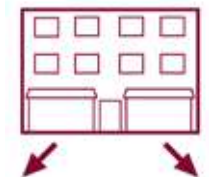
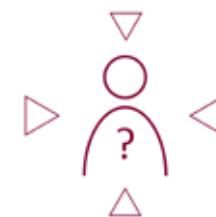
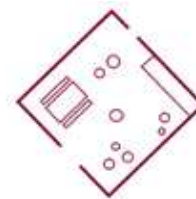
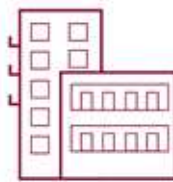


Arbeitshilfe „Geförderter Wohnbau in Wien: alltagsgerecht, smart und sozial nachhaltig“

Handlungsempfehlungen für die Wohnbauforschung

Wien/Berlin 2017



Arbeitshilfe

im Rahmen des Projektes

Gefördert Wohnbau in Wien: alltagsgerecht, smart und sozial nachhaltig

Gezeigt an 13 Beispielen geförderten Wohnbaus in Wien

Auftragnehmer

UrbanPlus

Dr.ⁱⁿ Christiane Droste

Geusenstraße 2

10317 Berlin

Tel: +49 (0)30 80924759

Fax: +49 (0)30 53149647

Mail: info@urban-plus.eu

Projektleitung

Dr.ⁱⁿ Christiane Droste

Mitarbeit

DIⁱⁿ Carina Diesenreiter

Dr.ⁱⁿ Sabina Riss

Layout

DIⁱⁿ Carina Diesenreiter

Fördergeber

Wiener Wohnbauforschung

Magistrat der Stadt Wien

MA 50, Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen Muthgasse 62

A-1194 Wien

Inhaltliche Betreuung Wohnbauforschung

DDI Daniel Glaser

Wien / Berlin 2017

Wir danken den nachfolgenden Expert_innen für Ihre Unterstützung bei der Studie:

Magistrat Wien

Petra Engelmann, MA 25 – Leiterin Koordination Gebietsbetreuung Stadterneuerung
DI Otto Frey, MD-BD – Senatsrat Gruppe Planung
DI Daniel Glaser, MA 50 – Wohnbauforschung Wien
DIⁱⁿ Eva Kail, MD-BD – Obersenatsrätin Gruppe Planung
DIⁱⁿ Claudia Prinz-Brandenburg, MD-BD – Oberstadtbaurätin Gruppe Hochbau
Susanne Reppé – Büro Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig (2015)
DIⁱⁿ Ute Schaller, MD-BD – Oberstadtbaurätin Gruppe Hochbau

Wohnbauträger

DIⁱⁿ Barbara Fritsch-Raffelsberger – Abteilungsleiterin Projektentwicklung Familienwohnbau
Mag. Michael Gehbauer – Geschäftsführung WBV-GPA
DI Walter Koch – Vorstand Wien Süd
Bmst. Ing. Hermann Koller – Vorstandsmitglied Heimbau
DI Stephan Langmann – Projektentwicklung ÖSW
DIⁱⁿ Arch. Senka Nikolic – Projektentwicklung Schwarzatal
Bmstr. Manfred Pagler – Geschäftsleitung EBG
DI Alfred Petritz – Geschäftsführung migra
Prok. Bmst. Ing. Robert Pfeffer – Leitung Projektentwicklung Vertrieb & Marketing BWSG
DI Roland Pözl – Projektleitung Neues Leben
Mag.^a Andrea Reven-Holzmann – Geschäftsführung WBV-GPA

Architekt_innen und Landschaftsarchitekt_innen

DIⁱⁿ Arch. Katharina Bayer – einzueins architektur
Mag. Arch. Alfred Berger – BERGER + PARKKINEN Ziviltechniker GmbH
Dott. Arch. Allesio Coloni – COLONIarchitects
DIⁱⁿ Anna Detzhofer – DnD Landschaftsplanung ZT KG
DIⁱⁿ Sabine Dessovic – DnD Landschaftsplanung ZT KG
DIⁱⁿ Arch. Kinayah Geiswinkler-Aziz – GEISWINKLER & GEISWINKLER - Architekten ZT GmbH
DI Arch. Markus Geiswinkler – GEISWINKLER & GEISWINKLER - Architekten ZT GmbH
Mag. Arch. Mark Gilbert – trans_city ZT gmbh
DI Arch. Roland Hampf – a-plus architekten ZT-GmbH
DI Arch. Dominik Hennecke – *Platzhalter Architektur
DI Arch. Clemens Kirsch – kirsch ZT gmbh
DIⁱⁿ Arch. Claudia König – königlarch architekten

Arch. Univ. Prof. DI Rüdiger Lainer – Rüdiger Lainer + Partner Architekten ZT GmbH
DI Arch. Andreas Marth – AllesWirdGut ZT GmbH
DIⁱⁿ Arch. Verena Mörkl – SUPERBLOCK Ziviltechniker GmbH
Ao.Univ.-Prof.ⁱⁿ DIⁱⁿ Dr.ⁱⁿtechn. Sabine Pollak – Koeb & Pollak Architekten
Univ.-Prof.ⁱⁿ Mag.^a Arch. Elsa Prochazka – Architekturbüro Elsa Prochazka
Prof. DI Peter Sapp – querkraft architekten zt gmbh
DIⁱⁿ Arch. Cornelia Schindler – ss | plus architektur ZT GmbH
DI Arch. Rudolf Szedenik – ss | plus architektur ZT GmbH
DI Arch. Alfred Willinger – ARCHITEKTEN TILLNER & WILLINGER ZT GmbH
DIⁱⁿ Christine Zwingl

Gebietsbetreuung Stadterneuerung

DI Christoph Gollner – Stadtteilmanagement Sonnwendviertel
DIⁱⁿ Wencke Hertzsch – Stadtteilmanagement Aspern
DI Peter Mlczoch – Stadtteilmanagement Nordbahnhofviertel
DIⁱⁿ Gudrun Peller – Stadtteilmanagement Sonnwendviertel
DI Martin Skrivanek – Stadtteilmanagement Lorystraße

Weitere Expert_innen

Dr. Wolfgang Amann - IBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH
Gabriele Aigner-Tax – Wohnservice Wien Ges.m.b.H.
DIⁱⁿ Andrea Breituß – kon-text Ingenieurbüro für Raumplanung
Bakk. MA Cornelia Dlabaja – Universität Wien, Institut für Europäische Ethnologie
Mag. Arch. Ernst Gruber – Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen
Dr. Raimund Gutmann – wohnbund:consult
DIⁱⁿ Petra Hendrich – realitylab – media design and research
Jan Hilmar – Schriftführer Wohnprojekt Wien
Dr.ⁱⁿ Katharina Kirsch-Soriano da Silva – Caritas
Mag. Andreas Konecny – Baugruppensprecher Que[e]rbau
Mag.^a Susanne Korab – raum&kommunikation GmbH
Mag. Lukas Oberhuemer – wohnbund:consult
Univ.Prof. DI Rudolf Scheuven – TU Wien, Fakultät für Architektur und Raumplanung
Anton Stabentheiner – Haus im Leben
Mag. Arch. Dietmar Steiner – Direktor Architekturzentrum Wien
Dr. Robert Temel – Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen
Gernot Tscherteu – realitylab – media design and research
Dr.ⁱⁿ Heidrun Wankiewicz - planwind - Büro für Raumplanung und Umweltconsulting

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3	7	Alltagsgerechte, sozial nachhaltige Architektur: 13 Beispiele aus der Vielfalt des geförderten Wohnbaus in Wien	30
2	Zielsetzung und Forschungsdesign für die Arbeitshilfe „Geförderter Wohnbau in Wien: alltagsgerecht, smart und sozial nachhaltig“	5	7.1	Die Rolle der Frauenprojekte im Wiener Wohnbau für die Entwicklung von Kriterien sozial nachhaltiger Planung	35
3	Wohnen für alle? Zielgruppen des geförderten Mietwohnbaus: Diversität ihrer Lebenssituationen und ihres Zugangs zu bezahlbarem Wohnraum	7	7.1.1	Frauen-Werk-Stadt II	38
3.1	Angebots- und Nachfrageentwicklung	7	7.1.2	[ro*sa] Donaustadt	46
3.2	Soziale Wohnungsbestände	8	7.2	Lory 122 - Haus für alle	54
3.3	Das untere Einkommensdrittel und prekäre Verhältnisse	8	7.3	Bauplatz D22 Seestadt Aspern / Baugruppe Que[e]rbau	63
3.4	SMART-Wohnen und Gemeindewohnungen Neu - Pfade zur Diversität?	10	7.4	so.vie.so	71
4	Leistbares Wohnen in Wien: Befunde, Debatten, Strategien und Instrumente	11	7.5	JOIN IN - Vielfalt gemeinsam leben	80
4.1	Was sind die Kostentreiber im Wohnbau und wo liegen Einsparungspotentiale?	11	7.6	Urbanes Dorf	90
4.2	Was leistet die Stadt Wien, um bezahlbares Wohnen anzubieten?	12	7.7	Neue Kooperationen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen: „Wohnprojekt Wien“ und „Wohnen mit scharf!“	98
4.3	Leistbarkeit versus Wohnqualität?	13	7.8	„Haus im Leben“ Seestadt Aspern	109
5	Instrumente, die zur Sozialen Nachhaltigkeit im geförderten Mietwohnbau beitragen	16	7.9	Holzwohnbau in der Seestadt Aspern	117
5.1	Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerbe	16	7.10	SMART-Wohnen im „Sonnwendviertel“	126
5.2	Das 4-Säulenmodell	17	7.11	SMART PLUS - Wohnprojekt in der Lorenz-Reiter-Straße	134
5.3	Das SMART-Wohnbauprogramm: Rahmenbedingungen, erste Erfahrungen und kritische Reflexionen	17	7.12	Zipp-mit	141
5.4	Superförderung, Wohnbeihilfe, Eigenmittel-Ersatzdarlehen	20	8	Quellen	149
6	Soziale Nachhaltigkeit entsteht nicht durch Architektur allein: Wie kann in den für Soziale Nachhaltigkeit relevanten Handlungsfeldern des Wohnbaus das Ziel erreicht werden?	21	8.1	Literatur/Quellen	149
6.1	Zielgruppen und Integration	22	8.2	Liste der beteiligten Expert_innen	153
6.2	Finanzierung und Leistbarkeit	24			
6.3	Mitbestimmung und Beteiligungsformen	25			
6.4	Gebäude und Wohnen	27			
6.5	Gemeinschaftsräume und -flächen	28			
6.6	Räume für Quartiersarbeit und Sozialmanagement	29			

1 Einleitung

Der „Wiener Weg“ der Wohnbauförderung gilt international als Vorzeigemodell, sowohl hinsichtlich der erzielten Ergebnisse im Wohnbau als auch hinsichtlich der Instrumente, mit Hilfe derer diese Qualität erreicht wird. Eines der wesentlichen Instrumente ist das 4-Säulen-Modell der Wohnbauförderung, ein Kriterienkatalog für die Förderfähigkeit von Wohnbauprojekten, der der Qualitätssicherung in den Handlungsfeldern Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie dient. Die „Soziale Nachhaltigkeit“ wurde als letzte dieser vier Säulen etabliert und führte zu einem Paradigmenwechsel in der Wohnbauarchitektur. Insbesondere in diesem Handlungsfeld, für das die Wahrnehmung durch die Arbeitshilfe gestärkt werden soll, bildet sich eine an den Alltagswelten der Nutzer_innen orientierte Planungsperspektive ab. Die daraus resultierende Arbeitskultur von Architekt_innen und Bauträgern gilt es nicht zuletzt deshalb weiter zu fördern, weil sie Potential hat, die Treffsicherheit des geförderten Wohnbaus auch für untere Einkommensgruppen zu erhöhen.

An dieser Stelle setzt die Arbeitshilfe „Geförderter Wohnbau in Wien: alltagsgerecht, smart und sozial nachhaltig“ an: Sie ermöglicht eine gezielte Auseinandersetzung mit der Alltagstauglichkeit/Gendergerechtigkeit von Planung. Die detaillierte Analyse von 13 geförderten Wohnbauprojekten macht den mit dieser Planungsperspektive möglichen Beitrag der Architektur zur Sozialen Nachhaltigkeit nachvollziehbar. Praxisorientierte Fragenkataloge zu den für dafür relevanten Handlungsfeldern bilden den inhaltlichen Schwerpunkt und motivieren und sensibilisieren dafür, bei der Schaffung von leistbarem Wohnraum gezielt dem Lebensstil, den Lebenslagen und Lebensphasen verschiedener Zielgruppen Rechnung zu tragen.

Die Arbeitshilfe adressiert die Entscheidungsgremien der Wohnbauförderung und darüber hinaus Bauträger, ArchitektInnen, für sozialorganisatorische Betreuung Verantwortliche und Fachverwaltungen und unterstützt sie bei der Qualitätsentwicklung und dem Erreichen Sozialer Nachhaltigkeit von Wohnbauprojekten. Am Beispiel von Projekten aus dem „Mainstream“ des Wiener Wohnbaus, aus dem Bereich von in „Themenwettbewerben“ und von „Sonderprojekten“, in denen jeweils gendergerechte Planung gezielt umgesetzt wurde, wird herausgearbeitet, mit welchen Instrumenten, Verfahren und Kriterien diese gute/gendergerechte Praxis umgesetzt wurde. Gleichzeitig wird aufgezeigt, welche Vorteile oder ggfs. Kontroversen mit dieser Planungsperspektive entstehen können. Die Arbeitshilfe stellt keine abschließende Bewertung oder Kriterienammlung dar, sondern möchte über die Formulierung gendersensibler Fragen zum möglichen Beitrag der Architektur zur Sozialen Nachhaltigkeit und die Darstellung von Praxisbeispielen dazu motivieren, eigenständig Lösungsansätze zur Erfüllung der Kriterien der 4. Säule des 4-Säulen-Modells der Wohnbauförderung zu finden.

Den Einstieg dazu ermöglicht das Kapitel 2, in dem die Zielsetzung und das Forschungsdesign für die Erarbeitung der Arbeitshilfe „Geförderter Wohnbau in Wien: alltagsgerecht, smart und sozial nachhaltig“ erläutert werden. Als eine wesentliche Grundlage dafür, dass Architektur einen Beitrag zur Umsetzung der Sozialen Nachhaltigkeit erbringen kann und dabei auch die Leistbarkeit des Wohnens im Blick behält, ist Wissen über die Lebenslagen der Zielgruppen vor allem im unteren Einkommensdrittel nötig. Vor diesem Hintergrund führt Kapitel 3 in die Diversität der Zielgruppen des geförderten Mietwohnbaus, ihrer Lebenssituationen und ihres Zugangs zu bezahlbarem Wohnraum ein.

Kapitel 4 beschäftigt sich daran anknüpfend mit der aktuellen fachlichen und politischen Diskussion zur Leistbarkeit von Wohnbau.

Nach dieser Kontextualisierung der Arbeitshilfe fasst Kapitel 5 die Instrumente der Wohnbauförderung zusammen, die zur Leistbarkeit und Sozialen Nachhaltigkeit im geförderten Mietwohnbau beitragen: der Grundstücksbeirat und die Bauträgerwettbewerbe, das 4-Säulenmodell, das SMART-Wohnbauprogramm, die Superförderung, Wohnbeihilfe und Eigenmittel-Ersatzdarlehen. Soziale Nachhaltigkeit entsteht jedoch nicht durch Architektur allein. Kapitel 6 beschäftigt sich daher damit, in welchem Zusammenspiel und mithilfe welcher Prozesse und Fragen in den für Soziale Nachhaltigkeit relevanten Handlungsfeldern des Wohnbaus das Ziel erreicht kann.

Kapitel 7 diskutiert zunächst mit einem historischen Blick die Rolle der Frauenprojekte im Wiener Wohnbau für die Entwicklung von Kriterien sozial nachhaltiger Planung und stellt dann mithilfe eines die Kriterien der 4. Säule gezielt aus der Genderperspektive weiter differenzierenden Kriterienkatalogs 13 Beispiele aus der Vielfalt des geförderten Wohnbaus in Wien vor. Sie sind in verschiedenen städtischen Lagen verortet und stehen teilweise – weil angesichts ihrer erwarteten Bedeutung für die Leistbarkeit geförderten Wohnbaus auch SMART-Wohnen-Projekte analysiert und einbezogen werden sollten – erst kurz vor der Fertigstellung. Die Projekte werden betrachtet entlang von sechs Handlungsfeldern: „Zielgruppen und Integration“, „Finanzierung und Leistbarkeit“, „Mitbestimmung und Beteiligungsformen“, „Gebäude und Wohnen“, „Gemeinschaftsräume und -flächen“ und „Räume für Quartiers- und Sozialarbeit“. Zur Orientierung der Leser_innen wird jedem dieser Handlungsfelder ein Piktogramm zugeordnet, das im Sinne eines „roten Fadens“ rasch aufzeigt, in welchen Handlungsfeldern sich in den Praxisbeispielen alltagstaugliche/gendergerechte Planung besonders gut belegen lässt.



Zielgruppen und Integration



Finanzierung und Leistbarkeit



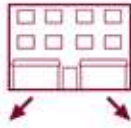
Mitbestimmung und Beteiligungsformen



Gebäude und Wohnen



Gemeinschaftsräume und -flächen



Räume für Quartiers- und Sozialarbeit

Vorangestellt sei, dass auf das Handlungsfeld Freiraum, das aus der Perspektive alltagsgerechter Wohnbau-
planung von hoher Bedeutung ist, hier nicht vertieft eingegangen wird. Dazu wird verwiesen auf die von Anna
Detzlhofer und Stephanie Drlik 2014 vorgelegten Handlungsempfehlungen zur Freiraumgestaltung.

2 Zielsetzung und Forschungsdesign für die Arbeitshilfe „Geförderter Wohnbau in Wien: alltagsgerecht, smart und sozial nachhaltig“

Die Stadt Wien setzt sich mit den für den Wohnbau verantwortlichen Magistratsabteilungen, der Wohnbauforschung und in enger Zusammenarbeit mit dem wohnfonds_wien seit vielen Jahren für einen sozial nachhaltigen geförderten Wohnbau ein. Dafür wurden verschiedene Förderstrukturen, spezifische Instrumente und Verfahren der Planung bedarfsorientiert entwickelt. Zur Orientierung der Qualitätsentwicklung und der Entscheidungsgremien der Wohnbauförderung, aber auch für die mit der Umsetzung des Wohnbaus befassten Akteure, stehen **förderprogrammspezifische Kriterienkataloge** (siehe dazu Kapitel 5, 6 und 7) und eine Reihe von Arbeitshilfen zur Verfügung (vgl. Literaturangaben am Ende der Publikation).

2.1 Zielsetzung

Zielsetzung dieser Arbeitshilfe ist es, die Arbeit mit den Kriterienkatalogen zu unterstützen und dabei explizit für die **Architektur** aufzuzeigen, wo in ihren Gestaltungsaufgaben und Handlungsspielräumen **Potentiale und Grenzen** liegen, die Zielsetzung der **Sozialen Nachhaltigkeit** zu unterstützen. Für die inhaltliche Ausrichtung ist es dabei relevant, dass mit der Schwerpunktsetzung „Soziale Nachhaltigkeit“ im Wohnbau eine zielgerichtete Ausrichtung der Planung an den **Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer** ein Schlüsselthema planerischen Handelns wurde und dass sich in diesem Kontext zunehmend ein Bewusstsein für die Notwendigkeit eines geschlechterdifferenzierenden, hinsichtlich der Zielgruppen spezifischen und an den alltäglichen Lebenswelten orientierten Planungs- bzw. Entwurfsansatzes entwickelt.

Dieser **Paradigmenwechsel** v.a. in der **Architektur** bildet sich bereits ab in den Beurteilungskriterien der Wohnbauförderung und in öffentlichen Ausschreibungen, für die neben dem Kriterienkatalog des 4-Säulen-Modells auch eine Kriterienliste der MD-Stadtbaudirektion zur Beurteilung der Alltags- und Gendergerechtigkeit von Wohnbauprojekten zur Verfügung steht. Darüber hinaus kommt er in **strategischen Instrumenten** wie dem Stadtentwicklungsplan 2025, sektoralen Programmen, **städtebaulichen Großprojekten** wie der Seestadt Aspern oder auch **Quartiersprojekten** wie der Entwicklung der Mariahilfer Straße zum Ausdruck. Beispiele dafür sind die **themenorientierten (Wohn)Bauwettbewerb**, auf spezifische Zielgruppen fokussierte **Grundstücksbeiratsprojekte** und – als **Pionierleistungen des frauen- und gendergerechten Wohnbaus** - die drei „Frauen Werk Stadt – Projekte“ der Stadt Wien.

