

# Der geförderte Wiener Wohnungsneubau

Das SMART-Wohnbauprogramm für besonders kostengünstigen neuen Wohnraum

Der Wiener Weg gilt als internationales Vorzeigemodell einer nachhaltigen Wohnbaupolitik. Jährlich kommen zahlreiche Interessierte aus aller Welt nach Wien, um sich aus erster Hand über das aktuelle, geförderte Wohnbaugeschehen zu informieren.

## Der wohnfonds\_wien – fonds für wohnbau und stadterneuerung

Nach einem Beschluss im Wiener Gemeinderat wurde 1984 der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds – nunmehr: wohnfonds\_wien – gegründet. Aus den ursprünglichen Aufgaben, der Durchführung von Althausanierungen und der Bereitstellung von Grundstücken für den geförderten Wohnbau, entwickelte sich ein weltweit beachtetes Stadterweiterungs- und Stadterneuerungsprogramm. Gestalterisch und planerisch anspruchsvolle Wohnungsneubauten und Sanierungsprojekte, die ganze Stadtteile aufwerten, sind heute national und international anerkannte Modelle einer neuen, lebenswerten Urbanität.

Der wohnfonds\_wien ist eine gemeinnützig tätige Organisation und fungiert als dienstleistungsorientierte Koordinationsstelle – unter anderem zwischen Bauträgern, Hauseigentümern und ihren Vertretern, Magistratsabteilungen, hier vor allem der Förderstelle, und Serviceeinrichtungen der Stadt Wien. Oberstes Entscheidungsgremium ist das Kuratorium des wohnfonds\_wien, in dem verschiedene Interessenorganisationen und die Stadt Wien vertreten sind. Präsident des wohnfonds\_wien ist der amtsführende Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung.

## Der Bauträgerwettbewerb

Seit 1995 lobt der wohnfonds\_wien die sogenannten Bauträgerwettbewerbe aus. Ziel dieser Verfahren ist, das beste Angebot nach dem 4-Säulen-Modell (s. u.) für den zu veräußernden Bauplatz zu finden. Im Zuge dieses Verfahrens soll jenes Projekt ausgewählt werden, das den Ansprüchen aus den Bereichen Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie am besten gerecht wird. Ein Projektteam hat immer aus einem Bauträger und einem Architekturbüro zu bestehen, die das Projekt gemeinsam planen und im Falle der positiven Juryempfehlung auch gemeinsam zu realisieren haben. Expertinnen und Experten aus den Bereichen Freiraumplanung, Statik, Bauphysik etc. können das Team verstärken.

Für die eigenen Grundstücke des wohnfonds\_wien wird immer ein Bauträgerwettbewerb ausgelobt. Darüber hinaus gilt die Regelung, dass – unabhängig davon, wer Grundeigentümer der Liegenschaft ist – für alle Projekte, die Wohnbauförderungsmittel beanspruchen, ab einem Volumen von 300 Wohneinheiten, ein Bauträgerwettbewerb in Kooperation mit dem wohnfonds\_wien durchzuführen ist.

Die Beurteilung und Bewertung der Beiträge erfolgt durch eine interdisziplinär besetzte Jury bestehend aus den Fachbereichen Architektur, Städtebau, Bautechnik, Ökologie, Ökonomie, Wohnrecht, Wohnbauförderung sowie Bauträgervertretern, Vertretern der Stadt Wien und des wohnfonds\_wien. Die Bewertung der Projekte erfolgt nach den vier Hauptkriterien des 4-Säulen-Modells, wobei die Gesamtqualität und insbesondere die Ausgewogenheit der vier Qualitätssäulen im Vordergrund stehen. Dieses Verfahren dient der Qualitätssicherung im geförderten Wohnungsneubau und der Qualitätskontrolle bei der Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln.

## Der Grundstücksbeirat

Geförderte Wohnbauvorhaben mit einem geringeren Volumen als 300 Wohneinheiten werden nach denselben Qualitätskriterien vom ebenfalls beim wohnfonds\_wien angesiedelten Grundstücksbeirat beurteilt. Projekteinreichungen hierzu sind jederzeit möglich, und die zugehörigen Beurteilungssitzungen finden monatlich statt.

