

Dr. Wolfgang Förster

Bereichsleiter für
Wohnbauforschung und
Gebietsbetreuung im Rahmen
der Wiener Stadtverwaltung
sowie zuständig für interna-
tionale Kontakte im Bereich
Stadterneuerung und Wohnbau.
Zahlreiche Veröffentlichungen
zu den Themen Wohnbau und
Stadterneuerung in deutscher
und englischer Sprache.

www.wien.gv.at

**Wien: Von der Gründerzeit lernen?
Schritte zur funktional und sozial durchmischten Stadt**

Nachhaltige Stadt und gesellschaftlicher Zusammenhalt bedürfen einer Wohnbaustrategie, die auf funktionale und soziale Durchmischung abzielt. Wohnbau ist ein «Grossprojekt der kleinen Schritte», das flexible Rahmenbedingungen auf Verwaltungs- und Planungsebene ebenso wie eine klare Verantwortung der Politik braucht.

Wien nimmt im Wohnbau weltweit eine herausragende Rolle ein. Fast 60 % aller Wiener Haushalte befinden sich in geförderten Wohnungen, 220 000 davon in kommunalen Mietwohnungen. Die Stadt investiert jährlich in den Bau von 5000 bis 7000 geförderten Wohnungen – 80 bis 90 % des gesamten Neubauvolumens – und in die Sanierung von 12 000–16 000 Wohnungen. Innovative und ökologische Architektur sollen allen Gesellschaftsschichten zugänglich sein. Dieses umfassende Modell einer sozial, planerisch und ökologisch nachhaltigen Wohnungspolitik wurde seit dem Ende des Ersten Weltkriegs schrittweise aufgebaut. Das legendäre Wohnbauprogramm des «Roten Wien» (1919–1934) legte den Grundstein für diese Politik, die nach dem Zweiten Weltkrieg ihre Fortsetzung fand. Sie wird auch heute, unter sich verändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, kontinuierlich weiter entwickelt.

Für diese Weiterentwicklung lassen sich zwei wesentliche Grundsätze formulieren:

Nachhaltige Stadt und gesellschaftlicher Zusammenhalt bedürfen einer Wohnbaustrategie, die auf funktionale und soziale Durchmischung abzielt.

Wohnbau ist ein «Grossprojekt der kleinen Schritte», das flexible Rahmenbedingungen auf Verwaltungs- und Planungsebene ebenso wie eine klare Verantwortung der Politik braucht.

Abbildung 1 Sperr, Aufstockung Sperrgasse, sigs Architektur

1 Wohnfonds Wien.



Seit den 1990er-Jahren wurde der Wohnbau durch die gesellschaftlichen Veränderungen – demografische Entwicklung, Ökologie und Klimaschutz, Heterogenisierung der Gesellschaft, Individualisierung und Pluralisierung der Lebensstile – vor neue Herausforderungen gestellt. Unter dem Schlagwort «Themenwohnen» wurden experimentelle Wohnkonzepte verwirklicht. Die daraus gewonnenen Erfahrungen flossen in den gesamten geförderten Wohnbau mit ein. Beispiele dafür sind die Wohnen und Arbeiten verbindende Compact City (BUSarchitektur), die ausschliesslich von Architektinnen geplante Frauen-Werk-Stadt (Ullmann, Prochazka, Peretti, Podreka), die Autofreie Mustersiedlung (Szedenik, Schindler) und integrative Wohnprojekte wie die Interethnische Nachbarschaft in der Anton Baumgartner-Strasse (Scheifinger).

Ein radikales Experiment im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus stellt die sogenannte Sargfabrik (Baukünstlerkollektiv 2) im dicht bebauten 14. Bezirk dar. Das von einer Initiativgruppe geplante Projekt organisiert das Wohnen auf dem ehemaligen Betriebsgelände in Form von vielfältig variablen Wohnboxen und bietet ein umfangreiches gemeinschaftliches Freizeitangebot – einschliesslich Restaurant, Sauna, Veranstaltungsräumen und Kindergarten, die sich auch als Angebot an den gesamten Stadtteil verstehen. Der mit dem Adolf-Loos-Preis ausgezeichneten ersten Anlage folgte mittlerweile die «Miss Sargfabrik» im benachbarten Baublock. Mit den Projekten der «Neuen Siedlerbewegung» – wie Paulasgasse und Orasteig (Arch. Stelzhammer u.a.) – soll an die Tradition verdichteter Flachbausiedlungen im urbanen Umfeld angeschlossen werden, um Tendenzen der Suburbanisierung entgegenzuwirken.

Abbildung 2 Wohnprojekt Sargfabrik, BKK Architekten

2 Wohnfonds Wien.



Wohnungspolitik in Wien heute

Das zentrale Instrument für die Schaffung und Sicherung erschwinglichen Wohnraums und damit auch für die hohe Wiener Lebensqualität ist die Wiener Wohnbauförderung – derzeit rund 570 Millionen Euro jährlich. Sie besteht sowohl aus einer objektseitigen als auch einer subjektseitigen Förderung und beruht auf drei Säulen: der Neuerrichtung von Wohnungen, der Sanierung bestehender Altbauten und der direkten finanziellen Hilfe für einkommensschwache Haushalte, wobei der Schwerpunkt in Wien bewusst auf die objektseitige Förderung gelegt wird. Nur so lassen sich Quantitäten und vor allem Qualitäten direkt beeinflussen.