Wo setzt vor diesem Hintergrund die vorliegende Arbeitshilfe an? In der Umsetzung von Stadtentwicklungsprojekten kann bereits auf fundierte Arbeitshilfen zu sozial nachhaltiger/alltags- und frauengerechter Planung zurückgegriffen werden: Dazu zählen die gendersensible Statistik der Stadt Wien, Fachgutachten wie das von Anna Detzhofer und Sabine Drlik 2014 erstellte Gutachten zu „Freiraumqualitäten im Realisierungsprozess neuer Wiener Wohnquartiere“, Arbeitshilfen wie die Broschüren „Stadt fair teilen“ (MA 57, 2009), „sALto“ (MA 18, 2009) und die Handbücher „Gender Mainstreaming in der Stadtplanung und Stadtentwick-

lung“ (MA 18, 2013) und „living_gender“ (BMVIT, 2014). Zielsetzung war es entsprechend, die vorliegende Arbeitshilfe kohärent mit diesen Publikationen zu entwickeln.

2.2 Forschungsdesign

Wo Akteure des Wohnbaus im Sinne sozial nachhaltiger Projekte explizit mit der Anforderung konfrontiert werden, **geschlechterdifferenziert** und die **Diversität der Nutzer_innen** berücksichtigend Mitbestimmung zu ermöglichen, zu planen und zu bauen, kommt rasch die Forderung nach „Sonderprojekten“ und entsprechenden Ressourcen. Diese stehen, nicht zuletzt vor dem Hintergrund eines über 15 Jahre währenden „**Mainstreaming**“-Prozesses in diesem Handlungsfeld, heute immer seltener zur Verfügung. Eine Zielsetzung der die Arbeitshilfe vorbereitenden Studie und damit des Forschungsdesigns war es daher aufzuzeigen, dass und wie mit dem Ziel Sozialer Nachhaltigkeit vor allem Aspekte alltags- und frauengerechter Planung in „Mainstream“-Projekten der Wohnbauförderung umgesetzt wurden.

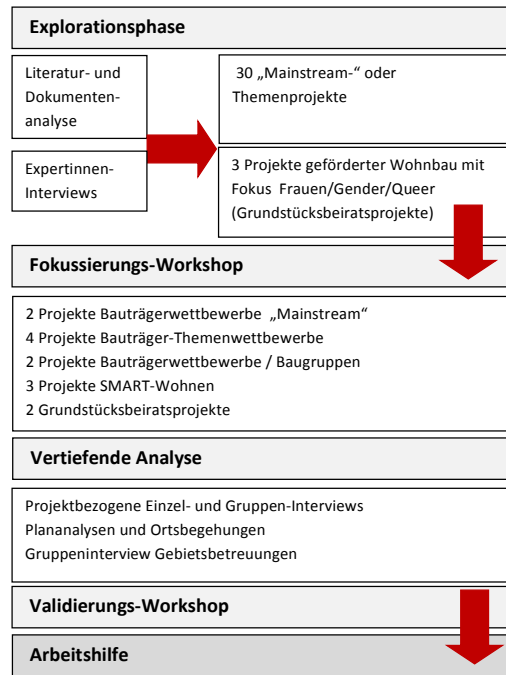
Das Forschungsdesign wurde abgestimmt mit einer **Steuerungsgruppe**, die sich aus einem Vertreter der Auftraggeberin und zwei Expertinnen aus der Magistratsverwaltung zusammensetzte und nach der Explorationsphase die Entscheidung für die darzustellenden Praxisbeispiele maßgeblich unterstützte. Die Zielsetzung wurde realisiert in einem Forschungsfeld, das sich bezüglich der baulichen Praxis und der Planungsprozesse beschränkte auf Projekte, die als Ergebnis von Bauwettbewerb der Wohnbauförderung durchgeführt wurden oder vom Grundstücksbeirat und der Wohnbauförderung unterstützt wurden. Das Forschungsfeld wurde erschlossen mit Hilfe eines **Methoden-Mixes**. Zielsetzung war es, entlang folgender Handlungsfelder 10 Wiener Praxisbeispiele zu identifizieren, anhand derer sich Beiträge der Architektur zur Sozialen Nachhaltigkeit aufzeigen und begründen lassen:

- Zielgruppen & Integration,
- Finanzierung und Leistbarkeit,
- Mitbestimmung und Beteiligungsformen sowie
- Gebäude und Wohnung.

Das Handlungsfeld Freiraum/Wohnumfeld, das aus der Perspektive gendergerechter/alltagsgerechter, sozial nachhaltiger Wohnbauplanung von hoher Bedeutung ist, wurde aus der tiefergehenden Betrachtung ausgenommen. Hier sollte verwiesen werden auf die von Detzhofer und Dirlik vorgelegten Handlungsempfehlungen zur Freiraumgestaltung. Gleichwohl sind in der Darstellung der Praxisbeispiele die Qualitäten der wohnraumnahen Grün- und Freiflächen dargestellt.

Der Methoden-Mix umfasste

- eine Literatur- und Dokumentenanalyse,
- handlungsfeldorientierte empirische Forschung zu Praxisbeispielen,
- leitfadengestützte Expert_innen-Interviews,
- Plananalysen und Ortsbegehungen,
- Den Abgleich in Wien und Berlin vorliegender Gender-Kriterienkataloge für den Wohnbau, und dieser mit den Kriterien der 4. Säule und des SMART-Wohnbauprogramms sowie
- Expert_innen-Workshop zur Validierung der Zwischenergebnisse.



1. Methoden-Mix

Auf der Basis der **Literatur und Dokumentations-Auswertung** zu den zwischen 2006-2014 durchgeführten Bauträgerwettbewerben und ausgewählten Grundstücksbeirats- und Sonderprojekten sowie neun **leitfadengestützter Expert_inneninterviews** (u.a. mit aktuellen und ehemaligen Grundstücksbeiratsmitgliedern, Mitarbeiter_innen der Baudirektion und einer Expertin vom Wohnservice Wien, siehe Quellen) wurde eine **Vorauswahl von 33 Projekten** in einem **Expert_innen-Workshop** zur Diskussion gestellt. Das teilnehmende Expert_innengremium setzte sich zusammen aus dem Projektverantwortlichen seitens der Wohnbauforschung, der Referentin des Stadtrats für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, einer Vertreterin der Baudirektion und Mitgliedern des Grundstücksbeirats. Auf der Grundlage einer teilweise kontroversen Diskussion, die auf einer an den **Handlungsfeldern orientierten Matrix** zu den 33 Projekten basierte, und unter Einbeziehung eines individuellen Rankings der Expert_innen zu den Projekten, wurde die Vorauswahl auf 13 anstelle der ursprünglich avisierten 10 Projekte **fokussiert**.

Neben den Handlungsfeldern und der Vorgabe, dass die Projekte den Kriterien gendergerechter Planung weitgehend standhalten sollten, waren weitere Auswahlkriterien

- die verbindliche Einbeziehung auch von Grundstücksbeirats-Projekten,
- die verbindliche Einbeziehung auch von SMART-Wohnbauprojekten,
- die verbindliche Einbeziehung von Baugruppen-Projekten,
- außer bei SMART-Wohnen beinhaltenden Projekten ausschließlich bereits realisierte Projekte einzubeziehen sowie
- eine relevante Repräsentation von Projekten, die in der Verantwortung von Architektinnen erbaut wurden.

Die erhöhte Anzahl von Praxisbeispielen resultierte zum einen aus der Entscheidung, im Hinblick auf ihre Rolle für die Entwicklung von Qualitätskriterien für sozial nachhaltige/nutzer_innen orientierte Planung deziert zwei Frauenwohnprojekte in die Betrachtung aufzunehmen (FrauenWerkStadt II / [ro*sa] Donaustadt). Zum anderen wurde ein vorher nicht in die Vorauswahl einbezogenes Projekt des Grundstücksbeirats auf Empfehlung des wohnfonds_wien hinsichtlich der Erfüllung der Kriterien geprüft und aufgenommen. Entgegen der ursprünglichen Zielsetzung, mit jedem Projekt ein Handlungsfeld abzudecken, können die meisten der für die weitergehende Analyse ausgewählten Projekte in **mehreren Handlungsfeldern** als gute Praxis beschrieben werden, wie in Kapitel 7 nachvollziehbar wird.

Die Ergebnisse der vertiefenden Analyse wurden in einem zweiten Expert_innen-Workshop diskutiert und wo möglich **validiert**. In dieser Phase wurde das Expert_innen-Gremium, mit dessen Unterstützung die Explorationsphase abgeschlossen wurde, erweitert um eine Landschaftsplanerin, Wissenschaftler_innen mit Expertise zu Mitbestimmung und gemeinschaftsorientierten Wohnformen, eine Expertin von der Wohnberatung Wien und Vertreter_innen von Bauträgern.

Den Ergebnissen zu den Handlungsfeldern und Praxisbeispielen, die den Kern der Arbeitshilfe ausmachen und in den Kapitel 6 und 7 dargestellt werden, geht im Folgenden eine Auseinandersetzung mit der Treffsicherheit des geförderten Wohnbaus voran und – wo möglich – dem Beitrag der Architektur dazu.

Abbildungen Credits/Quellen

1. | UrbanPlus

3 Wohnen für alle? Zielgruppen des geförderten Mietwohnbaus: Diversität ihrer Lebenssituationen und ihres Zugangs zu bezahlbarem Wohnraum

Wien befindet sich in der Einschätzung der **allgemeinen Lebensqualität** durch die Bewohnerinnen und Bewohner (European Commission 2013) regelmäßig unter den Spitzenreitern der europäischen Städte. Wenn nach der Wohnzufriedenheit gefragt wird, liegen die Antworten der Wienerinnen und Wiener regelmäßig im besser bewerteten Drittel des Städtevergleichs und es werden Verbesserungen bei der objektiven Qualität des Wohnangebotes festgestellt. Diese positive Sicht auf die eigene Stadt beruht nachvollziehbar auch auf dem umfassenden Angebot geförderter Wohnungen insgesamt und speziell der Neubauwohnungen, die unterschiedlichen Bevölkerungsschichten zur Verfügung stehen. Zugleich stellt sich die Frage, in wieweit die umfangreichen Investitionen öffentlicher Mittel in den Wohnungsbau den Zielgruppen angemessen zugutekommen, die besondere Schwierigkeiten haben ihre Wohnbedürfnisse zu befriedigen. Ein Basiswissen dazu unterstützt nicht zuletzt die den geförderten Wohnbau planenden und gestaltenden Architekturbüros.

3.1 Angebots- und Nachfragentwicklung

Allgemein sind die Menschen in Wien sowohl quantitativ (Zahl der Wohnungen, Wohnungsgröße) als auch qualitativ (Ausstattung und Typologie der Wohnungen) im europäischen Vergleich **gut mit Wohnraum ausgestattet**. Während die durchschnittliche Wohnnutzfläche aller Wiener_innen inzwischen 45 m² beträgt, liegt sie in Mietwohnungen bei 36,1 m², stieg jedoch in den letzten zwei Jahrzehnten trotz massiver Wohnbautätigkeit nur noch geringfügig an. Nur noch eine kleine Anzahl der Wohnungen verfügt weder über ein WC noch eine Wasserentnahmestelle in der Wohnung, der Anteil dieser Wohnungen ist im geförderten Segment ohnehin zu vernachlässigen.

Das schnellere Wachstum der Wohnungszahlen gegenüber dem Zuwachs der Bevölkerung während der letzten Jahrzehnte weist nicht auf eine allgemeine Entlastung am Wohnungsmarkt hin. Zwar gibt es heute ca. 20 % mehr Wohnungen als 1981, während die Bevölkerung (bis 2012) nur um 11,5 % gewachsen ist. Schon für den Zeitraum zwischen 2001 und 2011 jedoch sehen die Zahlen anders aus. Einem **Bevölkerungszuwachs von 9,3 %** stehen nur rund **8 % mehr Wohnungen** gegenüber.

Aus der für die Wohnungsversorgung wichtigeren Entwicklung der **Haushaltszahlen** lässt sich ableiten, dass die Wohnungsnachfrage nicht gesunken ist. Zwischen 1951 und 2011 stieg der Anteil von durch Einpersonenhaushalte genutzten Wohnungen von 24 % auf 45 % (Wien: Statistikjournal 2/2015; 1/2016), wobei die Wiener Prognosen entgegen der Erwartung in anderen Europäischen Metropolen langfristig nur von einem

geringen weiteren Zuwachs der Einpersonenhaushalte ausgehen (Statistik Austria Prognose, ausgehend von Daten aus 2011). Aufgrund der allgemein erwarteten Bevölkerungsentwicklung entspricht jedoch auch dieser Zuwachs an Einpersonenhaushalten einem Zusatzbedarf von etwa 54.500 Wohnungen für Einpersonenhaushalte bis 2030, während der erwartete Bedarf an Mehrpersonwohnungen im gleichen Zeitraum 94.000 Wohnungen beträgt.

Prognose der Entwicklung der Ein- und Mehrpersonenhaushalte in Wien

Inwieweit diese Zahlen längerfristig belastbar sind, kann nur aufgrund einer **qualitativen Bewertung** abgeschätzt werden, in der soziale, wirtschaftliche und politische Entwicklungen berücksichtigt werden. Aktuell wird eine weitere **Dynamisierung der Zuwanderung** und damit auch des Wohnungsbedarfs angenommen. Dieser wird sich trotz Indexbindung von Bestandsmieten insbesondere am privaten Eigentums- und Mietmarkt durch einen beschleunigten Preisanstieg und im geförderten Wohnungsbau durch Zugangerschwerisse unter Knappheitsbedingungen ausdrücken. Auch Lebensstiländerungen und Änderungen des Habitus der sich ausdifferenzierenden Wohnmilieus werden die Nachfrage verändern. Schwer kalkulierbar sind auch die Reaktionen auf die Entwicklungen am Wohnungsmarkt selbst. Wo der Wohnungsmarkt überlaufen und teuer ist, wird i.d.R. eine Tendenz zur Selbstbeschränkung feststellbar, die sich unter anderem in der Verlangsamung der Wohnflächenausweitung, z.B. durch den späteren Auszug der Kinder, abbildet. Nur in den Gruppen, die von steigendem Wohlstand und der Verfügbarkeit von Wohnraum profitieren, werden die Wohnkonsumansprüche auch weiterhin wachsen.

Zumindest mittelfristig werden Zuwanderung und die **Haushaltsausdifferenzierung** die wichtigsten Faktoren der **Nachfrageentwicklung** bleiben. Während für Wien bisher von einem jährlichen Bevölkerungswachstum von rund 25.000 bis 30.000 Personen ausgegangen wurde, weisen aktuelle Zahlen (Statistik Austria 2016) einen Anstieg der Wiener Bevölkerung in den Jahren 2015 und 2016 von je ca. 43.000 Personen aus, die auf den Wohnungsmarkt drängen. Dadurch resultiert bei einem angenommenen gleichbleibenden Bevölkerungszuwachs „mindestens eine zusätzliche Nachfrage von 6.000 Wohneinheiten pro Jahr“ (BUWOG 2016) gegenüber einer Gesamtbauleistung von ca. 8.000 Wohnungen insgesamt. Auch wenn die Prolongierung der Zuwächse der vergangenen beiden Jahre unzulässig sein mag, ist jedenfalls in Betracht zu ziehen, dass die Wohnungsnachfrage weiterhin durch **Veränderungen in der Demographie** (längere Lebenserwartung sowohl bei Frauen als Männern) und in den **sozioökonomischen und sozialräumlichen Lebensbedingungen** der Bürgerinnen und Bürger beeinflusst sein wird (Diversitätsmonitor 2014).

Jahr	Einpersonen HH	Mehrpersen HH
2011	379.512	457.966
2014	395.805	457.648
2015	401.567	484.294
2020	425.249	519.444
2025	440.370	539.404
2030	451.879	551.645

1. Prognose der Entwicklung der Ein- und Mehrpersonen in Wien

3.2 Soziale Wohnungsbestände

Wien ist eine **Mieter_innenstadt**. Nur etwa ein Viertel der Bevölkerung lebt im Wohneigentum. Unter den ca. 75 % der zur Miete Wohnenden überwiegen die privaten nicht geförderten Mietverhältnisse (29 %) gegenüber denjenigen, die in öffentlich geförderten Genossenschaften und Gemeindebauten mit einem Anteil von jeweils 23 % wohnen. Ca. 60% der Mieterinnen und Mieter leben in den mehr als 420.000 sozial gebundenen Wohnungen. Von ihnen stehen etwa 220.000 in städtischem Eigentum, während ca. 200.000 sich im Eigentum gemeinnütziger Genossenschaften oder Bauvereine befinden. Damit verfügt Wien über ein in mehr als einem Jahrhundert aufgebautes soziales Mietswohnungsangebot in einer Dimension, die es ermöglicht, einen über die geförderten Bestände weit hinaus reichenden Einfluss auf die Entwicklung des gesamten Wohnungsmarktes auszuüben. Insbesondere der hohe Anteil von Gemeindewohnungen wirkt preisdämpfend auf den Wiener Wohnungsmarkt (Wiener Sozialbericht). Die Stadt stellt damit die Messlatte in der **Qualitätskonkurrenz** auch für den privaten Mietmarkt auf.

Wien bietet in den dauerhaft gebundenen Beständen und durch geförderten Neubau eine breite Palette von gutem und sicherem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Aufgrund hoher Einkommensgrenzen haben mehr als **80 % der Bevölkerung** potentiell ein **Zugangsrecht** zu gefördertem Wohnraum. Keinen Zugang zu diesen Wohnungen haben die obersten Einkommensgruppen.

Die **Bevölkerungsgruppen**, die am allgemeinen Wohnungsmarkt die **größten Schwierigkeiten** haben für sie leistbaren Wohnraum zu finden, sind jedoch in den **geförderten Beständen** gegenüber der Gesamtbevölkerung **deutlich unterrepräsentiert**. Dies betrifft besonders Menschen in unsicherer Beschäftigungs- und Einkommenssituation, mit ungesichertem Aufenthalt und ungeklärtem familiären Status, soweit es sich nicht um gesondert zu versorgende Wohnungsnotfälle handelt (Sozialgesetzgebung). „Die Wohnbauförderung streut ... zwar breit, das gesellschafts- und sozialpolitische Ziel einer Wohlstandsteilnahme und Statusabsicherung für alle begünstigt jedoch Vollerwerbstätige, Einheimische sowie das herkömmliche familienzentrierte Versorgermodell, während atypische Lebenslagen, Migration und auch manifeste Armut im Systemzugang benachteiligt sind“ (Reinprecht 2016). Im Zentrum von Kritik steht, dass die Förderung weit in die Mittelschichten hinein fehlsubventioniert, andererseits wird gegenüber den Bedürftigsten eine fehlende soziale Treffsicherheit festgestellt (Mundt 2014, Reinprecht 2016).

Im Einzelnen bedeutet dies, dass innerhalb des geförderten Sektors eine relativ hohe Gleichverteilung unterschiedlicher sozialer Gruppen bezüglich Einkommen und Bildung gegenüber der Gesamtbevölkerung festzustellen ist. Dabei sprechen die gemeinnützigen Bauträger eher ‚höhere‘ Schichten an (42% der Bewohner_innen haben mittlere Einkommen). Als Begründungsfaktoren dafür werden die geforderten **Eigenmittel** angesehen, die beim Bezug zu entrichten sind sowie standardbedingt höhere Betriebskosten. Bewohner_innen mit niedrigeren Einkommen sind eher im Gemeindewohnbau-Bestand vertreten und sind deutlich überrepräsentiert in privaten Mitwohnungen. Auffällig ist jedoch, dass bestimmte Einkommensgruppen mit den oben angesprochenen Status- und Lebensstilmerkmalen im geförderten Wohnungsbau der gemeinnützigen Wohnungsanbieter gegenüber ihrem Anteil in der Gesamtbevölkerung so deutlich unterrepräsentiert sind, dass trotz des Anspruches einer fairen öffentlichen Wohnungsbereitstellung von einer systemischen Exklusion gesprochen werden kann.