## Das Vier-Säulen-Modell im Detail

Das interdisziplinär zusammengesetzte Expertenteam der Wettbewerbsjury bzw. des Grundstücksbeirats beurteilt die eingereichten Wohnbauprojekte nach einem vorgegebenen Kriterienkatalog. Zunächst bildeten „Architektur“, „Ökonomie“ und „Ökologie“ die drei Säulen der Qualitätsbeurteilung des geförderten Wiener Wohnbaus. Auf Initiative von Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig wurde 2009 das vierte Hauptkriterium „Soziale Nachhaltigkeit“ etabliert. Wobei die Ausgewogenheit der vier Qualitätssäulen und die Gesamtqualität der Projekte im Vordergrund jeder Bewertung stehen.

*Soziale Nachhaltigkeit:* Geförderter Wohnbau soll unterschiedlichen Nutzungen, Nutzergruppen und Wohnformen durch vielfältig nutzbare Grundrisse, Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen und Außenbereiche entsprechen. Auf Alltagstauglichkeit und Reduktion der Errichtungs- und Bewirtschaftungskosten durch geeignete Planung ist zu achten. Soziale Durchmischung, Mitbestimmungskonzepte, Hausorganisation, identitätsstiftende Maßnahmen und Vernetzung mit sozialer Infrastruktur sollen gestärkt werden.

*Architektur:* Beim Kriterium „Architektur“ werden Städtebau-, Architektur-, Wohn- und Freiraumqualitäten mit den Bedürfnissen der Bewohner in Einklang gebracht. Gefordert sind zeitgemäße Konzepte, die dem Wohnbau neue Impulse geben. Dabei spielen die Beziehungen zwischen dem Gebäude und dem Stadtraum sowie zwischen der Wohnung und dem Wohnumfeld eine wichtige Rolle.

*Ökologie:* Klima- und ressourcenschonendes Bauen, gesundes und umweltbewusstes Wohnen sowie städteräum-

lich wirksame Qualitäten und differenzierte Nutzungsangebote im Grün- und Freiraum sind Schwerpunkte beim Bereich „Ökologie“. Ziele sind verbesserte energetische Standards, verstärkter Einsatz von erneuerbaren Energien, Minimierung von Emissionen in der Herstellung von Wohngebäuden und Grün- und Freiräume, die zeitgemäßen, ästhetischen und technischen Anforderungen entsprechen und stadtstrukturelle Bezüge herstellen.

*Ökonomie:* Der geförderte Wohnbau muss die Leistbarkeit von Wohnraum für die Nutzenden gewährleisten. Daher zählt die Prüfung der Grundstückskosten, der Gesamtbaukosten, der Nutzungskosten und der kostenrelevanten Bauausstattung zu einer der wichtigsten Aufgaben der Jury bei den Wettbewerben und des Grundstücksbeirats.

