreich und schätzten die potenzielle Wirksamkeit in den rasch wachsenden Teilen der Ostregion ein. Fazit der Studie war eine klare Empfehlung, eine eigene Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ in den Raumordnungsgesetzen bzw. in der Wohnbauordnung zu verankern – was dann auch umgesetzt wurde.

Schremmer und Kanonier führten dazu aus, dass spezifische Widmungen nur ein Teil des Maßnahmenspektrums bei einem Wohnungsfehlbestand und gestiegenen Wohnungskosten sind: „Wird das Ziel verfolgt, leistbare Wohnungen in vermehrtem Ausmaß zur Verfügung zu stellen, können zwei unterschiedliche Wege beschritten werden: Reservierung geeigneter Flächen für den förderbaren (leistbaren) Wohnbau und Sonderwidmungen. Werden bestimmte Flächen im kommunalen Widmungsplan ausschließlich dem förderbaren Wohnbau zugewiesen, werden andere (freifinanzierte) Wohnbauten ausgeschlossen.

Durch die Festlegung einer Vorbehaltsfläche kann eine Liegenschaft im öffentlichen Interesse für ein bestimmtes Nutzungsvorhaben „vorbehalten“ werden, wobei im Unterschied zu den (Sonder-)Widmungen, als Rechtswirkung von Vorbehaltsflächen Umsetzungsmaßnahmen in den Raumordnungsgesetzen vorgesehen sind.

Die Rahmenbedingungen scheint es so weit zu geben – fehlt nur noch die Umsetzung, in den Flächenwidmungsplänen bestimmte Flächen für geförderten Wohnbau festzulegen, als Anschub und klares Bekenntnis für mehr kostengünstigen Wohnraum.

62. Symposium „Die Zukunft des Wohnens“

KERNFRAGEN DER WOHNUNGSWAHL

KAUFEN ODER MIETEN

Lebensentscheidungen zwischen Angebot, Ideologie und Rentabilität

Termin: Donnerstag, 27. September 2018, 15.00 bis 20.00 Uhr
Ort: Aula Evangelisches Realgymnasium Donaustadt, Wien 22

Teilnehmer-Info und Anmeldung
unter www.WohnenPlus.at

Programm 62. Symposium „Die Zukunft des Wohnens“

ERÖFFNUNG
Mag. Michael Chalupka, Geschäftsführer der Diakonie Bildung

EINSTIEG INS THEMA
Dr. Sophie Karmasin,
Motivforscherin, Karmasin Research & Identity

PERSPEKTIVEN DER EXPERTEN
Mag. Michael Rudnigger,
Rechtsanwalt, Spezialist für Wohn- und Immobilienrecht
Dr. Elisabeth Springler,
Ökonomin, Professorin an der Fachhochschule des BFI Wien
Mag. Walter Rosifka,
Wohnrechtsexperte, Konsumentenpolitische Abteilung der AK Wien

ERFOLGSREZEPTE DER PRAKTIKER
KommR Mag. Michael Gehbauer,
Geschäftsführer Wohnbauvereinigung für Privatangestellte
Mag. Martina Haas,
Geschäftsführerin GWS Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau Graz
Prof. Mag. Thomas N. Malloth,
FRICS, Sachverständiger für das Immobilienwesen

IDEEN AUS DER DISKUSSION
Tischgespräche aller Teilnehmer, Vorschläge an die Politik

DIE POLITISCHE DEBATTE
Mag. Ruth Becher, Abg.z.NR,
Bereichssprecherin für Wohnen und Bauten der SPÖ, Wien
Johann Singer, Abg.z.NR,
Bautensprecher der ÖVP,
Bürgermeister in Schiedlberg, Oberösterreich

DER MODERATOR
Dr. Eric Frey, Leitender Redakteur DER STANDARD

BILDUNG PLUS WOHNEN

Besichtigung exklusiv als Vorprogramm für Symposium-Teilnehmer.

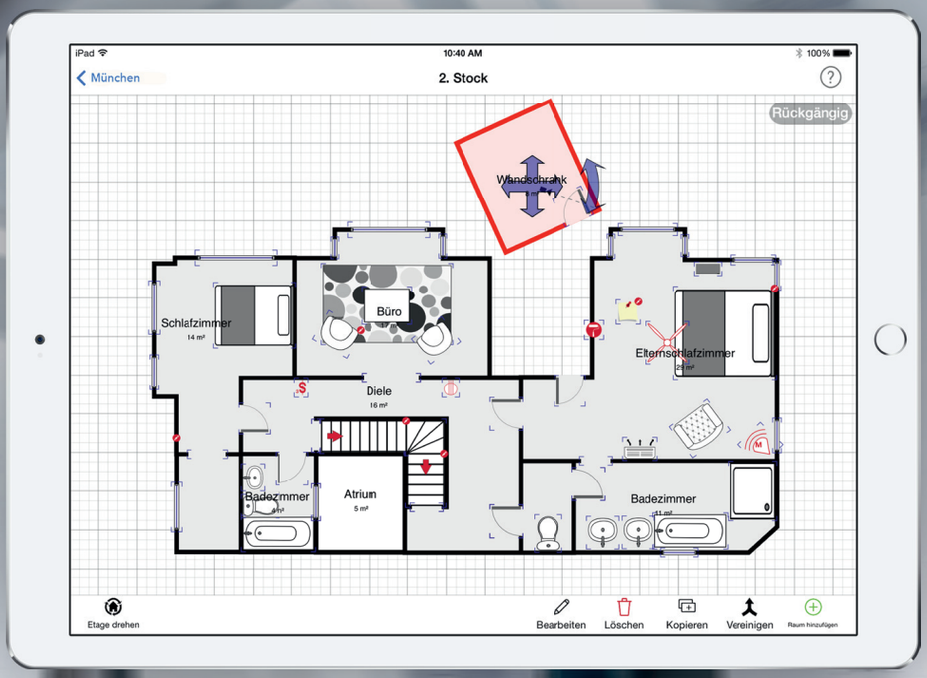
WohnenPlus und Der Standard veranstalten erstmals ein Wohnsymposium in einer Schule – das Evangelische Realgymnasium Donaustadt stellt dafür seine Aula zur Verfügung. Diese ist „Herzstück“ des dreigeschossigen Bauteils an der Maculangasse, ist ein von oben belichteter Raum zur variablen Nutzung: im Alltag der zentrale Treffpunkt, zu besonderen Anlässen für Veranstaltungen. Von dort sind sämtliche Räume erschlossen, drei Pavillons fassen die in Clustern organisierten Klassen- und Horträume, die sich zum weitläufigen Freiraum öffnen.