3.3 Das untere Einkommensdrittel und prekäre Verhältnisse

In den vergangenen Jahrzehnten haben sich in Wien sowohl die **Einkommensverhältnisse stark ausdifferenziert** als auch die Lebensstilgruppen in weiten Bereichen sozioökonomisch und soziokulturell dynamisiert und polarisiert. Waren in der Vergangenheit für breite Bevölkerungsschichten die Lebensperspektiven und Chancen weitgehend durch Herkunft, Familienbeziehungen, Bildung und Berufstätigkeit der Verdienenden vorgeprägt, so haben sich die Verhältnisse in einer Vielzahl von unterschiedlichen Lebensmilieus enthomogenisiert. Trotz ganz eindeutigen **spezifischen Schwerpunkten von Benachteiligung oder Privilegierung** und obwohl in vielen Bereichen eine Benachteiligung von Frauen - insbesondere Alleinerzieherinnen –z.B. über den Wiener Gleichstellungsmonitor 2013 nachweisbar ist, kann nicht eindeutig über die Situation von Frauen und Männern, Menschen mit bestimmter sexueller Ausrichtung, Einheimischen und Menschen mit Migrationshintergrund, von Jungen und Alten oder von Familien gesprochen werden. Vielmehr müssen die sich teilweise überlagernden Lebenswelten aus der Sicht der Mitglieder der unterschiedlichen Milieus analysiert werden, im Sinne des Ansatzes der Intersektionalität. Sogenannte **„atypische Lebensverhältnisse“** werden zunehmend zur **Normalität**, auch mit Wirkungen auf die Wohnungsnachfrage und -versorgung.

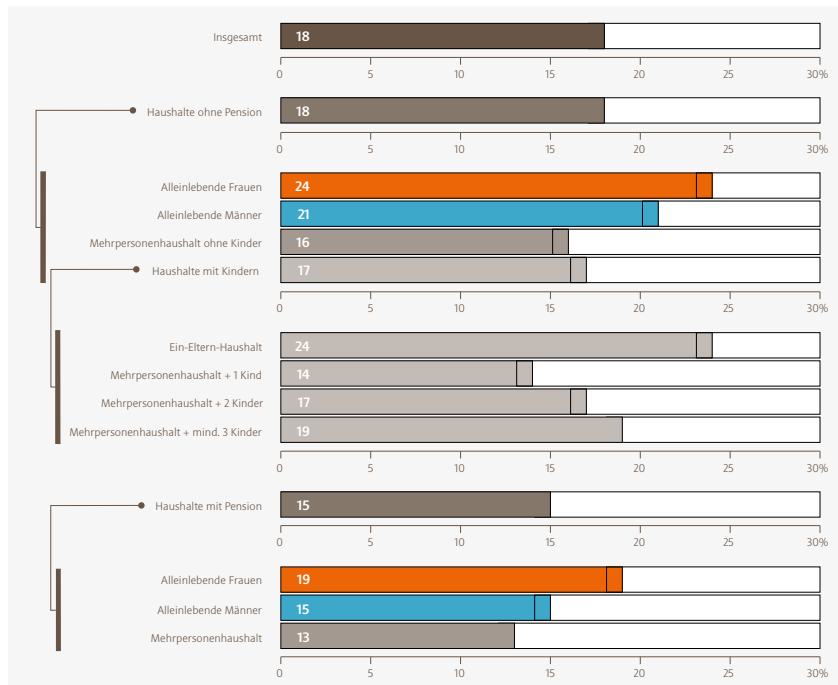
Die Einkommen und deren erwartete Entwicklung haben für die Definition des **„unteren Drittels am Wohnungsmarkt“** eine besondere Bedeutung. Wenn die Betrachtung jedoch von den Zugangschancen aus erfolgt, so wird teilweise eine Entkoppelung vom Einkommen erkennbar und Geld spielt nur eine Rolle unter Anderem. **Exklusion von bestimmten Marktsektoren** kann auch aufgrund der Lebenslage und bestimmten Merkmalen von Diskriminierung heraus erlebt werden, wenn es schwer möglich wird, eine dem eigenen Lebensentwurf – individuell oder in der Gruppe – angemessene Wohnsituation zu finden.

Insbesondere die **Bindung des Zugangs** zu geförderten Wohnungen an eine **EU-Staatsangehörigkeit** und die Privilegierung von länger in Wien lebenden Bürgerinnen und Bürgern erschwert die Wohnungssuche für Menschen aus den neuen dynamischen Lebensstilgruppen.

Armut und Armutsgefährdung spielen als Denominator für den Wohnbereich weiter eine bestimmende Rolle. Steigendem Wohlstand steht entsprechend ein Ansteigen der Armutsrate in Wien gegenüber, die sich in den vergangenen 20 Jahren von unter 4% auf über 10% mehr als verdoppelt hat. Zugleich bleiben die **Realeinkommen der unselbstständig Erwerbstätigen** seit Mitte der 1990er Jahre hinter der Entwicklung der Wohnausgaben zurück. Die Armutsrate spiegelt eine hohe Wohnkostenbelastung, die bei 75 % der Armutsgefährdeten 36 % des verfügbaren Haushaltseinkommens ausmacht und eine schwere Belastung des Haushaltsbudgets darstellt (MA 24, 2015). Mitglieder dieser Gruppe finden sich eher in Gemeindewohnungen als bei den gemeinnützigen Genossenschaften, wo sie als Bewerber_innen für Neubauwohnungen so gut wie nicht vorkommen. Die folgende Grafik zeigt den im Wiener Gleichstellungsmonitor 2013 ermittelten **Wohnkostenanteil nach Haushaltstyp**.

Generell steigt die **Mietkostenbelastung** relativ bei sinkendem Einkommen, zumal die Mietbeihilfen oft nicht die vollen Wohnkosten abdecken und aus den Lebensunterhaltskosten der Mindestsicherung bezuschusst werden müssen. Die **Belastungen durch Miete** betreffen **Frauen in stärkerem Ausmaß als Männer**. Dies zeigt sich bei alleinlebenden Personen, unter denen Frauen einen höheren Anteil für die Mietkosten zahlen. Auch der überdurchschnittlich hohe Mietkostenanteil von Ein-Eltern-Haushalten betrifft vorwiegend Frauen.

Armen und armutsgefährdeten Haushalten, die durch ihre Wohnkosten zu etwa einem Drittel überbelastet sind, verbleiben nach Abzug der Wohnkosten vielfach **bedenklich kleine Summen für die Alltagsbewältigung** (MA 57, 2013).



2. Wohnkostenanteil nach Haushaltstyp, Quelle: MA 57 2013

Seit dem Anfang des Jahrhunderts sind die Mietpreise stärker gestiegen als die Einkommen und die Relation zum Einkommen hat sich verschlechtert. Während die Erwerbseinkommen ein Wachstum von **11 %** aufweisen (bei Frauen etwas mehr als bei Männern), erhöhten sich die Kosten für Hauptmieten um **26 %**. Damit ist die durchschnittliche Wohnkostenbelastung durch Mietausgaben zwischen 2005 und 2012 von 27 % auf 30% gestiegen. In breiten Schichten der Bevölkerung bestehen in diesem Kontext nur geringe Spielräume für eine eventuell geeignetere Wohnung höhere Kosten zu tragen.

Prekäre Wohnverhältnisse umfassen einerseits befristete Mietverhältnisse, andererseits viele informelle Mitwohnverhältnisse, die mit einem Höchstmaß an Wohnunsicherheit verbunden sind. 15 % der Wiener Bevölkerung leben in Wohnungen mit befristeten Mietverträgen, wobei Frauen und Männer ähnlich betroffen sind. Differenziert nach Haushaltstyp weisen Paarhaushalte mit mehreren Kindern am häufigsten befristete Mietverhältnisse auf. Es sind vor allem **junge Familien**, die in befristeten Mietverhältnissen leben. Bei Haushalten mit zwei und mehr Kindern unter 3 Jahren steigt der Anteil an befristeten Mietverhältnissen auf 36 %, Alleinerzieher_innen weisen hingegen mit 11 % in der Folge begünstigter Zugänge zum geförderten Wohnungsmarkt den geringsten Anteil an befristeten Mietverträgen auf. Die nebenstehende Tabelle aus dem Wiener Gleichstellungsmonitor 2013 gibt einen geschlechterdifferenzierten Überblick zu Wohnform, Rechtsverhältnis und Ausstattungskategorien nach Haushaltstyp.

	Wien	Alleinlebende Frauen	Alleinlebende Männer	Alleinerziehend	Paare ohne Kinder	Paare bis 2 Kinder	Paare ab 3 Kinder
Wohnform (2013)							
Ein- oder Zweifamilienhaus	10%	4%	5%	5%	11%	11%	10%
Reihenhaus	4%	1%	2%	4%	4%	5%	5%
Wohngebäude (3 - 30 Wohnungen)	56%	58%	59%	63%	55%	56%	56%
Wohngebäude (> 30 Wohnungen)	31%	37%	33%	28%	31%	28%	29%
Rechtsverhältnis (2013)							
Eigentum	23%	16%	16%	17%	25%	28%	22%
Hauptmiete privat	29%	29%	33%	30%	29%	29%	25%
Hauptmiete Genossenschaft	20%	18%	21%	24%	22%	22%	21%
Gemeindewohnung	24%	34%	26%	27%	23%	17%	32%
Untermiete	2%	2%	3%	1%	1%	2%	0%
Sonstiges	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%
Ausstattungskategorien (2012)							
Kategorie A	93%	93%	87%	95%	92%	96%	92%
Kategorie B	3%	3%	5%	2%	3%	1%	4%
Kategorie C	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%
Kategorie D	4%	4%	7%	3%	5%	3%	3%

3. Wohnform, Rechtsverhältnis und Ausstattungskategorien nach Haushaltstyp, Quelle: MA 57 2013

Überbelegung ist vielfach ein Grund, sich um eine andere und oft eine geförderte Wohnung zu bemühen. 20 % der Wiener Bevölkerung leben in überbelegten Wohnungen, d.h. die Zahl der Zimmer pro Haushalt **unterschreitet die Berechnungsgrundlagen für den geförderten Wohnbau** (Personenzahl X+1). Der Anteil liegt bei Männern mit 22 % etwas höher als bei Frauen mit 19 %. Wohnraumunterversorgung trifft besonders stark Paarhaushalte mit mehreren Kindern. Dies betrifft fast 60 % der Paare mit drei und mehr Kindern, gefolgt von Paarhaushalten mit bis zu zwei Kindern mit 24 %. Paare ohne Kinder sowie Einpersonenhaushalte sind in Wien hingegen kaum von Überbelegung betroffen.

Unkonventionelle Wohnverhältnisse lassen sich auch aus der an sich umfangreichen Wiener statistischen Berichterstattung zur sozialen Lage, zu Ungleichheit und zum Wohnen nur schlecht quantitativ beschreiben. Sie umfassen zu einem Teil selbstgewählte Wohnsituationen (Wohngemeinschaften, CoHousing). Jedoch veranlassen auch die Wohnkosten und speziell für bestimmte Gruppen der erschwerte Zugang zu Wohnungen (allgemein und verschärft zum geförderten Wohnsegment) die Wahl unkonventioneller Wohnverhältnisse. Zwar finden sich Wohngemeinschaften, die Umnutzung von Gewerbeflächen und informelles Mitwohnen zunehmend auch in oberen Einkommensgruppen (Wohngemeinschaften, CoHousing, Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, multilokales Wohnen, Traveler), sie werden aber von vielen Menschen in prekären Einkommens- und Wohnverhältnissen auch aus **Zwangslagen** heraus angenommen. Aus dieser Situation heraus entsteht dann vielfach das Bedürfnis oder der Druck, in konventionellere Wohnverhältnisse am durch Wohnungsmietrecht geregelten Wohnungsmarkt zu wechseln. Dabei ist die Bandbreite der unkonventionell Wohnenden groß und umfasst Gruppen mit einem eher temporären Bedarf (Studierende, neu Hinzuziehende, junge Starthaushalte) ebenso wie Menschen, denen der Weg an den allgemeinen Markt und zumal dem geförderten Wohnungsmarkt erschwert bis verschlossen ist (von Obdachlosigkeit bedrohte, illegal als Drittstaatler in Wien lebende Personen oder Mehrpersonenhaushalte).

Zu den in unkonventionellen Wohnverhältnissen Lebenden gehört auch die zunehmende Zahl von **Patchwork-Familien**, d.h. Menschen, die getrennt von unterschiedlichen Wohnungen aus gemeinsam leben und oft

auch Kinder erziehen. Unkonventionelle Wohnverhältnisse entstehen i.d.R. vor einem mehrdimensionalen Hintergrund. Lebensentwürfe, Probleme und Chancen am Wohnungsmarkt und in der sozialen Lage sind auf vielfache Weise miteinander verwoben und zeigen Lösungen auf, die zwischen erfahrener Zwang und erlebter Kreativität zu verorten sind.

Die **Wohnraumversorgung obdachloser Menschen** erscheint – ungeachtet der guten Praxis beispielsweise der Projekte Vinzi-Rast und Neuner-Haus - in den Wiener Statistiken eher als Element einer angestrebten angemessenen Unterbringung denn als Ziel der Integration in den normalen Wohnungsmarkt. Pfade aus der Obdachlosigkeit reichen über die Soziale Wohnversorgung in den Bestand der Gemeindewohnungen. Auch hierbei handelt es sich um ein Hybridmerkmal, das vor dem Hintergrund komplizierter Lebensverhältnisse entsteht und nicht nur den Wohnbereich tangiert.

Merkmalsüberlagerungen verschlechtern die Zugangschancen vielfach dramatisch, auch wenn die einzelnen Merkmale allein den Zugang zu Wohnungen nicht gravierend erschweren würden. Die Anmietung einer Wohnung kann für einen Haushalt, in dem ein Mensch mit Behinderungen lebt, zwar schon an sich eine Belastung ergeben, wenn dies aber mit Armutsgefährdung und/oder ethnisch-kultureller Differenz zusammenfällt, können die Barrieren unüberwindlich werden.

Die **Merkmalsverbindung von leistbarem Wohnen und Migrationshintergrund** wird, besonders für jene, die kürzlich zugewandert sind, zunehmend zu einer Herausforderung. Haushalte aus dieser Gruppe haben nicht nur die **durchschnittlich höchsten Wohnkosten**, sondern sind auch von den deutlichsten Steigerungen betroffen. Die Bevölkerung aus Drittstaaten verfügt über weniger Wohnfläche als die übrige Bevölkerung und hat hohe Wohnkostensteigerungsraten (Diversitätsmonitor 2011). Entsprechend fügt diese Gruppe auch über weniger Wohnraum als die übrige Bevölkerung. Diese Beziehungen unterliegen jedoch dynamischen Veränderungen. In der zweiten Generation schwächt sich diese Beziehung ab, um dann in der dritten Generation eine relative Annäherung an Menschen ohne Migrationshintergrund zu erreichen.

Auch sind die **Bezugsgrößen** oft noch überraschend. In **hybriden Lebens- und Berufskarrieren** mit ständig wechselnden Anstellungen und einer Abhängigkeit von der globalen Wirtschaftsentwicklung (Bauman, 2007) entstehen oft schnelle Wechselbeziehungen, in denen Menschen mit relativ guten, aber ungesicherten Einkommensverhältnissen in wenig abgesicherte relative Armut auf Zeit wechseln und einen ihren Lebensentwürfen angepassten Zugang zum Wohnungsmarkt benötigen würden. Hier tun sich in der gesellschaftlichen Dynamik neue und für die Stadt als kreative Gruppen wirksame Mietkohorten auf, die bisher kaum im Blickpunkt der Öffentlichkeit oder der Wohnungsmarktakeure stehen.

In der **Überlagerung von erschwerenden Merkmalen** spielen Armut, Migrationshintergrund, Alter und andere Gender-Kriterien eine auch in der Wohnstatistik erkennbare, jedoch nur durch entsprechende Analysen exakt belegbare Rolle. Es entsteht gegenüber bisherigen Wohnungsangeboten, die an Normfamilien und den in der Vergangenheit üblichen normierten Lebensentwürfen orientiert waren, ein komplexes Spektrum gelebter Möglichkeiten. Diesem beginnt der Markt bisher am ehesten in den oberen Segmenten des Wohneigentums und freier privater Mietverhältnisse zu folgen. Solche gesellschaftlichen Dynamiken, die sich durch **Internationalisierung** und **gesteigerte Mobilität** potenzieren, bauen sich auch in den **unteren Einkommensschichten**,

zumal bei **hoch gebildeten und dennoch schlecht bezahlten Menschen**, dem sogenannten „akademischen Prekariat“ auf. Dies wäre auch im geförderten Segment mit seinen beiden Zweigen Gemeindebau und gemeinnützig geförderter Wohnbau zu berücksichtigen, sowohl im Bestand als auch im Neubau.

3.4 SMART-Wohnen und „Gemeindewohnungen Neu“ - Pfade zur Diversität

Wien beabsichtigt durch eine Forcierung des Neubaus in allen Bereichen die Engpässe am Wohnungsmarkt zu reduzieren. Für Haushalte mit niedrigem Einkommen werden weiterhin Gemeindewohnungen und direkte finanzielle Unterstützungen zur Verfügung stehen. Die Voraussetzungen dafür sind vor dem Hintergrund des planerischen Einflusses der Stadt auf den Wohnungsmarkt gut. Dennoch hat sich die Stadt veranlasst gefühlt, zur Sicherung eines Angebots für alle neue Wege zu beschreiten. Das Ziel dieser Angebote ist klar: Wohnen soll in Wien auch in Zukunft leistbar sein, die Wohnqualität und auch die Quartiersqualität sollen erhalten bleiben.

Smart-Wohnen bietet auf der Förderungsebene Ansätze zu leistbaren und diversitätsorientierten Wohnangeboten, die auf die ökonomische Realität sowohl der Baufinanzierung als auch weniger affluenter Wohnungsbewerber_innen eingeht. Angestrebt ist ein qualitätsvolles mieten- und zugangsreguliertes Wohnungsangebot, das sich vorwiegend an Jungfamilien, Paare, Alleinerziehende sowie Singles richtet, aber auch für andere Bewerber_innen aus unkonventionellen Wohnmilieus offen sein soll. Als nochmals gezielt verdichtete Bestandteile der kompakten Stadtentwicklung sollen diese Wohnungen Mietkosten für nicht benötigte Wohnfläche vermeiden helfen. Für welche Teile des hier skizzierten unteren Drittels der Wohnungsmarktnachfrage diese Wohnungen bei einem verlangten Finanzierungskostenanteil von maximal 60 Euro/m² und Bruttomieten von maximal 7,50 Euro/m² tatsächlich als leistbar gelten können, wird erst in der Zukunft nachvollziehbar werden.

Der Gemeindewohnbau, aus dem hier keine Praxisbeispiele gewählt werden sollten, überträgt mit dem kürzlich etablierten Projekt „**Gemeindewohnungen Neu**“ Ziele und erste Erfahrungen zum Umgang mit den Planungskonzepten aus dem Programm Smart-Wohnen auf den Wiener Gemeindebau. Sie soll die Leistbarkeit von Wohnraum auch für die unteren Einkommensschichten sichern und ab 2018 erste Ergebnisse zeitigen. Diese Strategie ist hier insofern erwähnenswert, als sie im Zusammenhang mit den beschriebenen Entwicklungen von Bevölkerungswachstum und Armutszunahme und vor dem Hintergrund der Bemühungen um die sozial inklusive Stadt und damit auch die Soziale Nachhaltigkeit von Architektur zu sehen ist.

Einer weitergehenden Betrachtung der Frage der Leistbarkeit im Wohnbau bzw. des Beitrags, den Wohnbauförderung und Architektur in Wien dazu leisten, widmet sich das folgende Kapitel.