### Laufende Neuerungen

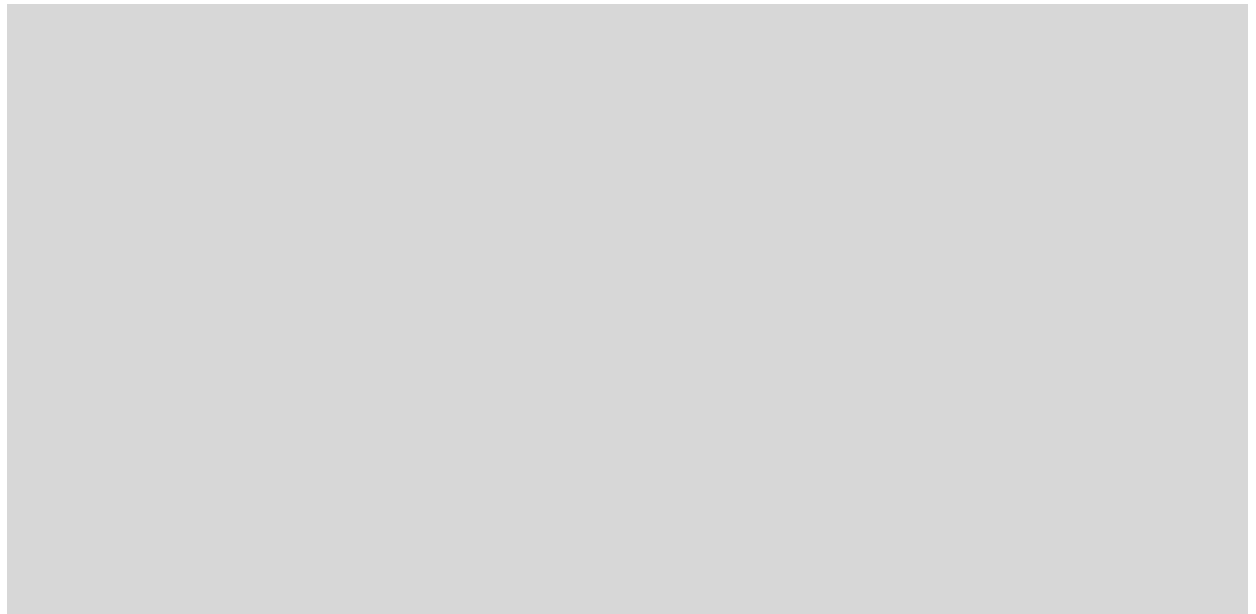
Die Instrumente Bauträgerwettbewerb und Grundstücksbeirat gewährleisten einerseits hohe Qualitäten der geförderten Wohnungen und vor allem leistbare Mieten, sind andererseits aber auch ein Lenkungsinstrument für einen zeitgemäßen, bedarfsorientierten und ökologischen Wohnbau mit sozialer Treffsicherheit, so wie das „SMART-Wohnbauprogramm“. Und im Rahmen der Bauträgerwettbewerbe setzen wir seit diesem Jahr den Schwerpunkt auf zweistufige Verfahren wie zum Beispiel die „Dialogorientierten Wettbewerbe“.

schreiben. Der Begriff SMART, der im heutigen Sprachgebrauch u. a. als Synonym für intelligent, raffiniert, schlau oder pfiffig steht, bringt das Wesentliche auf den Punkt: SMART-Wohnungen basieren auf innovativen und intelligenten Lösungen. Eine optimale Flächennutzung durch durchdachte, kompakte Grundrisse zeichnen sie aus. Die Wohnungen werden in verschiedenen Größen und mit unterschiedlicher Zimmeranzahl maßgeschneidert auf die jeweiligen Wohnbedürfnisse ausgeführt nicht zu klein, aber auch nicht zu groß. Daher fallen keine unnötigen Mietkosten für nicht benötigte Wohnfläche an.

SMART-Wohnungen stellen eine wichtige Ergänzung zum vielfältigen und erschwinglichen Angebot im geförderten Wohnbau dar. Zukünftig wird rund ein Drittel aller geförderten Wohnungen, die in Wien errichtet werden, als besonders kostengünstige SMART-Wohnungen ausgeführt. Das Angebot der SMART-Wohnungen richtet sich vor allem an Jungfamilien, Alleinerziehende, Paare, Senioren oder die wachsende Zahl an Singles.

Die Vorteile der SMART-Wohnungen:

- ▶ optimale Flächennutzung;
- ▶ verbindlich vorgegebener Wohnungsschlüssel: Typ A (1 Zimmer): 40 m<sup>2</sup> + Typ B (2 Zimmer): 55 m<sup>2</sup> = 50 % der Wohneinheiten; Typ C (3 Zimmer): 70 m<sup>2</sup> + Typ D (4 Zimmer): 80 m<sup>2</sup> + Typ E (5 Zimmer): 100 m<sup>2</sup> = 50 % der Wohneinheiten;



Sonnwendviertel II – Bauplatz B.04 Süd – Bauträger: HEIMBAU / Architektur: Geiswinkler & Geiswinkler Architekten  
Perspektive vom Hof

### SMART-Wohnbauprogramm

Sozialer geförderter Wohnbau in Wien ist mehr als nur der Bau von Wohnungen. Er muss zeitgemäße Angebote schaffen, die den gesellschaftlichen Entwicklungen und aktuellen Bedürfnissen der Menschen gerecht werden. Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig rief daher im Vorjahr das SMART-Wohnbauprogramm ins Leben, um zusätzlichen, kostengünstigen und intelligent konzipierten Wohnraum zu schaffen.