Das pädagogische Konzept einer „offenen Schule“ konkretisierte die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA) als Bauträger in einem Architektur-Wettbewerb, den Architektin Sne Veselinovic gewonnen hat. In enger Kooperation mit der Schulgemeinschaft wurde das Projekt umgesetzt und im Sommer 2015 fertiggestellt. 600 Schüler bevölkern die „coole Schule“.

2018 wird nun der Schulstandort an der Wagramer Straße durch eine Ganztages-Volksschule der Stadt Wien für 225 Kinder komplettiert. Auf das zweigeschossige Schulhaus – errichtet von der WBV-GPA – setzte die Migra ein Wohnheim mit 113 Einheiten. Den innovativen Kombi plante ebenfalls Sne Veselinovic. Die möblierten Apartments „für Personen mit vorübergehendem Unterbringungsbedarf“ öffnen sich mit Loggien zum grünen Freiraum zwischen den beiden Schulgebäuden.

Besichtigung: 27. September 2018, 13.00 Uhr
Wien 22, Maculangasse 2
Aula Evangelisches Realgymnasium Donaustadt
Informationen von Schuldirektorin Mag. Elisabeth Kapfenberger, Architektin Mag. Sne Veselinovic und DI Alfred Petritz, Geschäftsführer der Migra
Rundgang durch Realgymnasium mit Gemeinschaftsbereichen, Volksschule und Wohnheim
Diskussion der Erfahrungen aus der Wohnbau-Praxis –
Mittagsimbiss ab 14.30 Uhr im Speisesaal der Schule

WOHNENPLUS Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens; 21. Jahrgang, ISSN 0043-7158, Heft 3/18, September 2018
Herausgeber: Robert Koch **Medieninhaber:** Wohnen Plus Marketing GmbH, www.WohnenPlus.at **Redaktion und Verlag:** 1010 Wien, Singerstraße 8/10; Telefon (01) 513 19 13, e-mail: wohnen.plus@aon.at **Chefredaktion:** Dr. Gisela Gary **Redaktion:** DI Wojciech Czaja, DI Maik Novotny **Autoren:** Mag.Marietta Adenberger, Mag.arch Ernst Gruber, Mag. DI Margarete Huber, Richard Liechti **Fotos:** Robert Newald **Gestaltung:** Wolfgang Stocker **Online-Ausgabe** in Kooperation mit www.wohnungswirtschaft-heute.de, Gerd Warda **Partner in Deutschland:** DW Die Wohnungswirtschaft, Ulrike Trampe, D-22083 Hamburg **Partner in der Schweiz:** Fachzeitschrift Wohnen, Richard Liechti, CH-8042 Zürich **Inseratenpreise 2018:** Umschlagseiten 2.900 bzw. 2.700 Euro, Innenteil 1/1 Seite 2.300 Euro, 1/2 Seite 1.400 Euro, 1/4 Seite 900 Euro, zuz. 5 % Werbeabgabe und 20 % Ust. **Erscheinungsweise:** 4 Hefte pro Jahr plus Online-Ausgaben **Druckauflage:** 6.000 Exemplare **Bezugspreis** Jahres-Abo 44 Euro incl. Versand und 10 % Ust. **Hersteller:** Wograndl, Mattersburg **Blattlinie:** Information und Diskussion über die Zukunft des Wohnens in Österreich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. **Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz:** Unter www.WohnenPlus.at ständig abrufbar



DIE ZUKUNFT DER WOHNUNGSSANIERUNG

B&O STEHT FÜR PROZESSINNOVATION IN DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT

- Mobile Grundrisserstellung in Minuten
- Modulare Modernisierungsangebote in Sekunden
- Erprobt bei 5.000 Modernisierungen
- Kompatibel mit Ihrem Leistungsverzeichnis
- Umgesetzt mit B&O-Monteuren
- B&O-Koordination lokaler Handwerker

App Store
Best of 2017

Testen Sie die mobile Grundrisserstellung mit magicplan.
Alles Weitere bei Ihrem B&O-Ansprechpartner vor Ort: www.bo-gruppe.at

magicplan

Erhältlich im App Store

APP JETZT BEI Google Play

BAUEN, DASS ALLE SCHAUEN!

DEIN BAUMEISTER

Ich bin Andreas Steppan. Kennen Sie mich noch von früher, als Heimwerker? Unter uns, das war oft ein Desaster und nichts hat funktioniert! Manche Dinge haben nicht einmal eine Sendung lang gehalten. Damals wurde mir klar: wenn ich irgendwann ein Haus baue, dann brauche ich einen Profi. Deshalb bin ich auch zu meinem Baumeister gegangen. Denn ich möchte auch bauen, dass alle schauen!

www.deinbaumeister.at **facebook.com/deinbaumeister**

BAUMEISTER

BAUEN HEISST VERTRAUEN