Abbildungen Credits/Quellen

1. | Statistik Austria (2016) MA 23
2. | MA 57 2013
3. | MA 57 2013

4 Leistbares Wohnen in Wien: Befunde, Debatten, Strategien und Instrumente

Die Leistbarkeit des Wohnens ist eine **Grundvoraussetzung** für **gesellschaftliche Teilhabe** und ein Schlüsselthema der Wohnbauförderung. Den im Folgenden zu Wohnbauförderung und Architektur diskutierten Aspekten ist jedoch voranzustellen, dass der Handlungsspielraum von Wohnbau(förderung) für das Erreichen dieser Leistbarkeit angesichts der Abhängigkeit von volkswirtschaftlichen Entwicklungen und der Entwicklung der sonstigen Lebenskosten im Wohnumfeld/Stadtraum begrenzt ist. Der Definition des wohnfonds_wien für das Thema Leistbarkeit in der 4. Säule „Soziale Nachhaltigkeit“, die wie alle anderen Kriterien auch relativ offen formuliert ist und verschiedene Interpretationsmöglichkeiten erlaubt, ging entsprechend ein intensiver Expert_innen-Dialog voraus. An diesem nahmen einige der im Kontext dieser Studie Befragten teil. Ihre Positionen haben neben den anderen Expert_innen-Interviews ein besonderes Gewicht für die Reflexion der Leistbarkeit und Treffsicherheit des geförderten Wohnbaus für untere Einkommensgruppen in diesem Kapitel.

Auch die in der Literatur und den Medien nachvollziehbare **Diskussion zum Begriff der Leistbarkeit** spannt sich von der notwendigen Bodenmobilisierung, als kostentreibend beschriebenen Baurechtsrahmenbedingungen, Standards und Normen sowie der Verfahrensdauer bis zum sinnvollen Verhältnis von Objekt- und Subjektförderung, der Leistbarkeit von Wohnen im Kontext der aktuellen Arbeitsmarktsituation und der notwendigen Berücksichtigung individueller Lebenslagen in den verschiedenen Zielgruppen. Auf der Basis der Literaturanalyse, der Ergebnisse der Expert_innen-Interviews und der Analyse der in Kapitel 7 dargestellten Wohnbauprojekte ist festzustellen, dass die Einführung der 4. Säule das **Bewusstsein** der Architekt_innen und der Bauträger für die Diversität der potentiellen Nutzer_innen **geschärft** hat. Die Frage der Leistbarkeit und Treffsicherheit für die unteren Einkommensgruppen – hier schwanken die Einschätzungen zwischen den nicht erreichten Zielgruppen „unteres Drittel“ und unteres Viertel – scheint für die Architektur des geförderten Wohnbaus mit der Einführung des SMART-Wohnens wirklich relevant geworden zu sein. In diesem Bereich sind jedoch erst mittelfristig, nach mehrjährigem Betrieb, Aussagen zur geforderten **Langzeitflexibilität**, den **Instandhaltungskosten**, den **Betriebskosten** sowie dem **Anteil der Wohnkosten an Lebenskosten** möglich, die zur **Gesamtbewertung** der Leistbarkeit des SMART-Wohnens notwendig sind.

Die Debatte um leistbares Wohnen tauchte im Gefolge der Wirtschaftskrise von 2008 und in den letzten Jahren – insbesondere in der Stadt Wien – angesichts schwindender kommunaler Grundstücksreserven und steigender Bevölkerungszahlen durch Binnenwanderung und internationale Zuwanderung verstärkt auf. Neben der Diskrepanz zwischen quantitativer Wohnungsnachfrage und Wohnbauleistung hat die Wohnungspolitik vor allem ein qualitatives Problem bei der zielgruppenspezifischen Bereitstellung von Wohnraum: einerseits steigt die lebensphasenbedingte Nachfrage – studentisches Wohnen, Familiengründung, Wohnort- oder Berufswechsel, Pensionierung – und bedingt deutlich häufigeren Wohnungswechsel als noch vor einer Generation, andererseits fehlen vor allem für die niedrigen Einkommensbezieher_innen bezahlbare Wohnungsangebote (AK Wien, o.J.).

Gleichzeitig wurden 2013 von jährlich 10.000 nachgefragten Wohnungen lediglich die Hälfte gebaut und – so der Vorstand der Sozialbau – z.B. bei der Sozialbau zwei Drittel frei finanziert und nur ein Drittel der Wohnungsneubauten im geförderten Wohnbau erstellt (Ruff, 2014). Zum Mangel an leistbarem Wohnraum für die unteren Einkommenslagen trägt darüber hinaus der **sanierungsbedingte Wegfall der billigen Substandard/Bassena-Wohnungen** bei, welche noch vor 30 Jahren für das untere Einkommenssegmente zur Verfügung standen (vgl. Korab et al., 2010) und für die es derzeit kein Äquivalent gibt. Dieser Mangel trifft neben den aktuell im Fokus stehenden Flüchtlingen und anderen Mindestsicherungsbezieher_innen **überdurchschnittlich viele Frauen** - von Alleinerzieherinnen über Einpersonenernehmerinnen in prekären Einkommenslagen bis zu (hochbetagten) Seniorinnen (vgl. Kapitel 3).

Die Wohnungspolitik und die Fördersysteme geraten somit von zwei Seiten unter Druck: einerseits aus Sicht der Wohnungssuchenden, die leistbaren Wohnraum brauchen, andererseits aus Sicht der Stadt Wien, die qualitätsvolle und leistbare Wohnungsangebote für eine Vielfalt an Zielgruppen bereitstellen und die Finanzierbarkeit des Fördersystems sicherstellen muss.

Auf diese Rahmenbedingungen muss eine sozial nachhaltige und gendergerechte Planung reagieren und zwar im Sinne von Leistbarkeit UND Qualitätssicherung. Gleichzeitig erfordert die mit dem 4-Säulen-Modell formulierte Zielsetzung leistbaren Wohnraums bereits eine Ausgewogenheit zwischen Qualität, Sicherheit und Innovation einerseits und Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit andererseits. Eine zentrale Frage ist daher, welche Standards bzw. welche Anpassungen im geförderten Wohnbau sinnvoll sind, um die Wohnungsangebote - z.B. im SMART-Wohnbauprogramm - leistbar und trotzdem sozial nachhaltig, alltagstauglich/gendergerecht zu ermöglichen.

4.1 Was sind die Kostentreiber im Wohnbau und wo liegen Einsparungspotentiale?

Mit einem Blick auf die Bewertungskriterien für die Wettbewerbe zum vom wohnfonds_wien geförderten Wohnbau - seit 2009 formuliert über das sogenannte 4-Säulen-Modell (siehe Kapitel 5 und 7) - finden sich unter dem Kriterium ÖKONOMIE folgende Kostenarten, die Bauträger und Architekt_innen zur Sicherung der Leistbarkeit/Wirtschaftlichkeit berücksichtigen müssen:

- Grundstückskosten (Ankauf, Zins, Nebenkosten),
- Gesamtbaukosten (reine Baukosten, Baunebenkosten, Wirtschaftlichkeit der Planung),
- Nutzerkosten (Bau-/Grundkostenbeitrag, Miete / Eigentum, Garage, Betriebskosten..) sowie
- Kostenrelevanz der Bauausstattung (...).

Welche dieser Kosten am deutlichsten als Preistreiber wirken bzw. gedämpft werden müssen, wird von verschiedenen Akteur_innen im Wohnungswesen, von den Architekturbüros und der Stadt- und Raumplanung sehr unterschiedlich beurteilt. Hohe Übereinstimmung findet sich zur Position der Gemeinnützigen Bauvereinigungen, dass die stark gestiegenen **Grundstückspreise** und Mangel an günstigen Bauflächen ein zentrales Problem sind: Der Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) nennt anlässlich einer Enquete zum Thema „Geförderter Wohnbau ohne Bauland“ im November 2014 vor allem die hohen Grundstückskosten als Preistreiber.

Der Obmann der GBV, Karl Wurm, stellt fest, dass 80 % aller gemeinnützigen Bauvereinigungen die zunehmende Bodenknappheit als das gravierendste Hindernis für die Errichtung leistbarer Wohnungen angegeben haben. Seit Anfang der 1990er Jahre haben sich die Grundstückspreise pro m²-Wohnnutzfläche in Wien fast verdreifacht und sind damit doppelt so stark angestiegen wie der Baupreisindex (ÖVB 2015).

Einigkeit besteht beim Wunsch nach der **Reduzierung der Vielzahl der ÖNORMEN und Regulierungen**. Aktuell nutzt die Stadtverwaltung als Bauherrin, Auftraggeberin und Behörde fast alle der 23 500 in Österreich gültigen Normen (Magistrat der Stadt Wien, 2015). Vor diesem Hintergrund werden große Erwartungen an das neu aufgebaute „strategische Normungsmanagement“ gestellt. Es könnte im besten Falle darstellen und zur Diskussion in die entsprechenden Normungskomitees bringen, wo Normen zu Zielkonflikten bei der Umsetzung leistbarer und auch in anderen Bereichen sozial nachhaltiger Architektur führen. Das Einsparungspotential daraus ggfs. resultierender Standardsenkung wird jedoch unterschiedlich eingeschätzt: so schätzen beispielsweise Bauträgervertreter das Einsparungspotential bei der technischen Ausstattung als eher gering ein, da die Standards auch durch die Bauordnungen vorgegeben sind (Magazin Wettbewerbe, 2012) oder von den Architekt_innen bereits „internalisiert“ sind (Beispiel Brandschutz).

Die **hohen Qualitätsstandards der Bauten und die Kosten der Ausstattung** werden vielfach als die Hauptursache für die hohen Kosten im Wohnungsbau gesehen. Damit einher geht oft die umstrittene Forderung nach Senkung der Qualitätsstandards für den Sozialen Wohnbau. So schätzen z.B. Bauträger zwar die hohe Qualität im Sozialen Wohnbau, fordern aber eine Differenzierung der Qualitätsstandards und niedrigere Standards für die Ausstattung der Objekte und der Außenräume, um für die unteren Einkommensbezieher_innen leistbaren Wohnraum produzieren zu können. Aus der Perspektive von Architekturbüros wird diese Position kritisiert: der normative Ansatz zur Anschaffung günstig wirkender Materialien verhindere die Verwendung von hochwertigen, aber **langfristig** bedeutend nachhaltigeren Produkten. Dies gehe teilweise soweit, dass „günstiger Wohnraum nicht hochwertig aussehen dürfe“.

Ähnliche Kritik wird auch im Land Oberösterreich formuliert, das in diesem Bereich bereits einen vergleichsweise radikalen Weg eingeschlagen hat mit einer systematischen Reduktion der Ausstattungsqualitäten. Seit 2015 unterliegt hier der geförderte Mietwohnbau einem umstrittenen **Standard-Ausstattungs-Katalog** für die Wahl der Ausstattung in Planung und Ausführung. Ziel ist, die Baukosten zu dämpfen und Mehrkosten für die Mieter_innen zu begrenzen. Diese Regelung wird von den Architekt_innen, Planer_innen und der Baustoffindustrie in der dortigen Plattform „Nachhaltig leistbarer, sozialer Wohnraum“ schärfstens kritisiert: Sie fordern größere Gestaltungsspielräume um „ausgleichend zwischen Struktur, Funktion und Material gute Bauqualität zu ermöglichen“ (Forum 6/2014).

Im Bereich **Stellplatzverordnung und Garagen** hingegen wird das Einsparungspotential durch den Wegfall von teuren (Tief-)Garagenplätzen generell als hoch eingestuft. Auch die 4. Säule des 4-Säulen-Kriterienkatalogs für Bauträgerwettbewerbe, die Soziale Nachhaltigkeit, misst diesem Bereich ein relevantes Einsparungspotential zu im Themenfeld „Kostenreduktion durch Planung“ und das Kriterium „Alternative Stellplatz- und Mobilitätskonzepte anstelle von (Tief-)Garagen“.

Beträchtliches Einsparungspotential wird bei den **Verfahrenskosten** und bei den ausschließlich **bauplatzbezogenen Planungszugängen bei (Bauträger-) Wettbewerben** gesehen. Dadurch wird sowohl das Quartier als Ganzes vernachlässigt als auch die Chance einer kooperativen Nutzung z.B. von Gemeinschaftsräumen, Spielplätzen, Garagen, Erschließungsräumen und weiteren Infrastrukturen vertan.

Bei den Verfahrenskosten sind nicht nur die Komplexität und Dauer der Verfahren im Blick, sondern auch die damit verbundenen Folgekosten, wie z.B. **Finanzierungskosten**. Roland Korab beziffert in der Studie „Einfach sozialer Wohnbau“ (Korab/Romm/Schönfeld, 2010) den Anstieg der Finanzierungskosten für Wohnbauvorhaben von 40 % auf 60 % der Gesamtkosten, während die **Baukosten** im geförderten Wiener Wohnbau seit 2006 um mehr als 15 % gestiegen sind.

Beträchtliche Einsparungspotentiale aber auch große Hindernisse werden in einem **Systemwechsel im Wohnungsbau** gesehen: Energiesparpotentiale durch Verzicht auf Raumhöhe anstelle von Isolierungskosten, kooperatives Bauen mit gewerblich produziertem Rohbau und Eigenleistung und (teilweisen) Selbstbau des Innenausbau oder Bauen mit Baugruppen sind nur einige Beispiele. Während einige Expert_innen in Erfahrungen aus den Niederlanden und Hamburg beträchtliche Einsparpotentiale in solchen Lösungen sehen, warnen andere vor Verteuerung durch den Verlust der günstigeren Beschaffung von Technik und Material für den Innenausbau durch Bauträger.

4.2 Was leistet die Stadt Wien, um bezahlbares Wohnen anzubieten?

Der bahnbrechende Wohnungsbau des „Rote Wien“ begründete den Ruf der Stadt als Vorreiterin für zeitgemäßen Sozialen Wohnbau. Diese Qualitäten und innovativen Zugänge sind bis heute Grundlage der wohnungspolitischen Debatten in Wien, wenn sich auch die Zielgruppen, Instrumentarien und baulichen Strukturen gewandelt haben. Während früher Arbeiterwohnungen im Fokus der Förderung standen, ist die Wohnbauförderung der letzten 20 Jahre breiter aufgestellt: sie finanziert, überwiegend im Neubau und durch Objektförderung, zunehmend Mietwohnungen für mittlere und höhere Einkommen. Die befragten Expert_innen und der wohnfonds_wien stimmen überein, dass die Instrumente „Bauträgerwettbewerb“ und „Grundstücksbeirat“ eine hohe Qualität dieser geförderten Wohnungen und für bestimmte Zielgruppen leistbare Mieten gewährleisten. Eine relevante Ergänzung hinsichtlich der Leistbarkeit ist, dass seit 2012 rund ein Drittel der Neubauvorhaben im Rahmen des SMART-Wohnbauprogrammes (siehe Kapitel 5.2) als leistbare Wohnungen für Personen mit Niedrigeinkommen angeboten werden (wohnfonds_wien 2015, Trojan/Groschopf, 2013).

Die Mehrheit der im Rahmen der Studie befragten Expert_innen, aber auch die Immobilienwirtschaft stellt jedoch das **Fördersystem und dessen Treffsicherheit** für die unteren Einkommensgruppen in Österreich und in Wien in Frage. Die Studie zu „Leistbaren Mieten – leistbarem Leben“ (Streissler, 2015) kritisiert, dass mit dem Ziel der sozialen Durchmischung in Wien und in den Bundesländern auch Bezieher_innen mittlerer und hoher Einkommen gefördert werden. Der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) hält dazu in seiner Pressekonferenz fest, dass mehr als 47 % der Mieter_innen von geförderten Wohnungen dem höheren Einkommenssegment zuzurechnen sind, 51 % dem niedrigeren Einkommenssegment. Das hat zur Folge, dass im Schnitt in Österreich lediglich 22 % der Haushaltsausgaben für Wohnkosten (Miete und Eigentum)

aufgewendet werden. Dieser Anteil steigt jedoch bei den unteren Einkommensschichten auf 40 % der Haushaltsausgaben an (Streissler 2015). Zu ähnlichen Befunden kommt auch die von der Arbeiterkammer (AK) österreichweit erstellte Studie des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) zur Wirkung und den Instrumenten der Wohnbaupolitik (Kunnert/Baumgartner, 2012).

In diesem Kontext sind darüber hinaus aktuelle Veränderungen der drei traditionellen Instrumente zur Förderung leistbaren Wohnens in Österreich von Bedeutung:

- Die Anwendung des Mietrechtsgesetzes (MRG) um die Versorgung mit **leistbarem Wohnraum im Altbestand** zu garantieren. Im Vergleich zum allgemeinen Verbraucherpreisindex und den verfügbaren Einkommen stieg der VPI-Mietpreisindex innerhalb der letzten elf Jahre stärker an.
- Die **gemeinnützigen Bauträger** mit nicht gewinnorientiertem Nutzen: die Wohnungsgemeinnützigkeit (Mietenbeschränkung auf Lebensdauer Gebäude) garantiert sowohl im Bestand – aufgrund der Mietzinsobergrenze von (derzeit) 3,29 Euro/m² nach der Ausfinanzierung - als auch (noch) im in der Regel geförderten Neubau die Wohnraumversorgung zu leistbaren Preisen.
- Der durch den wohnfonds_wien **geförderte Neubau** wirkt als Instrument zur Steuerung des Neubaus von leistbaren Wohnungen. Allerdings befindet sich diese Förderstruktur derzeit im Wandel: Aus den Mitteln der Wohnbauförderung werden vermehrt Wohnbeihilfen, Sanierungen und Infrastrukturmaßnahmen finanziert. Zudem ist zu befürchten, dass durch die Auflassung der Zweckbindung der Wohnbaufördermittel in den öffentlichen Budgets seit 2008 nicht mehr sichergestellt werden kann, dass diese Mittel in vollem Umfang dem Wohnbau zugutekommen. Mit Rückgängen bei der Wohnbauförderung erwarten die Autorinnen negative Konsequenzen u.a. für die Wohnbauleistung.

Einige Eckdaten aus der Statistik und Evaluierung der Wiener Wohnbauförderung zeigen diese Verschiebungen in den Prioritäten und Förderleistungen markant: so hat sich die allgemeine Wohnbaubeihilfe (sogenannte Subjektförderung) von 2001 bis 2011 verdoppelt, mit einer weiter stark steigenden Tendenz (Amann 2011). Da Niedrigeinkommen Beziehende meist den Bau- und Grundkostenanteil der Mietwohnungen nicht finanzieren können (2009 bei 58 Euro/m² Amann & Mund, 2009), fördert die Stadt Wien neben der Wohnbeihilfe (Zuschuss zur Miete) diese Kostenanteile mit dem Eigenmittlersatzdarlehen (vgl. Kapitel 5.3). 2014 haben 45.602 Personen Wohnbeihilfe im Gesamtausmaß von 65,8 Millionen Euro erhalten. Weiter wurden laut Leistungsbericht der MA 50 2014 1.561 Eigenmittlersatzdarlehen im Gesamtausmaß von 14,1 Millionen Euro gewährt.

Leistbares Wohnen erfordert Anpassungen der Einkommensobergrenzen zugunsten einkommensschwacher Gruppen

Der „Erste Wiener Wohnungsmarktbericht“ (BUWOG/EHL, 2016) zeigt auf, dass die Mehrheit der in Wien lebenden Menschen zur Miete wohnt und öffentlich-rechtliche Gesellschaften (hier die Gemeinde Wien) und gemeinnützige Bauvereinigungen und Gebietskörperschaften auf lange Sicht die wichtigsten Vermietenden bleiben. Die nebenstehende Tabelle weist für diese Wohnraumbietenden zusammen für 2015 bereits mehr als 380.000 Bestandswohnungen aus.

Wohnungsbestand 2015	Wien	Österreich
Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt	▪ ca. 885.000	▪ ca. 3.858.000
Hauseigentümer_innen	▪ 53.000	▪ 1.490.000
Wohnungseigentümer_innen	▪ 133.000	▪ 420.000
Hauptmieter_innen zusammen	▪ 663.000	▪ 1.566.000
private Personen und jur. Personen	▪ 283.000	▪ 649.000
öffentlich-rechtliche Gesellschaften	▪ 212.000	▪ 306.000
gemeinnützige Bauvereinigungen	▪ 168.000	▪ 611.000
Untermieter*innen und sonstige Rechtsverhältnisse	▪ 36.000	▪ 382.000

1. Eigentumsstrukturen und zur Hauptmiete Wohnende, Vergleich Wien und Österreich gesamt (BUWOG/EHL, 2016)

Die Stadt Wien selbst weist höhere Zahlen aus: Nach eigenen Daten ermöglichte sie im Jahr 2015 im oben beschriebenen Marktkontext und auf der Basis der beschriebenen Förderstrukturen in rund 420.000 geförderten Wohnungen und 220.000 Gemeindewohnungen „leistbares und qualitätsvolles Wohnen“ (Rathauskorrespondenz 2015). Damit konnte jedoch unter anderem der Beobachtung des Wohnservice Wien zufolge das **untere Drittel** der Einkommensgruppen **kaum erreicht werden**. Um eine bessere Treffsicherheit für diese Bedarfsgruppen zu erreichen wurde im Kontext der Studie eine **Anpassung dieses Systems** diskutiert: Befürwortet wurde beispielsweise sowohl die Einkommensobergrenzen als auch den kurzen Evaluierungszeitraum der Einkommensentwicklung der den Wohnraum Nutzenden (bisher bereits 5 Jahre nach Bezug) zugunsten der Hauptbedarfsgruppen anzupassen.