Abbildung 3 Karree St. Marx, Arch. Elsa Prochazka

3 Wohnfonds Wien.



Die Stadt Wien verfügt als grösste Hauseigentümerin Österreichs zwar über rund 220 000 eigene Mietwohnungen, doch wird in den letzten Jahren der überwiegende Teil des sozialen Wohnbaus über gemeinnützige Wohnungsunternehmen abgewickelt. Diese sind steuerbegünstigt und müssen dafür Gewinne grösstenteils in den Wohnungsbau reinvestieren. Mieten sind klar geregelt – im allgemeinen gilt die sogenannte Kostenmiete zur Abdeckung des Finanzierungsaufwandes zuzüglich Betriebskosten und Mehrwertsteuer.

Um die Baukosten zusätzlich zu reduzieren, aber auch um hohe soziale, ökologische und architektonische Anforderungen zu verwirklichen, müssen alle Wohnbauprojekte, die gefördert werden sollen, einem Grundstücksbeirat vorgelegt werden oder – im Falle grösserer Projekte – einen «Bauträgerwettbewerb» durchlaufen. In beiden Fällen entscheidet eine interdisziplinäre Jury über die Gewährung der Wohnbauförderung. Ziel der Wettbewerbe ist es, für bedarfsgerechte Wohnungen zu sorgen, innovative architektonische Lösungen zu fördern und den Klimaschutz zu forcieren. Alle geförderten Wohnungen erreichen Niedrigenergie-, in wachsendem Ausmass auch Passivhausstandard, doch wird hier bewusst auf einen Wettbewerb der Technologien gesetzt. Im Bereich der «Sozialen Nachhaltigkeit» werden Qualitäten der Alltagsgerechtigkeit, der Kostenreduktion durch Planung, des Wohnens in Gemeinschaft und des Wohnens für wechselnde Bedürfnisse beurteilt.



Die vier Schienen – Leistbarkeit und Qualität

Im Bauträgerwettbewerb bzw. im Grundstücksbeirat werden alle geförderten Projekte nach vier Kriteriengruppen bewertet: Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökonomie und Ökologie. Alle vier «Schienen» beeinflussen auch die Kosten, wobei insbesondere bei Ökonomie und Sozialer Nachhaltigkeit kostengünstiger Wohnbau im Vordergrund steht. Im Bereich Ökonomie werden daher nicht nur die Grund- und Baukosten kritisch beurteilt, sondern auch die Finanzierungsform und die Vertragsbedingungen. Bei der 2009 eingeführten Sozialen Nachhaltigkeit geht es in diesem Zusammenhang vor allem um Kostensenkung durch Planung im Sinne wirtschaftlicher Grundrisse und flächenökonomischer Erschliessung, Kompaktheit des Baukörpers, Minimierung der Instandhaltungskosten und alternativer Mobilitätskonzepte anstelle teurer Tiefgaragen. Aber auch die Mehrfachnutzung von Aussen- und Erschliessungsflächen sowie multifunktionale Gemeinschaftsräume reduzieren die Kosten. Und schliesslich wird auch an Folgekosten gedacht: Beispielsweise sollen alle Wohnungsgrundrisse die Einrichtung mit Normmöbeln ermöglichen, um teure Massanfertigungen zu vermeiden.

Stadtteilbildung

Mit dem Bau der Donau-City ab 1992 ergab sich die Möglichkeit, einen komplett neuen Stadtteil am linken Ufer der Neuen Donau zu errichten. Neben Bürohochhäusern, Schule, Kirche, Kindergärten und Geschäften entstanden auf Basis des Masterplans von Krischanitz/Neumann auch zahlreiche Wohnbauten, darunter ein Hochhaus und ein parallel zum Fluss liegender Baukörper von Meissl-Delugan. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich der Wohnpark Neue Donau (Harry Seidler) und der Wohnpark Alte Donau (Coop Himmelblau, NFOG, Peichl). Ähnlich grosse Entwicklungsprojekte kennzeichnen die südlichen Stadtbereiche: Wienerberg-City (Masterplan Massimiliano Fuksas) mit Terrassenbauten und Wohnhochhäusern (Albert Wimmer, Delugan-Meissl, Brullmann, Lautner, Coop Himmelblau), Monte Laa auf der Autobahnüberplattung (Masterplan Hollein/Albert Wimmer) und Kabelwerk, bei dem ein neues Partizipationsmodell erprobt wurde (pool Architektur u.a.). Mit der Gasometer-City entstand zudem eines der grössten und spektakulärsten Umnutzungsprojekte in Europa, das auch rund 600 Wohnungen beinhaltet (Nouvel, Coop Himmelblau, Wehdorn, Holzbauer).