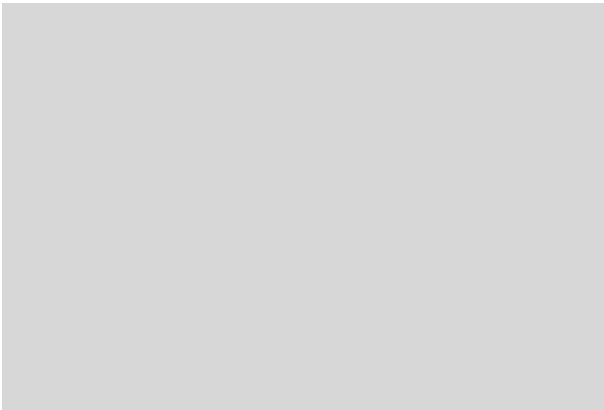
Komplett, kompakt, kostengünstig – drei Kriterien, die das Angebot aus dem SMART-Wohnbauprogramm be-

- ▶ durchdachte kompakte Grundrisse;
- ▶ Wahlmöglichkeit zwischen unterschiedlichen Ausstattungspaketen;
- ▶ niedrige Bau- und Nutzerkosten;
- ▶ Finanzierungsbeitrag (Baukosten- und Grundkostenbeitrag) von max. € 60,-/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- ▶ monatliches Nutzungsentgelt gesamt von max. € 7,50/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

Für SMART-Wohnungen sind neben dem 4-Säulen-Modell zusätzlich folgende Beurteilungskriterien bei der Konzeption zu berücksichtigen: Neben den erwarteten, innovativen

Ansätzen sind Angebote zu Ausstattungspaketen und Gemeinschaftsräumen zu entwickeln. Dazugehörige Komplementärangebote – Flächen außerhalb der Wohnung zur Nutzung anbieten, wie Stauraum, Gästewohnen, Gemeinschaftsgärten – sowie das Konzept der sozialen Durchmischung und Vielfalt werden ebenso beurteilt, wie der Bezug zum Stadtraum bzw. zum öffentlichen Raum.

2012 wurden bereits zwei Bauträgerwettbewerbe für geförderte Wohnprojekte durchgeführt, die SMART-Wohnungen bieten werden. So entstehen im 10. Wiener Gemeindebezirk im „Sonwendviertel“ beim neuen Haupt-