4.3 Leistbarkeit versus Wohnqualität?

Um die Leistbarkeit von Wohnungen sicherstellen zu können, wird in Enqueten und in Fachpublikationen eine Reduktion von Standards im sozialen Wohnbau vorgeschlagen. Gleichzeitig wurden im Kontext der Studie, wie im Folgenden dargestellt, Strategien und Instrumente genannt, die diesem Qualitätsverlust entgegenwirken können. Für eine zentrale Fragestellung in diesem Kontext, die **verbesserte Grundstücksmobilisierung** in Wien, ist seit April 2014 eine zentrale Abstimmungsstelle in Immobilienangelegenheiten, die MA69 (Liegenchaftsmanagement) zuständig, mit eigenen Bereichen für Immobilienmanagement und Immobilienstrategie.

Leistbarkeit auf Kosten von Standort- und Lagequalitäten?

Aufgrund der steigenden Grundstückspreise ist jedoch eine **Verlagerung der geförderten Wohnbautätigkeit an schlechte Standorte** (hohe Verkehrsbelastung und Lärm, schlechte Erreichbarkeit, fehlende Versorgungs- und soziale Infrastrukturen) zu beobachten. Um nach wie vor auch in zentralen bzw. gut angebundenen Lagen leistbaren sozialen Wohnbau realisieren zu können, sind Baulandmobilisierung und Preisobergrenzen in Diskussion: Zur Bereitstellung von finanzierbaren Grundstücken für den Wohnbau liegen zahlreiche Vorschläge vor, ebenso im Bereich der Maßnahmen für geringere Bau- und Grundkosten im geförderten Wohnbau. Genannt werden vor allem **raumplanerische** und **bodenpolitische Maßnahmen**, wie zB befristete Baulandwidmung oder die Widmungskategorie „Vorsorgefläche für geförderten Wohnbau“. Diese Instrumente gibt es bereits in einigen Bundesländern, aber abgesehen von dem in der 1. Grazer Wohnbaurunde (ITS, 2015) diskutierten „sozialen Bodenmanagement“ finden sich bisher keine Hinweise auf eine Anwendung.

Verlust von Qualitätsstandards durch reduzierte/kompakte Wohnungsgrößen und reduzierte Ausstattungsstandards?

Die mittlerweile breit akzeptierte Reduktion der Wohnungsgrößen im SMART-Wohnbauprogramm ist bereits in einer großen Zahl von Wohnungen, z.B. in der Seestadt Aspern, im Sonnwendviertel und in der Lorenz-Reiter-Gasse genehmigt oder bereits realisiert. Für die Wohnungsausstattung werden Mindeststandards vorgegeben und es gibt abgestufte Ausstattungspakete (s. Kapitel 5.2). Die Erfahrungen mit diesem Wohnungstypus zeigen, so die Einschätzung von Grundstücksbeiratsmitgliedern und den hier befragten Architekturbüros, dass im SMART-Wohnbauprogramm die bisher **unumstrittenen Qualitätsstandards**, wie z.B. belichtete Küchen, nutzungsneutrale Räume, belichtete Stiegenhäuser und kurze Wege im Gebäude und zu den Freiräumen **unter Druck geraten** und nicht immer durchsetzbar sind. Weiter wird die Basisausstattung mit Elektrik und Sanitäräumen gewährleistet, aber es können Bad/WC-Anlagen aus Gründen der Flächenökonomie z.B. zusammengelegt werden. Ebenso kann das Bad nur mit Duschecke anstatt mit Badewanne ausgestattet werden.

Kontrovers diskutiert: Flexibilität und Wohnungen für wechselnde Bedürfnisse

Dieses Kriterium ist als Ziel sozial nachhaltiger Architektur zwar unumstritten, die **konkrete Ausgestaltung** auf Projektebene wird aber kontrovers diskutiert und auch von den Bewohner_innen unterschiedlich angenommen. Während letztere in der aktuellen Lebensphase teilweise weniger Wert auf dieses Kriterium legen, erwarten befragte Bauträger wie Architekturbüros in diesem Bereich mittel- bis langfristig steigende Nachfrage. Im Kontext von Kosteneinsparung durch Planung, v.a. in den SMART-Wohnungen, gilt es daher abzuwägen, ob nicht ein sehr kleiner, aber abgeschlossener Raum nutzbar sowohl für Pflegepersonal als auch für temporär wohnende Scheidungskinder nicht mehr Gebrauchswert bieten würde, als größere schaltbare Räume, die jedoch Durchgangszimmer sind. Im Kontext der internationalen Zuwanderung und der wachsenden Zahl von Wohnraum Suchenden mit Migrationsgeschichte sind auch ganz konkrete Vorgaben z.B. für Nassräume oder Grundrisse (Anordnung von Räumen) zu integrieren (vgl. dazu Kapitel 5.7).

Reduzierte Stellplatzangebote und alternative Mobilitätskonzepte

Autofreies Wohnen, ein Pionierthema des Themenwohnbaus, hatte mit vielen rechtlichen und auch Akzeptanz-Problemen zu kämpfen. Mittlerweile ist für das SMART-Wohnen und SMART Plus-Wohnen bereits auf der Förderprogrammebene eine deutliche Reduktion der Stellplätze vorgesehen. Aus aktueller Sicht nicht zu bewerten ist jedoch, in welchem Umfang und mit welchem Erfolg bei welchen Zielgruppen/Statusgruppen für diese Projekte auch konsequent **alternative Mobilitätskonzepte** konzipiert wurden.

Da die Stellplatzschlüssel gesetzlich vorgegeben sind, werden in den Bauträgerwettbewerben und Fachdiskursen vor allem die Lage und Erschließungswege zu Fahrrad- und Kinderwagenstellplätzen kontrovers diskutiert. Durch die kompakten Baukörper und reduzierten Grundstücksflächen ist die Erreichbarkeit dieser Nebenräume oft schwierig zu gewährleisten und damit das (Gender)Planungs-Kriterium „kurze Wege zu Gemeinschaftsräumen und -flächen“ infrage gestellt.

Förderung von Mitbestimmung und Wohnen in Gemeinschaft – eine nachhaltige Investition!

Obwohl die Prozessbegleitung für Mitbestimmung und Besiedlung bisher nicht förderbar ist, ist die Mitbestimmung und die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen und Freiflächen bei den Bauträgern des geförderten Wohnbaus und den Architekturbüros relativ unumstritten. Mit der Einführung der Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ wurde ein Perspektivenwechsel von der **Objektorientierung** zu einer prozesshaften **Orientierung des Wohnens** mit Planungs-, Bau- und Nutzungsphase bei allen Beteiligten erwirkt. Für die Frage der Leistbarkeit ist die Betrachtung von Beteiligungsprozessen insofern relevant, als diese Prozesse mittlerweile auch als vorbeugendes Konfliktmanagement verstanden werden, da neben der Mitbestimmung – z.B. zu Grundrissen - auch ein Bewusstsein für die **individuelle Mitverantwortung** für das Wohnumfeld ermöglicht wird. Mit Blick auf die Leistbarkeit kommt auch in diesem Handlungsfeld Optimierungsbedarf bezüglich der Quartiersorientierung, der bauplatzübergreifenden Planung und dem Betrieb von Gemeinschaftsanlagen zum Tragen. Weitere Herausforderungen für den Wohnbau werden in den sozio-kulturell unterschiedlichen Möglichkeiten zur Mitbestimmung gesehen: Menschen, die in nicht demokratischen Regimen aufgewachsen sind, haben zum Teil weniger Interesse an Mitbestimmung. Insbesondere für die Planung von Freiräumen ist daher die Berücksichtigung von gruppenspezifischen Unterschieden bei der Nutzung und Aneignung von Freiräumen – differenziert nach Altersgruppen (Kinder, Erwachsene), Geschlecht und kulturellem Background – erforderlich.

Fazit im Hinblick auf alltagsgerechten UND leistbaren Wohnraum

Leistbares Wohnen steht aktuell im Zentrum einer Debatte mit welcher Wien seine lange Tradition im leistbaren und qualitätsvollen Wohnungsbau verteidigt. Zwei positiv hervorzuhebende Aspekte dieser Debatte sind:

- + Das Ringen um Leistbarkeit ist eingebettet in eine umfangreiche **Qualitätsdiskussion**, nämlich in die Frage, wie müssen die Qualitätsstandards angepasst und weiterentwickelt werden, um Wohnzufriedenheit und gute Wohn-(umfeld)qualität zu gewährleisten.
- + Die Kriterien der „Sozialen Nachhaltigkeit“ sind im Mainstream angekommen und im Zentrum dieser Debatte: Alltagstauglichkeit und Gebrauchsfähigkeit für **alle Lebenszyklen des Wohnbaus**, d.h. langfristige Nutzungsdauer (die „robuste Strukturen“ erfordert, die sich adaptieren lassen), sowie Mitbestimmung für Bau und Betriebsphase.

Es ergibt sich allerdings hinsichtlich des zweiten Aspekts ein **Zielkonflikt** zwischen der akut notwendigen Kostenreduktion und dem Kostenaufwand für langfristig robustes Bauen. Hier ist langfristiges (volkswirtschaftliches) Kostendenken erforderlich, nicht nur die Betrachtung der Kosten zum Erstellungszeitpunkt.

Kritische Aspekte dieser Debatte sind die Intransparenz und sehr unterschiedlichen Auffassungen bei der **Zusammensetzung der Gesamtkosten** und von Preistreibern im Wohnungsbau. Dies trifft insbesondere zu hinsichtlich einer Gesamtkostenrechnung beim SMART-Wohnbau, die zu einem weniger positiven Ergebnis im Sinne einer „Gesamtleistbarkeit“ führt als der Blick auf die Leistbarkeit der individuell zu leistende Miete. Belastbare Handlungsempfehlungen dazu, mit welchem Ansatz und an welchen Schnittstellen von Förderung

und Architektur angesetzt werden sollte um maßgebliche Kostenreduktion zu erzielen, sind daher im Rahmen dieser Studie kaum möglich.

Entwicklungsbedarf und beträchtliche Spielräume für die künftige Produktion von leistbaren und alltagstauglichen Wohnangeboten sind in folgenden Bereichen zu orten:

- Derzeit ist aus der Perspektive der Autorinnen nicht abschätzbar ob der Kostendruck in Verbindung mit den aktuellen Eigentumsstrukturen (die Stadt Wien verfügt über keine/wenig baureife Grundstücke) groß genug wird, um bisher bewährte Instrumente durch solche zu ersetzen, die gegenüber privatem Eigentum das öffentliche Interesse durchsetzen. Dies würde beispielsweise erfordern, dass das 2014 etablierte Immobilienmanagement Wien eine Sozialbindung des Bodens und soziales Bodenmanagement durchsetzt. Weitere Beispiele für solche Instrumente sind die Begrenzung der Flächenwidmungsdauer, Vorbehaltsflächen für Wohnen mit Preisobergrenze oder städtebauliche Verträge zur Durchsetzung von Qualitätsstandards auf Fremdgrund (anstelle der Bauträgerwettbewerbe).
- In den „Kooperativen Planungsverfahren“ bereits angedacht, aber bisher begrenzt in der Praxis erprobt sind Einsparungspotentiale durch bauplatzübergreifende Nutzung von Gemeinschaftsflächen und Infrastrukturen, die einen weiteren Paradigmenwechsel in den Verfahren und in der Kooperation zwischen Bauträgern erfordern würden.
- Die positiven Erfahrungen mit Wohn- bzw. Baugruppen für unterschiedliche Zielgruppen werden zwar breit wahrgenommen und in Einzelprojekten unterstützt, eine Übertragung dieser Modelle des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens (kleine Privaträume, großzügige gemeinschaftliche Räume) auf SMART-Wohnbauprojekte steht jedoch noch aus. In diesem Sinne denkbare „Cluster“ von Kleinwohnungen, in Verbindung mit Gemeinschaftsflächen und sozialen Infrastrukturen eines gesamten Quartiers sind ein noch weiter zu entwickelndes und auszuschöpfendes Potential. Solche Planungszugänge versprechen ein beträchtliches Einsparungspotential und somit leistbare Wohnqualität im Quartier.

Abbildungen Credits/Quellen

1. | BUWOG/EHL 2016

5 Instrumente, die zur Sozialen Nachhaltigkeit im geförderten Mietwohnbau beitragen

Die Wohnbauförderung in Wien ist Teil des staatlichen Fürsorgesystems im Bereich Wohnen. Die Aufgabe, Soziale Nachhaltigkeit zu erreichen in den Strukturen und der Gestaltung des geförderten Wohnbaus, wurde mit der Entwicklung der Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ als Hauptkriterium des 4-Säulen-Modells der Wohnbauförderung festgeschrieben. Die Präambel des wohnfonds_wien dieses für Grundstücksbeiratsprojekte und Bauträgerwettbewerbe gleichermaßen relevanten Kriterienkatalogs besagt in der Fassung von 2015, dass „öffentlich geförderter Wohnbau der Entwicklung einer **sozialen und gerechten Gesellschaft** verpflichtet ist und verantwortlich für die Baukultur und Schönheit der Stadt. Er hat den zeitgenössischen Qualitäten in den Bereichen Ökonomie, Sozialer Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie zu entsprechen. Jeder Wohnbau hat deshalb die Anforderungen der 4-Säulen **gleichwertig zu berücksichtigen**.“

Für die Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ wird vorgegeben, dass „geförderter Wohnraum unterschiedlichen Nutzungen, Nutzer_innengruppen und Wohnformen durch vielfältig nutzbare Grundrisse, Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen und Außenbereiche entsprechen soll. 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.“ (wohnfonds_wien, 2015) Die Handlungsfelder, in deren Rahmen diese Zielsetzung erreicht werden sollen, sind „Alltagstauglichkeit“, „Kostenreduktion durch Planung“, „Wohnen in Gemeinschaft“ und „Wohnen für wechselnde Bedürfnisse“. Wer die Handlungsfelder dieser Säule den vorgegebenen Kriterien entsprechend bearbeitet, wird sich rasch dessen bewusst werden, dass die 4. Säule **nicht für sich steht**, sondern in vielen Bereichen inhaltlich als **Querschnittsaufgabe** zu den bisherigen Säulen wirksam wird und damit im besten Falle Potential hat, die Ausführung der in den anderen Säulen definierten Aufgaben maßgeblich zu beeinflussen.

Für die Säule „Architektur“ wird vorgegeben, dass „Städtebau-, Architektur-, Wohn- und Freiraumqualität“ mit den Bedürfnissen der Bewohner_innen in Einklang zu bringen sind. Erwartet werden zeitgemäße und integrierte Konzepte, die sich schnelllebigen Moden entziehen und die den Wohnbau mit neuen Impulsen versehen. Die Qualität des Wohnungsbaus ist auch immer eine Frage der Beziehung zwischen dem Gebäude und dem Stadtraum, zwischen der Wohnung und dem Wohnumfeld. Neue Lebensmodelle können damit auch zur Herausforderung für eine „andere“, eine „besondere“ Wohnbauarchitektur werden. (wohnfonds_wien, 2015) Als rahmengebende Handlungsfelder für diese Säule werden die Stadtstruktur, die Gebäudestruktur, die Wohnungsstruktur und die Gestaltung benannt und sie muss reagieren auf die Vorgabe einer Mischung unterschiedlicher **zielgruppenorientierter Fördermodelle**.

Sobald die Handlungsfelder der Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ tatsächlich verschränkt werden mit den obengenannten Handlungsfeldern der Säule „Architektur“, ergibt sich eine Ausrichtung von Planung und

Architektur im Sinne gendergerechter Planung. Welcher Grad an Sozialer Nachhaltigkeit im Sinne von „Gendergerechtigkeit“ bzw. „Alltagstauglichkeit“ dabei ggfs. erreicht wird, hängt stark davon ab, welche der vorgeschlagenen Kriterien beantwortet werden und mit welcher **Konsequenz und Differenzierung** dies geschieht (vgl. dazu Kapitel 7). Seitens des wohnfonds_wien wurde der Kriterienkatalog zu den Handlungsfeldern beider Säulen sehr offen gehalten, da er sich als **Anregung zu einer vertiefenden Auseinandersetzung** mit den Qualitäten des geförderten Wohnungsbaus in Wien versteht.

Der Ansatz, die Kriterien der einzelnen Handlungsfelder möglichst offen zu halten, hat zum Ziel, langfristig eine Anpassung zu ermöglichen an sich ändernde gesellschaftliche Bedarfe, an den jeweiligen Zeitgeist in der Architektur, an sich weiterentwickelnde Technologien und (beispielsweise modulare) Bauweisen. Gleichzeitig wird damit mangels einer eindeutigen Definition von „Sozialer Nachhaltigkeit“ im Allgemeinen und in der Architektur im Besonderen eine **fortlaufende Auseinandersetzung** damit motiviert, wie Soziale Nachhaltigkeit im Spannungsfeld zwischen **individueller und gesellschaftlicher Perspektive** entsteht. Wo diese Auseinandersetzung geführt wird zwischen Bauträgern, Architekt_innen, Gebietsbetreuungen, Nutzer_innen, schärft sie nachvollziehbar das Bewusstsein der für das Bauen Verantwortlichen für die gesellschaftliche Relevanz einer nutzungsorientierten Planung.

Das Erreichen einer Sozialen Nachhaltigkeit wird durch die Wohnbauförderung jedoch - wie in Kapitel 4 zur Leistbarkeit bereits ausgeführt wurde - nicht nur über diesen Kriterienkatalog gefördert. Dieser wertet vielmehr als **Instrument der Qualitätssicherung** die weiteren zur Verfügung stehenden Instrumente auf. Auf der Ebene von Entscheidungsgremien sind das der Grundstücksbeirat und die Jurys der Bauträgerwettbewerbe, auf der Ebene der Förderinstrumente spezifische Programme, die einkommensschwächere Gruppen adressieren. Für das SMART-Wohnen wurde dabei ein weiterer Kriterienkatalog aufgelegt.

5.1 Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerbe

Für die vom wohnfonds_wien geförderten Projekte gibt es zwei Ebenen des Zugangs für Bauträger und Architekt_innen, abhängig von der beabsichtigten Zahl der Wohneinheiten im Projekt. Bei geförderten Wohnbauvorhaben mit einem geringeren Volumen als 300 Wohneinheiten ist für die Entscheidung zur Fördermittelvergabe der mit seiner Geschäftsstelle beim wohnfonds_wien angesiedelte **Grundstücksbeirat** verantwortlich. Die Liegenschaften sind in diesem Fall bereits im Eigentum der Bauträger. Der Beirat ist aktuell zusammengesetzt aus der Geschäftsführung des wohnfonds_wien, Vertreter_innen der Baudirektion (die u.a. für Gender-Expertise steht in diesem Kontext) verschiedener Bauträger, Architekt_innen und Landschaftsplaner_innen sowie Expert_innen zu Bautechnik und Ingenieurwesen. Diese Zusammensetzung sichert eine **interdisziplinäre und zwischen verschiedenen Interessenträgern abgestimmte** Bewertung der Projekte. Projekteinreichungen beim Grundstücksbeirat sind jederzeit möglich, da die zugehörigen Beurteilungssitzungen monatlich stattfinden. Welches Gewicht auf die Belastbarkeit der Beantwortung der einzelnen Kriterien, insbesondere der **Alltagstauglichkeit**, in den Entscheidungsprozessen des Grundstücksbeirats gelegt wird, scheint in diesen Beurteilungen nicht ganz unabhängig von den **individuellen fachlichen Positionen** der Beiratsmitglieder zu sein.