Abbildung 4 Bebauung Sonnwendviertel am neuen Hauptbahnhof

4 Stadtplanung Wien.



Abbildung 5 Bike City, ehem. Nordbahnhof,
König-Larch-Architekten

5 König Larch Architekten.



Zu den grössten innerstädtischen Entwicklungsgebieten gehört derzeit die Bebauung rund um den neuen Hauptbahnhof mit insgesamt 5000 neuen Wohnungen, aber auch Büros mit mehreren tausend Arbeitsplätzen. Der Baubeginn für die ersten 1200 Wohnungen – alle mit Förderung, mehrheitlich Mietwohnungen – erfolgte Anfang 2012, ein weiterer Bauträgerwettbewerb im Teilgebiet Sonnwendviertel wird noch heuer stattfinden. Auch hier findet sich ein Mix aus Wohnungen für unterschiedliche Einkommensgruppen, darunter auch integrierte betreute Wohngemeinschaften. Das Gebiet des ehemaligen Nordbahnhofs an hervorragender innerstädtischer Lage beinhaltet einen ähnlichen Wohnungsmix, ausserdem wurde ein Teil als Wettbewerb für interethnisches Wohnen abgehalten, was u.a. interkulturelle Einrichtungen und Wohnungen für Flüchtlinge beinhaltet, ein weiterer Bauteil als «Junges Wohnen» mit besonders kostengünstigen Wohnungen und Wohngemeinschaften, ausserdem die Wohnanlagen «Bike-City» und «Bike and Swim» mit reduzierten PKW-Abstellplätzen und gezieltem Angebot für Radfahrer. Rund um den bereits fertiggestellten Bednar-Park entstanden bzw. entstehen hier Wohnungen für etwa 20 000 Bewohner und ebenso viele Arbeitsplätze.

Das ambitionierteste Stadtentwicklungsprojekt stellt die Seestadt Aspern auf einem ehemaligen Flugplatz im 22. Bezirk dar. Rund um einen künstlichen See werden hier bis 2020 rund 8500 Wohnungen und 20 000 Arbeitsplätze entstehen. Auf Basis des Masterplans von Architekt Tovat wurde 2011 der erste Bauträgerwettbewerb ausgeschrieben, ausserdem werden rund 1600 Wohnungen im Rahmen der sogenannten Wohnbauinitiative – einem ppp-Modell- errichtet. Grundsätze für das Bauen in der Seestadt sind urbane Verdichtung, Kleinteiligkeit, funktionaler und sozialer Mix, Vielfalt der Technologien (klimaneutraler Stadtteil mit Geothermierung) und alternative Mobilität. Die Seestadt wird mittels verlängerter U2 (Fertigstellung noch vor Übergabe der ersten Wohnungen im Jahr 2013) sowie direkter Schnellbahnverbindung in die Zentren von Wien und Bratislava mit öffentlichem Verkehr hervorragend erschlossen. Im Rahmen eines für alle Bauträger verpflichtenden Mobilitätsfonds sind etwa Carsharing-Systeme und der Einsatz von E-Fahrzeugen geplant.



Um lebhaftere Erdgeschosszonen mit Geschäften und Gastronomieeinrichtungen zu erzielen, wurde die Errichtung eines Einkaufszentrums untersagt und gleichzeitig ein zentrales Geschäftsflächenmanagement eingerichtet, das den Wohnbauträgern das Vermietungsrisiko abnimmt. Für alle Bauten und die Gestaltung des öffentlichen Raums wurde zudem ein eigener, interdisziplinärer Qualitätssicherungsbeirat geschaffen.

Forschung: Qualitäts-Kosten-Verhältnis im Praxistest

Die Wiener Wohnbauforschung hat sich zum Ziel gesetzt, umfassende Informationen zu allen Aspekten des Wohnbaus zu erstellen und damit zu einer Weiterentwicklung des international vorbildhaften geförderten Wohnbaus in Wien beizutragen. Daher werden regelmässig neue Wohnprojekte evaluiert, aber auch Studien in Auftrag gegeben, die das Verhältnis von Qualität und Kosten untersuchen. Dass hohe Qualität nicht unbedingt höhere Kosten verursachen muss, ergab die Evaluierung von rund 50 Projekten der letzten Bauträgerwettbewerbe. Gerade einige der kostengünstigeren Projekte überzeugten durch hohe architektonische, ökologische und soziale Qualitäten. Allerdings zeigte sich auch, dass bestimmte Standards – etwa das Passivhaus – deutlich höhere Kosten verursachen; ein klarer Hinweis, dass auch im Energiebereich künftig nach alternativen, ganzheitlichen Lösungen gesucht werden muss.

Die Ergebnisse dieser Forschung stehen allen Interessierten frei zur Verfügung (www.wohnbauforschung.at) und werden in diversen Veranstaltungen – etwa im Zuge der zweimal jährlich stattfindenden Wohnbauforschungstage und im Rahmen der Wiener Wohnbaufestwochen – öffentlich präsentiert.

Herzlichen Dank unseren Projektpartnern



Medienpartner
TEC21