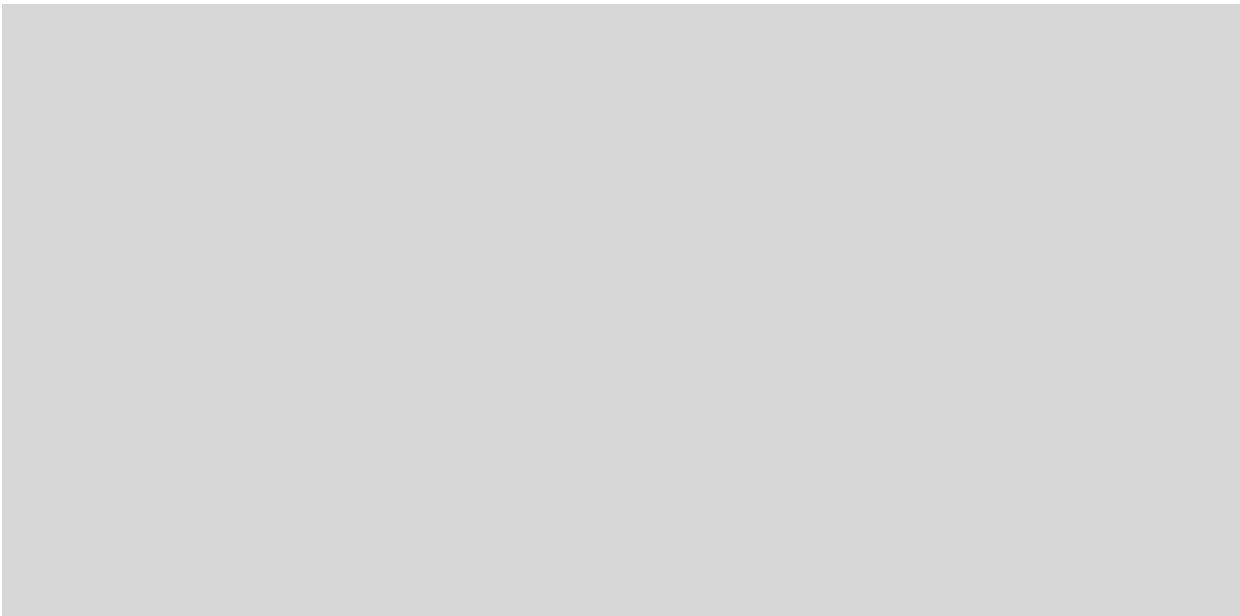


Sonwendviertel II – Modell gesamt;  
Wettbewerbsareal

Kurz nach der Auslobung findet für die teilnehmenden Teams zum Auftakt ein Kolloquium statt, in dem über die Aufgabenstellung des Wettbewerbs durch Jury und Auslober nochmals informiert wird. Im Zuge der ersten Stufe sind von den Projektteams grundlegende Lösungsvorschläge zu den Themenschwerpunkten zu erarbeiten. Der konzeptionelle Ansatz steht dabei im Mittelpunkt. Eine detaillierte Ausformulierung der Beiträge ist zu diesem Zeitpunkt nicht erforderlich, wodurch sich ein reduzierter Aufwand für die Teilnehmenden gegenüber einem einstufigen Verfahren ergibt. Bereits nach der ersten Stufe stehen die Siegerteams fest.

In der zweiten Stufe erfolgen die Konkretisierung und vor allem die Abstimmung der Beiträge untereinander. In Workshops treten die Sieger in einen Dialog, um Schnittstellen benachbarter Bauplätze und bauplatzübergreifende Themen zu bearbeiten. Die finale Beurteilung nach dem 4-Säulen-Modell findet nach der Koordinationsphase statt. Auch Anrainerinteressen können dabei berücksichtigt werden, und es ergibt sich ein deutlicher Mehrwert in den Bereichen Städtebau, Freiraum bzw. öffentlicher Raum und soziale Nachhaltigkeit.

Diese beiden beispielhaften Neuerungen im Bereich des Wiener Wohnbaus zeigen, dass das Grundbedürfnis Wohnen einem Wandel und einer ständigen Weiterentwicklung unterliegt. Der wohnfonds\_wien versucht, gemeinsam mit



Sonwendviertel II – Bauplatz C.04 – Bauträger: EGW – Heimat Österreich / Architektur: Rüdiger Lainer + Partner BKK-3  
Straßenansicht

bahnhof 316 und in Simmering in der Lorenz-Reiter-Straße 250 SMART-Wohnungen. Mit den 2012 und 2013 jurierten geförderten Wohnprojekten werden insgesamt mehr als 2.300 neue SMART-Wohnungen entstehen.

### Neues zweistufiges dialogorientiertes Verfahren

Die laufenden Bauträgerwettbewerbe „Wohnen am Marchfeldkanal“ im 21. Wiener Gemeindebezirk mit rund 950 Wohneinheiten und „In der Wiesen Süd“ im 23. Wiener Gemeindebezirk mit rund 695 Wohneinheiten werden als neue zweistufige dialogorientierte Verfahren abgewickelt.

den Entscheidungsträgern der Stadt, aber auch mit den am Wohnbau Beteiligten, diesem Wandel Rechnung zu tragen und die bewährten Modelle weiterzuentwickeln und den geänderten Rahmenbedingungen anzupassen.

*Dieter Groschopf, Geschäftsführung, wohnfonds\_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, Wien*

*Michaela Trojan, DI, wohnfonds\_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, Wien*