- **Gute Praxis:** 7.1.1. Frauenwerkstatt II, 7.1.2. [ro*sa] Donaustadt, 7.2. Lorystraße 122, 7.3. Baugruppe Que[e]rbau Seestadt Aspern

Geförderte Wohnbauprojekte mit mehr als 300 Wohneinheiten werden seit 1995 im Rahmen sogenannter „Bauträgerwettbewerbe“ vorbereitet und bewilligt. In diesen Verfahren haben sich in den letzten Jahren zunehmend Themenwettbewerbe wie „Mitbestimmung“, „Urbane Sicherheit“ oder „Interkulturelles Wohnen“ bewährt. Ziel dieser Verfahren ist, ebenfalls mithilfe einer interdisziplinären Jury und seit 2015 auch in dialogischen Verfahren mit mehreren Bauträgern das nach den Kriterien des 4-Säulen-Modells beste Angebot für den zu veräußernden Bauplatz zu finden.

Eine Teilnahme an Bauträgerwettbewerben ist nur möglich mit einem verbindlich zusammenarbeitenden Projektteam, das sich mindestens aus einem Bauträger und einem Architekturbüro zusammensetzt, die im Falle einer positiven Juryempfehlung das Projekt auch gemeinsam umsetzen. Dieses Verfahren gilt nicht nur für Wohnbauprojekte ab 300 Wohneinheiten, die auf eigenen Grundstücken des wohnfonds_wien realisiert werden. Auch für Grundstücke dieser Größenordnung in anderem Eigentum, für die Wohnbauförderungsmittel beansprucht werden, werden in Kooperation mit dem wohnfonds_wien Bauträgerwettbewerbe durchgeführt. In beiden Verfahren werden die Rahmenbedingungen definiert dafür, welchen Beitrag die Architektur zur Sozialen Nachhaltigkeit leisten kann.

- **Gute Praxis:** 7.4. so.vie.so, 7.5 JOIN IN - Vielfalt gemeinsam leben, 7.6 Urbanes Dorf, 7.7 „Wohnprojekt Wien“ und „Wohnen mit scharf!“, 7.8 „Haus des Lebens“ Seestadt Aspern, 7.9 Holzwohnbau in der Seestadt Aspern

5.2 Das 4-Säulenmodell

Die Entscheidungsgrundlage für die Expert_innenteams des Grundstücksbeirats und der Wettbewerbsjury für die Förderung eingereicherter Wohnbauprojekte ist der mit dem 4-Säulen-Modell vorgegebene Kriterienkatalog (siehe dazu Kapitel 7). Die ersten drei Säulen dieses Kriterienkatalogs, auf dessen Basis in der ersten Phase seiner Nutzung die Qualitätsbeurteilung des geförderten Wiener Wohnbaus stattfand, waren „Architektur“, „Ökonomie“ und „Ökologie“. „Soziale Nachhaltigkeit“ wurde wie beschrieben erst 2009 als **Hauptkriterium** etabliert, die abschließende Bewertung soll jedoch auf eine ausgewogene Erfüllung der Anforderungen der vier Qualitätssäulen zielen. Die zentralen Handlungsfelder der Säulen „Soziale Nachhaltigkeit“ und „Architektur“ wurden obenstehend bereits ausgeführt, die Säule „Ökologie“ fordert klima- und ressourcenschonendes Bauen, gesundes und umweltbewusstes Wohnen sowie stadt- und quartiersräumlich wirksame Qualitäten und (u.a. nach Alter, Geschlecht und persönlicher Mobilität) differenzierte Nutzungsangebote im Grün- und Freiraum ein. Die Säule „Ökologie“ zielt auf verbesserte energetische Standards, verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien, die Minimierung von Emissionen bei der Herstellung von Wohngebäuden. Im Bereich der Grün- und Freiräume werden eine zeitgemäße, ästhetischen und technischen Anforderungen entsprechende Ausführung und die Herstellung stadtstruktureller Bezüge gefordert. Die Säule „Ökonomie“ muss – grundlegend für die 4. Säule – die Leistbarkeit von Wohnraum für die Nutzenden gewährleisten. Daher gehört aus der Perspektive des wohnfonds_wien die Prüfung der Grundstückskosten, der Gesamtbaukosten, der Nutzungskosten und der kostenrelevanten Bauausstattung zu einer der wichtigsten Aufgaben der Jury, sowohl bei den Bauträgerwettbewerben als auch bei den Projekten des Grundstücksbeirats (Groschopf Trojan, 2013).

5.3 Das SMART-Wohnbauprogramm: Rahmenbedingungen, erste Erfahrungen und kritische Reflexionen

Das SMART-Wohnbauprogramm wurde im Jahr 2012 vom wohnfonds_wien mit Unterstützung des Stadtbaurats ins Leben gerufen, aufgrund des Befundes, dass die unteren Einkommensgruppen mit den Angeboten des geförderten Wohnbaus bis zu diesem Zeitpunkt – wie in Kapitel 4 dargestellt – nur begrenzt erreicht wurden. Ziel des Programms ist die Schaffung von Wohnraum mit einer hohen Alltagstauglichkeit bei gleichzeitig sehr günstigen Eigenmitteln und Mieten für die Nutzer_innen. Seit seiner Einführung wird bei Grundstücksbeiratsprojekten ein Drittel aller geförderten Neubauwohnungen als SMART-Wohnungen errichtet, bei Bauträgerwettbewerben werden **standortabhängig** unterschiedliche Vorgaben zum verpflichtenden Anteil formuliert. Die Anbotsverpflichtung bei der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. liegt für SMART-Wohneinheiten bei 50% und ist somit deutlich höher als bei herkömmlichen geförderten Mietwohnungen.

Das SMART-Wohnbauprogramm ist in seinem Entstehungskontext eher ungewöhnlich im Vergleich zur Einführung anderer Programme bzw. umfassender Kriterienlisten im Wiener Wohnbau. Es wurden hier nicht wie sonst üblich zunächst **Explorationsstudien** oder andere Forschungsarbeiten in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse anschließend in Bauträger- und Architekturwettbewerben überprüft wurden und daraus schließlich praxiserprobte Kennwerte abgeleitet, sondern die Vorgehensweise war umgekehrt. Den vorab definierten Fixgrößen (z.B. bei Wohnungsgrundrissen) folgten erste Wettbewerbe, die anschließend im Rahmen von Forschungsarbeiten evaluiert wurden bzw. derzeit werden. Experimentelle Lösungen waren somit in der ersten Umsetzungsphase ausgeschlossen. In Abhängigkeit der Ergebnisse dieser Studien sollte also nicht ausgeschlossen sein, einzelne Kennwerte und Kriterien des SMART-Wohnbauprogramms ggfs. anzupassen.

Ein wichtiger Aspekt hinsichtlich der Sozialen Nachhaltigkeit ist die Vorgabe, dass SMART-Wohnungen im **Regelkreis der geförderten Wohnungen** verbleiben, d.h. auch in späteren Lebenszyklen der Gebäude nicht auf den freien Markt gegeben werden können. Gleichzeitig existieren unterschiedliche Expert_innen-Meinungen dazu, wie sicher geregelt werden kann, dass diese Wohnungen beim Übergang in eine andere Lebensphase oder Einkommenslage aufgegeben und nicht weiter gehalten werden durch die Bewohner_innen. Weiter wird kritisch hinterfragt, welche Fluktuation in den SMART-Wohnungen zu erwarten ist. Aufgrund der kleinen Wohnungsgrößen sei zu erwarten, dass die Mieter_innen der Wohnungen häufiger wechseln als bei anderen Wohnraumangeboten, was für alle Beteiligten zusätzliche Kosten verursacht und damit im Bereich der Gesamtkostentransparenz hinsichtlich der Leistbarkeit zu beobachten wäre.

Qualitätsanforderungen und Zielgruppen

Eine **intelligente Flächenausnutzung** stellt die Basis für kompakte und kostengünstige Wohneinheiten mit gut durchdachten Grundrissen dar. Zentrale Kriterien des SMART-Wohnbauprogramms sind weiter die **Optimierung des Raumerlebnisses** auch in kleinen Räumen, Funktionalität sowie die Orientierung an den Bedürfnissen unterschiedlicher Nutzer_innengruppen und modernen Lebensstilen. Sehr gute ökologische Standards und insgesamt die Lebenskosten reduzierende Angebote wie Car-Sharing unterstreichen den Charakter des kostengünstigen Wohnens. Das SMART-Wohnen adressiert vor allem alleinstehende junge Wohnungssuchende, Jungfamilien, Senior_innen (und damit in einer alternden Gesellschaft in dieser Altersgruppe vor allem Frauen), sowie Alleinerziehende (die wiederum mehrheitlich Frauen sind).

Durch eine breite Verteilung der SMART-Wohnungen im Gebäude bzw. Projekt soll eine **soziale Mischung** im Gesamtprojekt gesichert werden.

Auch betreute Wohnmodelle oder gemeinschaftliche Wohnformen (z.B. Wohngruppen oder Cluster-WGs) wurden bei der Entwicklung der SMART-Wohnungsidee mitgedacht. Letztere wurden jedoch bisher nicht in mehrheitlich SMART-Wohnen-Kontexten umgesetzt, sondern eher als einzelne Wohnungen in Baugruppen-Projekten. Zusätzlich zu den vier Säulen „Soziale Nachhaltigkeit“, „Architektur“, „Ökologie“ und „Ökonomie“ sind bei der Schaffung von SMART-Wohnraum einige weitere Kriterien zu beachten, die im Folgenden beschrieben werden:

Wohnungsschlüssel, Grundrissgestaltung, Zimmergrößen

Das SMART-Wohnbauprogramm definiert einen klaren Wohnungsschlüssel der mietzintragenden Flächen:

- Typ A (1 Zimmer): max. 40 m²
- Typ B (2 Zimmer): max. 55 m²
- Typ C (3 Zimmer): max. 70 m²
- Typ D (4 Zimmer): max. 80 m²
- Typ E (5 Zimmer): max. 100 m²

Auch bei der Verteilung der Wohnungen gibt es genaue Vorgaben: Mindestens die Hälfte der Wohnungen muss Typ A oder B sein, wohingegen Typ C, D und E maximal 50 % aller Wohneinheiten ausmachen dürfen. SMART-Wohnungen können auch in Form von Mitbestimmungsprojekten realisiert werden. Dabei muss jedoch sichergestellt werden, dass die SMART-Kriterien langfristig erhalten bleiben, beispielsweise bei der Grundrissgestaltung. Manche smarten Planungen sehen auch Möglichkeiten zur nachträglichen Anpassung des Wohnraums (z.B. Teilbarkeit) oder flexible Wohnmodule vor.

Das SMART-Wohnbauprogramm enthält viele Regeln und Fixgrößen, die dem in der Architektur- und Planungsszene vorherrschenden Bestreben nach einer Reduktion von Normen und preistreibenden Vorschriften entgegenstehen. Begründet wird deren Kritik damit, dass es beim SMART-Wohnbauprogramm nicht allein um die Wohnungsgrößen und -verteilung gehe, sondern um die Gesamtwohnungskosten.

Günstig zu bauen bedeutet letztendlich systematisch zu bauen, aber auch innerhalb eines solchen kostengünstigen Systems ist eine Vielzahl an Wohnungsgrundrissen möglich. Dieser Aspekt stellt für die Architektur insbesondere hinsichtlich der Flexibilität von Grundrissen auf vergleichsweise kleinen Grundflächen eine besondere Herausforderung dar und erfordert – so die übereinstimmende Expert_innen-Meinung - mehr **Spielräume hinsichtlich der Raumgrößen-Bestimmungen** als dies in den bisher umgesetzten Projekten gegeben war.

Architekt_innen halten hier eher die Aufforderung zum kreativen Denken für förderlich sowie die Förderung mitbestimmungsoffener Projekte, die meist „automatisch“ zu einer bedarfsgerechten Verteilung und Größenkonzeption der Wohnungen führen. Auch experimentelle Wohnformen wie die oben benannten Cluster-WGs mit einem gemeinsamen Aufenthaltsbereich für mehrere Wohneinheiten, aber separaten Küchen und Sanitärräumen, erfordern eine größere Flexibilität der Vorgaben des SMART-Wohnbauprogramms.

Adaptionsbedarf wird vor allem bei der exakten Relation zwischen Wohnungsgröße und Zimmeranzahl gesehen: Eine Typ B-Wohnung beispielsweise ist mit 55 m² eine relativ große 2-Zimmer-Wohnung, jedoch zu klein für eine 3-Zimmer-Wohnung. Darüber hinaus ist fraglich, warum zwischen allen Wohnungstypen jeweils 15 m² Größenunterschied liegen, jedoch zwischen Typ C und Typ D nur 10 m². Eine 4-Zimmer-SMART-Wohnung mit 80 m² ist nur schwer zu realisieren, da eine 70 m² große Typ C-Wohnung mit einem zusätzlichen Kinderzimmer mit einer Größe von 10 m² zusätzliche Fläche für Erschließung und ein größeres Badezimmer erfordern würde.

Die exakte Definition der Wohnungsgrößen im SMART-Wohnbauprogramm wirft die Frage nach der minimalen Größe bzw. der Abgrenzung eines Zimmers auf. In sehr kleinen Wohnungen ist es meist sinnvoller, einen funktionierenden Wohn-/Ess-/Kochbereich zu schaffen und den Schlafraum auf das Notwendigste zu reduzieren. Schlafnischen könnten auch mit einer Schiebetür oder einem Vorhang abgegrenzt werden. Jedoch entsprechen diese so nicht der Vorgabe, dass Zimmer in jedem Fall eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen müssen.

Ein von den in die Erarbeitung dieser Arbeitshilfe einbezogenen Architekt_innen wertgeschätztes, im Kontext der aktuellen Rahmenbedingungen aber nicht umsetzbares Beispiel legte dazu das Büro Geiswinkler&Geiswinkler vor (siehe Kasten nächste Seite).

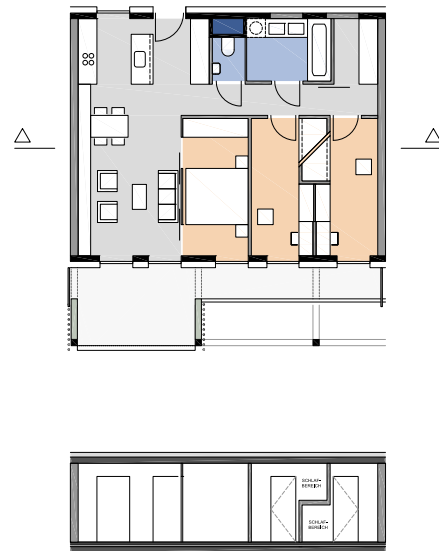
Alternative Raunteilungskonzepte wie dieses erfordern eine vermittelnde bzw. Vermarktungskommunikation, da die zukünftigen Bewohner_innen von kleinen SMART-Wohnungen häufig keine Kenntnis dazu haben, welche Gestaltungsspielräume innerhalb des vorgegebenen Systems möglich wären. Mehr Gestaltungsspielräume für eine selbstbestimmte Raumeignung wären auch durch das Ermöglichen größerer Raumhöhen (3,5 m) gegeben, die beispielsweise Platz für ein gut nutzbares Hochbett oder Schrankwände bieten.

Wohnungstyp „SMART 70 kompakt“ mit „z-förmiger“ Zimmerkonfiguration

Die Idee des Wohnungstyps „SMART 70 kompakt“ wurde zur Schaffung einer 4-Zimmer-Wohnung mit zwei getrennten Kinderzimmern bei einer Wohnungsgröße von nur 70m² entwickelt. Trotz der großen Nachfragen, konnte dieser innovative Wohnungstyp aus zweierlei Gründen nicht realisiert werden: Einerseits wurde die Raumlösung vom Generalunternehmer mit unverhältnismäßig hohen Mehrkosten bewertet, die vom Bauträger aufgrund des engen Kostenrahmens des SMART-Wohnungsbaus nicht übernommen werden konnten. Der zweite Hinderungsgrund zur Realisierung des „SMART 70 kompakt“ Wohnungstyps lag in den Förderrichtlinien der Wohnbauförderung. Diese schreiben eine Mindestzimmergröße von 10 m² für (Kinder) Zimmer vor, die durch die platzsparende z-förmige Zimmerkonfiguration leicht unterschritten wurde.

Dieses Beispiel bietet konkreten Anlass um über die Überarbeitung der Wohnbauförderung im Zuge der Etablierung des SMART-Wohnen Konzeptes zu diskutieren um auch Zimmergrößen knapp unter 10 m² zu ermöglichen. Andernfalls müssten die Wohnungsgrößen für die Schaffung einer 4-Zimmer C-Typ Wohnung erhöht werden, was jedoch unweigerlich zu höheren Kosten in der Herstellung sowie für die Mieter_innen führen würde. Dieses Vorgehen stünde jedoch im Widerspruch zum SMART-Wohnen-Konzept.

Ein weiterer Vorschlag adressiert die Abstufung der Wohnungsgrößen der unterschiedlichen SMART-Typen. Auf Typ A mit einer Größe von 40 m² und Typ B mit einer Größe von 55 m² folgen Typ C mit 70 m² und Typ D mit 80 m². Letzterer wird üblicherweise als 4-Zimmer Wohnung mit einem extra, mindestens 10 m² großen Zimmer entworfen. Die Schaffung eines weiteren Zimmers hätte jedoch auch die Schaffung zusätzlicher Erschließungsflächen sowie eine Vergrößerung der Wohnräume und des Sanitärbereichs zur Folge, weshalb eine Erhöhung der förderfähigen Fläche einer Typ D Wohnung auf 85 m² sinnvoll wäre. (Originaltext Geiswinkler&Geiswinkler 2015)



1. © Geiswinkler&Geiswinkler, Sonnwendviertel 2 - SMART-Wohnen Wohnungstyp „SMART 70 kompakt“, Maßstab 1:100

Wohnungsergänzende Raumangebote

Aufgrund der kompakten Grundrisse bedürfen die SMART-Wohnungen **Kompensationsflächen**. So können attraktive Erschließungszonen oder Abstellflächen vor den Wohnungseingängen als mögliche Erweiterung des privaten Wohnraums und zugleich als Begegnungsfläche und Ort des nachbarschaftlichen Austausches fungieren. Etwas größer dimensionierte (wohnungsnahe) Einlagerungsräume, Gästewohnungen oder entsprechend ausgestattete Gemeinschaftsräume, wie Kinderspielräume oder Hobbyräume, sind ebenfalls wichtige räumliche Zusatzangebote für die Soziale Nachhaltigkeit und fördern eine konfliktarme Nachbarschaft.

Auch Freiflächen stellen eine wichtige ergänzende Flächenressource bei kompakten Wohnungsgrundrissen dar. Insbesondere für die Soziale Nachhaltigkeit und Alltagstauglichkeit des SMART-Wohnens wird die Notwendigkeit von **intelligent verorteten** und verwalteten **Gemeinschaftsräumen** sowie wohnungsnaher halböffentlicher und öffentlicher Freiräume hervorgehoben, vor allem für Kinder und Jugendliche. Für die Altersgruppe der sogenannten **„Lücke-Kinder“** (ca 11-16 Jährige) fehlen bisher jedoch hinreichende Vorgaben zu diesem Handlungsfeld.

Dass eine Kompensation der kleinen Wohnungsgrößen durch gemeinschaftlich nutzbare Flächen notwendig ist, steht sowohl für die Architekt_innen als auch für sozialorganisatorische Begleitende und Gebietsbetreuungen außer Frage. Problematisch ist im Sinne der Leistbarkeit hier jedoch, dass der erhöhte Anteil an nicht verwertbaren, gemeinschaftlich genutzten Flächen nicht zu einer **Reduktion der Gesamtprojektkosten** beiträgt. Dies wirft die Frage nach innovativen und ggfs. **kooperativ nutzbaren Förderungsmöglichkeiten** für Gemeinschafts- bzw. gemeinschaftlich genutzte (Frei)Flächen auf.

Ausstattung

Für SMART-Wohnungen ist eine komplette **Basisausstattung** (Sanitär, Elektro etc.) vorgesehen. Dabei sind im Sanitärbereich Flächenoptimierungen (z.B. die Installation einer Dusche anstelle einer Badewanne oder die Zusammenlegung von Bad und WC) möglich. Unabdingbar ist auch der Nachweis, dass eine Ausstattung mit Standardmöbeln gewährleistet ist. Bei vielen SMART-Wohnungen werden **Ausstattungs Pakete** in unterschiedlichen Preissegmenten (verschieden Beläge, Elektro-Installationen, Küchenmöblierung etc.) angeboten, die ebenfalls zur Kostenersparnis beitragen.

Finanzierung und Förderung

SMART-Wohnungen bieten vor allem Personengruppen, die über ein geringes Einkommen verfügen, Wohnraum mit hohen sozialen und ökologischen Standards. Eine der Förderauflagen für den Erhalt einer SMART-Wohnung ist es jedoch, zuvor **mindestens zwei Jahre lang an derselben Wohnadresse in Wien** gemeldet zu sein. Dies macht es Neuankommenden und Migrant_innen, aber auch vielen jungen Menschen mit einer hohen Wohnmobilität aktuell fast unmöglich, Zugang zu einer SMART-Wohnung zu erhalten.

SMART-Wohnungen zeichnen sich durch einen geringen Finanzierungsbeitrag (Baukosten- und Grundkostenbeitrag) von maximal 60 Euro/m² Wohnnutzfläche sowie Bruttomieten (inkl. Betriebskosten und MwSt., exkl. Heizung und Warmwasser) von maximal 7,50 Euro/m² Wohnnutzfläche aus. Vor allem der im Vergleich zum her-

kömmlichen Preis von 500 Euro/m² Wohnnutzfläche drastisch reduzierte Finanzierungsbeitrag ermöglicht jenen Gruppen, die sich eine herkömmliche geförderte Mietwohnung nicht leisten können, Zugang zu qualitativem Wohnraum. Zusätzlich ist die Gewährung von Superförderungsmitteln für SMART-Wohnungen möglich. Dabei wird die Finanzierung durch ergänzende Landesdarlehen zusätzlich erleichtert und mithilfe der Einkommensrichtlinien der Superförderung gleichzeitig die Grundlage einer zielgerichteten Wohnungsvergabe geschaffen.

Während das SMART-Wohnen somit für die Nutzer_innen auf den ersten Blick sehr preiswert scheint, sind die Kosten pro m² Wohnfläche höher als bei größeren Wohnungen. Dies liegt daran, dass jede Wohnung – egal wie groß oder klein – eine grundsätzlich kostenaufwändige Infrastruktur (Sanitäranlagen, Elektroinstallationen etc.) benötigt. Entsprechend steigert eine Vielzahl kleinerer Wohnungen in einem Projekt die Ausgaben für diese Wohnungsinfrastruktur. Kleine Wohnungen sind leistbarer für die Nutzer_innen, für den Bauträger in der Planung und Errichtung jedoch teurer. Seitens der Bauträger werden in diesem Kontext Bedenken hinsichtlich der Rentabilität und bauseitigen Leistbarkeit des Konzepts geäußert.

Den ersten Umsetzungserfahrungen der Architekt_innen und Bauträger zufolge hat die Reduktion der Kosten für die Wohnungen darüber hinaus nicht selten Qualitätseinsparungen in der Hardware zur Folge bzw. geht zulasten anderer Wohnungen im Projekt. Anstelle an den Baukosten zu sparen, sei es für die Soziale Nachhaltigkeit der Architektur des SMART-Wohnens daher möglicherweise sinnvoller, die Option einer Reduktion der Grundstückskosten zu prüfen. Vor dem Hintergrund der Lebenslagen der Nutzer_innen bietet es sich darüber hinaus an, mögliche Kostenreduktionen durch eine weitergehende Reduzierung der Stellplatzverpflichtung zu prüfen.

- **Gute Praxis:** 7.10 SMART-Wohnen im „Sonwendviertel“, 7.11 SMART PLUS – Wohnprojekt in der Lorenz-Reiter-Straße, 7.12 Zipp-mit

5.4 Superförderung, Wohnbeihilfe, Eigenmittel-Ersatzdarlehen

Das österreichische Wohnbauförderungssystem ist traditionell und grundsätzlich ein duales System aus überwiegend objektseitiger und ergänzend subjektseitiger Förderung. Die Subjektförderung gewinnt, wie in Kapitel 3 dargestellt, jedoch seit einigen Jahren an Gewicht (Amann/Mundt, 2009). In den aktuellen Bauprojekten, die in Kapitel 7 als „Gute Praxis“ für Beiträge der Architektur zu Sozialer Nachhaltigkeit dargestellt werden, kommt vielfach eine Mischung aus diesen unterschiedlichen zielgruppenorientierten Fördermodellen zur Umsetzung – wie sich u.a. am SMART-Wohnen zeigt nicht immer ohne Zielkonflikte hinsichtlich der Sozialen Nachhaltigkeit. Für einen nicht geringen Teil der im Sinne „sozialer Mischung“ adressierten Nutzer_innen sind die im Kontext der Wohnbauförderungen errichteten neuen Wohnbauten und Quartiere jedoch nur zugänglich, wenn weitere spezifische Förderinstrumente zum Tragen kommen (MA 24, 2015; Amann/Mundt, 2009).

Dazu zählt die **Superförderung**, die dann ergänzend zur Hauptförderung durch den Bauträger beantragt werden kann, wenn er nicht mehr als 67,97 Euro/m² Wohnnutzfläche als Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeitrag) von den Mieter_innen erhebt (Gültigkeitszeitraum bis 31.3.2016, Anpassung jeweils ausgehend von einem gesicherten Index-Wert). Die Superförderung gewährt ein pro Jahr einprozentig verzinstes weiteres Landesdarlehen in Höhe von 150 Euro/m² Wohnnutzfläche. Sie wird direkt an

den Bauträger ausbezahlt mit dem Ziel, über die gesamte Förderlaufzeit betrachtet die Mietenbelastung für die jeweiligen Wohnungen zu senken. Von Vorteil für einkommensschwache Gruppen ist dabei vor allem, dass der Finanzierungsbeitrag mit der genannten Summe von 67,97 Euro/m² sehr niedrig und gedeckelt ist und darüber hinaus niedrigschwelliger zugänglich und zinsgünstiger ist als ein Bankdarlehen. Da die Rückzahlung über den monatlichen Mietzins erfolgt, bietet die Superförderung sozial schwachen Einkommensgruppen darüber hinaus den Vorteil der Rückzahlungsstundung. Zur Gewährleistung der sozialen Treffsicherheit werden die Einkommensverhältnisse der die Superförderung Nutzenden periodisch überprüft (MA 50, 2015). Die architektonischen Standards, die mit Superförderung zu halten sind, bleiben soweit auf der Basis der hier betrachteten Fallbeispiele beobachtbar, im **Qualitätsbereich des 4-Säulen-Modells**.

Weitere Förderinstrumente, auf die bereits in Kapitel 3 eingegangen wurde, sind die Wohnbeihilfe und die Eigenmittelersatzdarlehen. Auf diese beiden Instrumente wird hier nicht nochmals vertiefend eingegangen, weil sie die Subjektförderung und nicht die für den Kontext „Beitrag der Architektur zur Sozialen Nachhaltigkeit“ relevantere Objektförderung betreffen.

- **Gute Praxis:** 7.10 SMART-Wohnen im „Sonwendviertel“, 7.11 SMART PLUS – Wohnprojekt in der Lorenz-Reiter-Straße, 7.12 Zipp-mit

Abbildungen Credits/Quellen

1. | Geiswinkler & Geiswinkler Architekten

6 Soziale Nachhaltigkeit entsteht nicht durch Architektur allein: Wie kann in den für Soziale Nachhaltigkeit relevanten Handlungsfeldern des Wohnbaus das Ziel erreicht werden?

Das 4-Säulen-Modell des Wohnfonds legt wie bereits ausführlich erläutert wurde fest, dass öffentlich geförderter Wohnbau der Entwicklung einer sozialen und gerechten Gesellschaft verpflichtet ist und daher jeder in diesem Kontext erstellte Wohnbau die Anforderungen des 4-Säulen-Modells **gleichwertig zu berücksichtigen** hat. Im Folgenden wird dargelegt, unter welchen Bedingungen Architektur für die Soziale Nachhaltigkeit wirksam werden kann und wie dies in den verschiedenen Handlungsfeldern in den untersuchten Beispielen erreicht wurde.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass das offene Konzept des Kriterienkatalogs, mit dem sich bewusst gegen eine eindeutige Definition von „Sozialer Nachhaltigkeit“ im Allgemeinen und insbesondere der Architektur entschieden wurde, eine fortlaufende Auseinandersetzung damit erfordert, wie diese Soziale Nachhaltigkeit, im Spannungsfeld zwischen individueller und gesellschaftlicher Perspektive entsteht. Das Bewusstsein, das sowohl Architekt_innen als auch Bauträger im geförderten Wohnbau für die **gesellschaftliche Relevanz** einer nutzungsorientierten und die **Diversität der Nutzer_innen berücksichtigenden Planung** entwickelt haben, hat sich in diesem Prozess in den letzten Jahren nachvollziehbar geschärft. In der aktuellen Diskussion der Beteiligten besteht daher Konsens dazu, dass Architektur erst für Soziale Nachhaltigkeit wirksam wird, wenn folgende fünf Parameter bedient werden:

- (1) ein Initiieren und ggfs. regelmäßiges Wiederbeleben von sozialen Prozessen,
- (2) eine stärkere Verknüpfung von Qualitäten des Wohnraums, der Wohnanlage und v.a. des Wohnumfelds/ Quartiers und seiner Infrastruktur im Sinne von „leistbaren Quartieren / leistbarer Stadt“,
- (3) die „Robustheit“ von Architektur,
- (4) eine nachhaltige Bewirtschaftung und Betreuung durch die Bauträger und
- (5) eine gut abgestimmte Verantwortungskette, von der Entscheidung für Wohnbauförderung bis zu weiteren/interdisziplinären Amtsaufgaben.

Soziale Prozesse, die eine Soziale Nachhaltigkeit von Architektur befördern

Als Beispiele für **soziale Prozesse**, von denen erwartet werden kann, dass sie die Soziale Nachhaltigkeit von Architektur befördern, sind der Analyse der Praxisbeispiele zufolge zu nennen:

- Mitbestimmungsangebote,
- Identifikation mit dem Wohnumfeld stiftende Aktivitäten,
- Sozialorganisatorische Begleitung im Planungsprozess bzw. in der Nutzung von Wohnbauten (3-5 Jahre mit abnehmender Intensität),
- Aushandlungsprozesse zur Raumgestaltung und Raumeignung,
- Prozesse der Konfliktvermeidung oder -bearbeitung (Moderation/Mediation), im Sinne nachbarschaftlich gestützter Alltagsbewältigung, sowie
- ein aktiver Umgang mit Alters- und ethnisch-kultureller Durchmischung (Gesamtheit der Bewohner_innen) und der Mischung von Wohnformen sowie die Einbindung von Sonderwohnformen und Bau- bzw. Wohngruppen.

Auf der Ebene sozialer Prozesse ist aus der Perspektive von Gebietsbetreuungen und Expert_innen, die aktuell mit sozialorganisatorischer Betreuung beauftragt sind, ein zunehmender Bedarf vor allem an Moderation und Mediation im Wohnquartier zu erwarten. Als **Grundparameter von „robuster Architektur“** werden vor allem von den Architekturbüros und den Bauträgern benannt:

- die architektonische Gewährleistung von Alltagsstauglichkeit für alle Nutzer_innen, im Sinne von Grundriss, Raumorganisation und nachhaltiger Materialwahl,
- das Angebot langfristig flexibler/nutzungsöffener Wohnungsgrundrisse und vielfältiger Wohnformen für wechselnde Bedürfnisse, Lebensphasen, Familien- oder sonstige Gemeinschaftsstrukturen,
- kleinteilige Strukturen und multifunktionale EG-Zonen,
- private/halböffentliche Raumangebote, die Gemeinschaftsbildung unterstützen
- Fluktuation reduzierende/Identifikation mit dem Wohnstandort stärkende architektonische Elemente, auch bei kompakter Bauweise.

Der vierte Parameter für Soziale Nachhaltigkeit von Architektur wirkt vor allem in den auf den Erstbezug folgenden Lebenszyklen des Gebäudes: Wohnbauarchitektur wird sozial **in Wert gesetzt** durch eine **nachhaltige Bewirtschaftung**, die in der **Verantwortung der Bauträger** liegt. Dies erfordert

- das Vorhalten von sozialen Begleitprozessen, Mitbestimmungsmöglichkeiten auch nach dem Erstbezug,
- Konfliktmediation / Feed-Back oder Monitoring-Strukturen zu Aneignungsprozessen und Gemeinschaftsbildung, mit der Zielsetzung von **Selbstorganisation / sozialen Netzwerken / Verantwortungsübernahme**,
- die **Sicherung langfristiger Leistbarkeit auch für untere Einkommensgruppen**, durch kostenreduzierende Planung und Management (Wohnungsgrößen, Instandhaltung, Betriebskosten, Anteil Wohnkosten an Lebenskosten etc.)
- die Sicherung **dauerhafter Vermietbarkeit / geringer Fluktuation** über die Projektkonzeption und auf die Lebensdauer der Immobilie bezogen,
- eine fortlaufende, im Ergebnis den Architekturbüros zu kommunizierende **Evaluation zum Alltagsleben im Haus** und zu **Bedarfen für Nutzungsänderungen** (z.B. aufgrund Alterung der Nutzer_innen, Mieter_innenwechsel, etc.)

Für alle beschriebenen Parameter gilt, dass sie maßgeblich dann zur Sozialen Nachhaltigkeit beitragen, wenn sie aus der **Perspektive der Nutzer_innen** gedacht und bearbeitet werden. Das „Handbuch Gender Mainstreaming in der Stadtentwicklung“ hat für die unterschiedlichen Maßstabsebenen von Stadtentwicklung in Wien bereits Nutzer_innenprofile, Ziele, Prüffragen und Qualitätsindikatoren formuliert. Es stellt auch die wichtigsten Methoden und Arbeitshilfen für gendersensitive/alltagstaugliche Planung dar (MA 18, 2013). Wie diese Perspektive die Wohnbauarchitektur bereichern kann, wird im Folgenden weitgehend analog zum Ansatz des Handbuchs für sechs Handlungsfelder des Wohnbaus aufgezeigt: „Zielgruppen und Integration“, „Finanzierung und Leistbarkeit“, „Mitbestimmung und Teiligungsformen“, „Gebäude und Wohnen“, „Gemeinschaftsräume und -flächen“ und „Räume für Quartiers- und Sozialarbeit“. Zu jedem der Handlungsfelder wird auf ein oder mehrere Praxisbeispiele verwiesen, an denen sich eine gendersensible Beschäftigung mit dem Handlungsfeld besonders gut nachvollziehen lässt.

6.1 Zielgruppen und Integration



Wohnbauarchitektur hat ein größeres Potential sozial nachhaltig zu sein, wenn in einer **Zielgruppenanalyse vor Planungsbeginn bzw. im Wettbewerbskontext** projektspezifisch herausgearbeitet wird, welche Alltagsbedürfnisse bei den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern zu erwarten sind und wie diese Bedürfnisse sich in der Regel mittel – bis langfristig verändern. Die Zielgruppenanalyse erhöht damit die Treffsicherheit und

Wirtschaftlichkeit geförderten Wohnbaus. Sie unterstützt dabei, methodisch erfolgreiche Mitbestimmungsprozesse zu konzipieren und mithilfe von Architektur und Planung nachbarschaftlichen Konflikten vorzubeugen. Sie ermöglicht Planungsvorhaben daraufhin zu prüfen, **welche Effekte Raumstrukturen** und hier vor allem **sich verringernde Wohnflächen** pro Kopf und Haushalt auf die Zielgruppen allgemein und die Chancengleichheit der Geschlechter im Besonderen haben. Damit ist die Zielgruppenanalyse eine wichtige **Grundlage für soziale Integration**.

Verfahrensweisen der Zielgruppenanalyse

Die Zielgruppen des geförderten Wohnbaus, zu dem etwa 80 % der Wiener Bevölkerung Zugangsberechtigt sind (vgl. Kap.3), lassen sich zunächst eingrenzen über die Einkommenshöchstgrenzen, das Alter und die Haushaltsgröße. Spezifische Zielgruppen werden definiert für das SMART-Wohnen, Sonderwohnformen und Themenwohnbau-Projekte. Im geförderten Wohnbau sind unter Berücksichtigung dieser Kriterien **zwei Verfahrensweisen** der Zielgruppenanalyse möglich:

(1) Zielgruppenanalyse aufgrund des **vorgegeben Wohnungsschlüssels** für einen Standort, der **Belegungsrechte des Wohnservice** und des aus **dem bezirklichen Umfeld** erwartbaren Zuzugs. Die Vorgehensweise ist prospektiv und berücksichtigt ggfs. die im „Handbuch Gender Mainstreaming“ vorgegebenen lebensphasenorientierten Nutzer_innenprofile:

- Kinder bzw. Jugendliche in den Altersgruppen bis 6 Jahre, 7-12 Jahre und 13-17 Jahre.
- Menschen aller Geschlechter im erwerbsfähigen Alter, die sich unterscheiden hinsichtlich ihrer **beruflichen Tätigkeit** und daraus resultierenden **Raumansprüchen**, ihrer Lebens- bzw. Familiensituation, ggfs. ihrer Familienform, **ihrer Herkunft** und der Verantwortung, die sie in der Versorgungs- und Familienarbeit

übernehmen. Alltagstaugliche/gendersensible Planung bewertet den Ort der (auch heute noch mehrheitlich unbezahlt von Frauen geleisteten) **Versorgungs- und Familienarbeit** dabei als **Arbeitsplatz**.

- Ältere bzw. hochbetagte Menschen aller Geschlechter in den Altersgruppen ab 60/65 Jahren (meist geistig und körperlich aktiv), ab 75 Jahren (mehrheitlich bereits von körperlichen und psychische Einschränkungen betroffen) und ab 85 Jahren (mehrheitlich eingeschränkter selbstständiger Bewegungsradius, Angewiesenheit auf Betreuung und Pflege)
- (2) Zielgruppenanalyse **im Kontext eines Mitbestimmungsprozesses**, anhand einer konkreten Gruppe von Bewerber_innen, im besten Falle wie im Kontext aktueller Mitbestimmungsprojekte unter Einbeziehung von Personen, die über das Wohnservice Zugang finden.

Für die Zielgruppen, für die aktuell der größte Bedarf an leistbarem Wohnbau besteht – **Starterhaushalte** (Singles, Jungfamilien, Paare), **Alleinerzieher_innen** und **ältere Singles** – können dabei ausgehend von den Nutzer_innen-Profilen folgende Prüffragen gestellt werden:

- Welche Flexibilität der Grundrisse erfordert die aktuelle, welche die längerfristige Lebenssituation der jeweiligen Zielgruppe?
- Welche Qualität, Dimension und Lage müssen Begegnungsflächen / Gemeinschaftsräume für die jeweilige Zielgruppe bzw. ein gutes nachbarschaftliches Miteinander der am Standort zu erwartenden verschiedenen Zielgruppen haben?
- Welche Eigenanteile und Betriebskosten können die Zielgruppen leisten und wie kann Architektur darauf reagieren?
- Welche Kompromisse im Sinne von Leistbarkeit / Kostenreduktion durch Planung sind für die Zielgruppe denkbar ohne die Chancengleichheit zu gefährden?
- Welche Mobilität und Aktionsradien hat die jeweilige Zielgruppe im unmittelbaren Wohnbereich/ Wohnumfeld und im Quartier und wie kann Architektur sie darin unterstützen?
- In welchen der erstgenannten Prüffragen sind Daten/Wissen zu Geschlechter- und/oder kultureller Differenz besonders relevant für die Planung?

Die letzte Prüffrage ist explizit nicht ausschließlich, aber besonders relevant hinsichtlich der Lage von **Alleinerzieher_innen**, die zu **90% Frauen** sind. Diese Zielgruppe kennzeichnet häufig eine niedrige Einkommenslage und ihre soziale Absicherung durch **Mindestsicherung (BMS)** greift nur dann für die **Sicherung ihrer Wohnsituation**, wenn für diese Zielgruppe ausreichend leistbarer Wohnraum **zur Verfügung** steht.

Wohnpräferenzen und -bedarfe von Migrant_innen

In den unteren Einkommensgruppen als Zielgruppe der Wohnbauförderung sind auch Menschen nicht-österreichischer Herkunft stark vertreten. In den hier als Praxisbeispielen ausgewählten Wohnprojekten wurde **kulturelle Differenz** beim Zugang zu oder Umgang mit Wohnraum – in Abhängigkeit vom Bildungsstatus und religiöser Praxis – hinsichtlich unterschiedlicher Raumbedarfe in **bestimmten Bereichen** der Wohnung, **Raumaneignungsverhalten** im halböffentlichen und öffentlichen Raum, insbesondere bei der **Nutzung von Gemeinschaftsräumen** beobachtet.

Hier wird von **Teilhabe-Konkurrenzen** bzw. **Bedarf entsprechender Konfliktmediation** berichtet. Zielgruppenanalysen haben in diesem Bereich ein Potential **Konfliktvermeidung durch Planung** zu unterstützen und zur Entwicklung sozial nachhaltiger Raumstrukturen für eine Zuwanderungsgesellschaft beizutragen. Die für die Architektur eher nachrangige Frage, inwieweit im Einzelfall tatsächlich **interkulturelle Konflikte** stattfinden oder eine **Kulturalisierung** von allgemeinen Nachbarschafts- und Nutzungskonflikten (vgl. Planerladen, 2009), kann nur mithilfe sozialorganisatorischer Begleitung beurteilt werden.

In der Wohnungsnachfrage sowie in Mitbestimmungsprozessen werden in der **3. Generation der Migrant_innen** bei höherem Bildungsstatus kaum noch differente Wohnwünsche wahrgenommen. Im Kontext **aktueller Zuwanderung** - vor allem geflüchteter Menschen - stellt sich die Frage nach spezifischen Wohnwünschen, die Voraussetzung für eine gelungene Integration sein können, jedoch neu.

Dabei ist absehbar, dass mehr Wohnraum für **Großfamilien** nachgefragt werden wird als in vorangegangenen Phasen des geförderten Wohnbaus.

Für diese, in sich sehr heterogene Zielgruppe werden folgende **Prüffragen** vorgeschlagen:

- Wie kann die Architektur die Raumorganisation von Großfamilien unterstützen?
- Wie kann die Architektur dazu beitragen, Nutzungskonflikte zwischen Großfamilien und anderen Haushaltsformen zu vermeiden?
- Welche Erfahrungswerte gibt es bezüglich kulturell spezifischer Ausstattungs- sowie räumlicher Bedarfe, z.B. bei muslimisch geprägten Haushalten? Wie kann die Architektur diese beantworten in einer Weise, sodass der Wohnraum auch für die nächste Bewohnergeneration alltagstauglich bleibt?
- Welche Kompensationsflächen brauchen Familien, für die häufig nur eigentlich zu geringe Pro-Kopf-Wohnfläche leistbar ist?
- In welchen der erstgenannten Prüffragen sind bei dieser Ziel- bzw. ggfs. ethnischen Gruppe Daten/ Wissen zu Geschlechter- und/oder kulturellen Differenzen besonders relevant für die Planung?

Die Zielgruppenanalyse fokussiert sich weiter bei **besonderen Wohnformen** (z.B. für ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen, betreutes Wohnen) und **Themenwohnprojekten** (z.B. interkulturelles Wohnen, Mehrgenerationenwohnen). Letztere beschäftigten sich in den letzten Jahren verstärkt mit der Rolle der räumlichen Ebene für ethnisch-kulturelle Integration (Grundrisse, Wohnungs-Typen, Begegnungsflächen, Freiraumangebot).

Auf die potentiellen Bedarfe der in sich sehr heterogenen Zielgruppen leistbaren Wohnbaus einzugehen, erfordert weniger „maßgeschneiderte“ als möglichst **nutzungsoffene, flexible Strukturen und Raumangebote**.

Voraussetzung dafür ist jedoch - wie mit der Zielgruppenanalyse beabsichtigt – die Beantwortung folgender **Prüffragen**:

- Welche Raumeignungsmuster im Wohn- und Freiraum sind für die Zielgruppe mehrheitlich nachvollziehbar?
- Welche Minimalanforderungen an die Struktur und Qualität von Wohnungen haben die potentiellen Bewohner_innen in bestimmten Lebenslagen und -phasen (z.B. Hochaltrige oder Alleinerzieher_innen, jeweils überwiegend Frauen), bestimmten Lebensstilgruppen (z.B. von islamisch geprägten Haushalten, multilokal lebenden Menschen oder der sehr heterogenen Gruppe der Singles) oder Familienstrukturen (z.B. Patchwork-Familien, Großfamilien)?

Gleichzeitig vertreten einige der beteiligten Expert_innen die Position, dass der Aufwand der projektspezifische Analyse reduziert werden könnte, wenn die bisherigen Mitbestimmungsprojekte und Besiedlungsprozesse extern **evaluiert** würden. Ziel wäre es dabei, mit dem gewonnenen Wissen im Sinne eines anwaltlichen Planungsverständnisses (Ansatz 1) insgesamt **anpassungsfähigeren Wohnraum** zu gestalten und mit der Architektur **gute räumliche Voraussetzungen für Versorgungsaufgaben** zu schaffen. Zielgruppenorientierung bleibt jedoch auch bei diesem Ansatz bedeutsam hinsichtlich der erforderlichen **Wohnungsgrößen** und Wohnungsschlüssel im Neubau.

Integration

Soziale Mischung wird, wie in den vorangehenden Kapiteln ausgeführt, strukturell gefördert durch die Belegung von 30% der Wohnungen über den Wohnservice Wien, die Einbindung von Superförderung, SMART-Wohnungen und Eigenmitteldarlehen sowie die Einbindung von speziellen Wohngruppen, z.B. für Menschen mit Behinderungen, Housing First oder Senior_innen. Gleichzeitig wurde kontrovers diskutiert, inwieweit durch diese Verfahren zwangsläufig auch **soziale Integration** erreicht wird. Die diesbezügliche **Treffericherheit der Belegung** durch den Wohnservice stößt aus Ressourcengründen insbesondere bei Themenwohnprojekten, **zielgruppenfokussierten Projekten** sowie **Bau- oder Wohngruppen** häufig an Grenzen. Auf nicht zuletzt dieser Erfahrung beruht die Forderung, auf die jeweilige **Hausgemeinschaft als Zielgruppe** ausgerichtete sozialorganisatorische Begleitung **strukturell in den Förderbedingungen** zu verankern.

Inwieweit die Architektur **interkulturelle Integration** befördern kann, ist nicht zuletzt abhängig vom **Integrationsansatz** und einem darauf aufbauenden **Social Design-Ansatz** der Architektur. Dies erfordert ggfs. eine entsprechende **Prioritätensetzung**, die eher projektspezifisch als normativ vom jeweiligen Bauträger und dem Architekturbüro abzuwägen und zu vertreten ist. Analog zur alltags- und frauengerechten Planung sind jedoch auch in diesem Handlungsfeld die spezifischen Lösungen langfristig mit den **Alltagsbedarfen aller Nutzer_innen** gut vereinbar, wenn **flexible Strukturen** zugrunde gelegt werden. Als **spezifische Bedürfnisse** von Bewohner_innen nicht-österreichischer Herkunft an die **Architektur** werden häufig wahrgenommen:

- Fragen der **Raum-bzw. Grundrissorganisation** (flexible Lösung mit und ohne Eingangsbereich, flexible Lösungen zur Trennung bzw. Verbindung von Küchen- und Wohnraum, Größenverhältnis von Zimmern und Wohnzimmer bzw. offenem Wohn- und Küchenraum, mittel- bis langfristig Schalträume),
- die **Ausstattung** (z.B. Handwaschbecken in WCs, bei Erwartung eines hohen Anteils muslimischer Bewohner_innen Berücksichtigung der Ausrichtung der WCs und Bidets, insbesondere bei Wohnungen für Großfamilien/Wohngemeinschaften die Größe der Kochflächen, Robustheit),

- die Größe, Schallisolierung und Verortung der **Gemeinschaftsräume** und von Aufenthaltsbereichen für größere Gruppen Jugendlicher sowie
- die Raumorganisation geschützter halböffentlicher Flächen/Innenhöfe im Wohnblock.

Während die Frage des Eingangsbereichs sowohl in z.B. arabischen, türkischen und asiatischen Kulturen von Bedeutung ist, können in anderen Gestaltungsbereichen oder im unmittelbar an das Haus angrenzenden Flächen auch Mitbestimmung oder nachträglich eingebrachte **Detaillösungen** für bestimmte Zielgruppen nicht-österreichischer Herkunft zur **Sozialen Nachhaltigkeit** beitragen, wie das Vorsehen von Teppichstangen oder die Nachbarschaft nicht beeinträchtigenden offiziellen Grillplätzen. Die in der gendergerechten Planung empfohlenen Schalträume können insbesondere für Großfamilien aber auch für Wohngemeinschaften eine wichtige Option darstellen, bedürfen aber einer entsprechenden **Kommunikation im Anbots- bzw. Belegungsprozess** der Wohnung.

- **Gute Praxis:** 7.1.1 FrauenWerkStadt II, 7.1.2 [ro*sa] Donaustadt, 7.2. Lory 122 – Haus für alle, 7.3. que[e]r-Bau, 7.4. so.vie.so, 7.5 Join In, 7.8. Haus im Leben, 7.9. Holzwohnbau Aspern

6.2 Finanzierung und Leistbarkeit



Die Leistbarkeit des Wohnens ist – wie bereits in Kapitel 4 dargestellt – ein Bereich, in dem die Wohnbauförderung und die Architektur nur einen begrenzten Handlungsspielraum haben. Die Zielsetzung sozial nachhaltiger Architektur erfordert es dennoch, ungeachtet des maßgeblichen Einflusses, den volkswirtschaftliche Entwicklungen, die Leistbarkeit der sonstigen Lebenskosten im Wohnumfeld/Stadtraum und Kostentreiber wie Finanzierungskosten, Bodenpreise, Normen und Standards, Brandschutz und Müllabfuhr auf die Leistbarkeit des Wohnens haben, einen Wohnbau zu entwickeln, der Qualität, Sicherheit und Innovation ebenso wie Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit gewährleistet. Dies können Architekt_innen in Abstimmung mit dem Bauträger auf zwei Wegen bedienen:

- durch eine an den lebensphasenorientierten Nutzer_innen-Profilen ausgerichtete Umsetzung der „Kostenreduktion durch Planung“ und
- einen Gender Budgeting- Ansatz.

Zur Relevanz der „**Kosteneinsparung durch Planung**“ als Beitrag der Architektur zur Leistbarkeit des Wohnens besteht weitgehend Konsens im hier beteiligten Kreis von Expert_innen. Kontrovers diskutiert wurde jedoch, inwieweit es in diesem Kontext möglich ist, bei der notwendigen **Prioritätensetzung** einen Verlust jener Standards zu vermeiden, die mit Kriterien **frauen- und alltagsgerechter Planung** erfochten wurden und sich bewährt haben, um die Soziale Nachhaltigkeit des geförderten Wohnraums **zu sichern**. Dafür sind neben einer **maximalen und innovativen Ausnutzung der Bauordnung** beispielsweise (vgl. weiter Kap.7) folgende Prüffragen hilfreich:

- Entsprechen die wirtschaftlichen Grundrisse/ Wohnungsgrößen noch den minimalen Raumbedarfen der aktuellen Hauptzielgruppen (Starterhaushalte, Alleinerzieher_innen, ältere Singles), hinsichtlich Arbeitsfähigkeit/beruflicher Tätigkeit, schulischer Leistungsfähigkeit, Versorgungs- und Familienarbeit?
- Was sind erwartbare soziale Auswirkungen von Kleinstwohnungen für Alleinerzieher_innen und Familien im spezifischen Projektkontext und was ist an räumlicher Kompensation nötig, um in den betroffenen Haushalten und in der Nachbarschaft Konflikte zu vermeiden?
- Was ist das Minimum an Gemeinschaftsraum, das im projektspezifischen Kontext nötig ist, um Nutzungsvielfalt zu ermöglichen und wie kann dies bauplatzübergreifend gesichert werden?
- Wie können flexible Grundrisse und Schaltbarkeit von Räumen auch im Kontext kostenreduzierender Planung umgesetzt werden?
- Bleibt es trotz Kompaktheit des Baukörpers und flächenökonomischer Erschließung möglich, dass Kommunikations-/Begegnungsräume im halböffentlichen Raum entstehen, die den Bedarfen aller Altersgruppen entsprechen und brandschutztauglich ausgestattet/möbliert sind?

Die Anwendung eines **Gender Budgeting-Ansatzes**, den der Magistrat seit 2006 als eigenes Kapitel im Voranschlag und in den entsprechenden Rechnungsabschlüssen umsetzt und der Bezirk Meidling im gleichen Jahr als Modellprojekt eingeführt hat, wäre für die Wohnbauförderung wie die Bauträger ein innovativer Ansatz, der auch in der Architektur berücksichtigt werden müsste. Gender Budgeting ist Teil der Strategie des Gender Mainstreaming und konzentriert sich auf die gender-bezogene Analyse und gleichstellungsorientierte Bewertung der Verteilung von Ressourcen. Dabei werden neben der Verteilung der Ressource Geld auch die Ressourcen Zeit, Wissen/Informationen und der Anteil, den Frauen und Männer an bezahlter und unbezahlter Arbeit leisten, betrachtet. Bezüglich der Ressource Geld werden bei der **Nutzung öffentlicher Mittel** deren **Verteilung** und die **Bedarfsgerechtigkeit** der Verteilung betrachtet. Zunehmend gilt es dabei aber auch, über das duale Geschlechtermodell hinaus die **Heterogenität/Diversität von Gesellschaft** bzw. in konkreten **Zielgruppen und Handlungsfeldern** zu berücksichtigen.

Dies lässt sich auch auf die Planung öffentlich geförderten Wohnbaus anwenden: Gender Budgeting erfordert hier eine **Kostentransparenz/Kostenwahrheit**, aber auch eine **Kostenabwägung** für alle Finanzierungsmodelle und Wohnformen sowie eine gendersensible Prioritätensetzung in der Planung. Es kann damit zu einer **Veränderung** in Förderschwerpunkten, im Vergabeprozess und von Kontingentierungen (z.B. Wohnungsschlüssel) führen.

Ein wichtiger **Nutzen** von Gender Budgeting liegt in einer bedarfsgerechteren Mittelverwendung. Für seine Umsetzung gibt es, abgesehen von der **Datenanalyse** keine standardisierten Instrumente, da die Umsetzung sehr stark vom jeweiligen Kontext (Handlungsfeld, Entscheidungsverfahren etc.) und seinen spezifischen Anforderungen abhängig ist. Für die Architektur relevante Bereiche des geförderten Wohnbaus, auf die eine Gender Budgeting Analyse sinnvoll anzuwenden wäre, sind vor allem die **Baukosten**, die **Wohnkosten** sowie **Kostenrelevanz gendergerechter Planung**. Auch hier gilt es neben der Geschlechterfrage die lebensphasenorientierten Nutzer_innen-Profile im Blick zu behalten. Daraus ergeben sich bspw. folgende **Prüffragen**:

- Welche Auswirkungen haben Maßnahmen zur Reduzierung der Baukosten (Größenordnung des Projekts, Tragstruktur, Materialwahl, Ausstattung, Gemeinschaftsräume und –flächen, etc.) auf die Nutzer_innen in ihren verschiedenen Lebensphasen, insbesondere im unteren Einkommensdrittel? Wie können dabei Benachteiligungen einzelner Gruppen durch Planung vermieden werden?
- Welchen Beitrag können Selbstbaustrukturen projektspezifisch zur Leistbarkeit erbringen? Wie werden dabei alle Geschlechter und Menschen unterschiedlicher Herkunft gleichermaßen unterstützt?
- Welche Auswirkungen haben durch kostenreduzierende Planung notwendige Prioritätensetzung auf die Alltagstauglichkeit der Wohnungen für Menschen, die Versorgungs- und Familienarbeit leisten? Wie kann dabei eine Benachteiligung dieser Personen auf Planungsebene verhindert werden?
- Zu welchem Ergebnis kommt eine von Architekt_innen und Bauträgern durchzuführende Lebenszykluskostenbetrachtung hinsichtlich der durch Planung beeinflussbaren Betriebs-, Wartungs- und Instandhaltungskosten?
- Zu welchem Ergebnis kommt eine von Architekt_innen und Bauträgern durchzuführende Lebenszykluskostenbetrachtung hinsichtlich der Robustheit von Ausstattung, um die Qualität und langfristige Leistbarkeit für die unteren Einkommenslagen zu unterstützen?
- Wie berücksichtigt die Zeitstruktur des Projekts (inbegriffen die Mitbestimmungsprozesse) die Zielsetzung der Leistbarkeit?
- Wie wird im Projekt die Umsetzung weitgehend kostenneutraler Elemente gendergerechter Planung zur Sicherung der Sozialen Nachhaltigkeit sichergestellt?

Als **kostenneutrale Elemente** gendergerechter Planung werden in einer für die Wohnbauforschung zu „Entwurfs- und Planungsparametern für kostengünstigen Wohnbau in Wien“ durchgeführten Studie 13 Kriterien der Sozialen Nachhaltigkeit benannt, von denen einige eher im sozialorganisatorischen Bereich liegen, andere im baulichen Bereich, so z.B. die Kombination von Wohnen und Arbeiten, spezielle Angebote für unterschiedliche Wohnkulturen, die Ausgestaltung und Funktionalität der Erdgeschoße, Aneignbarkeit der Flächen durch unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen und angst- und barrierefreie Außenräume (Dungl 2012). Obwohl diese Aussage in der Studie noch nicht hinreichend quantitativ belegt wird (ÖGUT 2014), ist anzunehmen, dass eine **projektspezifische Gender Budgeting-Analyse** diese Einschätzung bestätigen würde und damit eine entsprechende **Prioritätensetzung** motivieren könnte. Unter den im Folgenden genannten Beispielen guter Praxis ist ein solcher Ansatz am ehesten bereits nachvollziehbar in den Baugruppenprojekten.

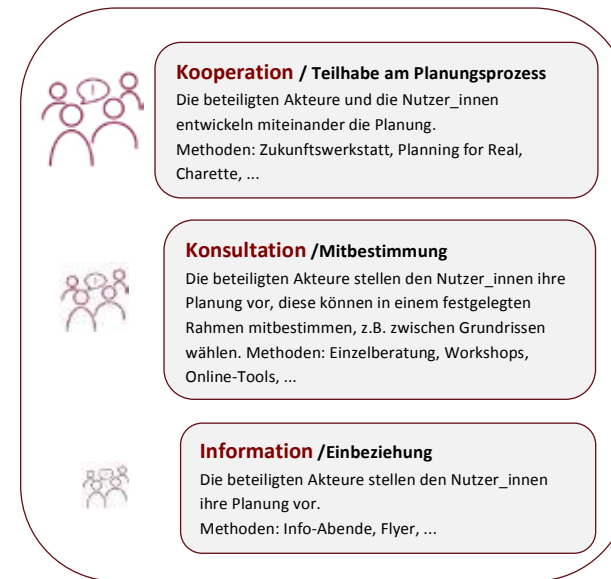
- **Gute Praxis:** 7.3. que(e)rbau (Gender Budgeting), 7.7. Wohnprojekt Wien, 7.9. Holzwohnbau Aspern, 7.11. SMART PLUS.

6.3 Mitbestimmung und Beteiligungsformen



Beteiligungsorientierte Planungsverfahren bzw. Mitbestimmungsprozess in der Planung haben sich bewährt, um die Architektur möglichst nutzungsorientiert zu gestalten und sozial und von der Bewirtschaftung her nachhaltige Wohnbauten zu schaffen. Um die **Bedürfnisse** und **Kompetenzen** von **Frauen und Männern, Mädchen und Burschen** in ihrer jeweiligen **Diversität** aufnehmen zu können, steht eine Vielfalt an Beteiligungsformaten

zur Verfügung. Diese unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihrer **Intensität** und des eingeräumten Grades an **Gestaltungsmacht** bzw. **Mitbestimmung**, ihrer **Methodik** und des **Zeitpunkts im Planungsverfahren**, an dem sie zum Einsatz kommen (vgl. MA 18, 2012; ÖGUT, 2005).



1. Gestaltungsmacht in Beteiligungsprozessen

Generell sind in Wien wissenschaftlichen Untersuchungen zufolge ca. **20% der Wohnraum Suchenden** an Mitbestimmung und Beteiligungsprozessen interessiert. In Projekten, die als **Mitbestimmungs-Projekte ausgewiesen** sind, wie hier u.a. die Projekte Join In und so.vie.so, kann jedoch ein (erwartbar) höheres Interesse beobachtet werden, bis zu **93 % bezogen auf die eigene Wohnung** und bis zu **69% bezogen auf Gemeinschafts- und Freiflächen**, abhängig u.a. von Bildungsstatus und Alter der Bewohner_innen (Leitner et al 2013).

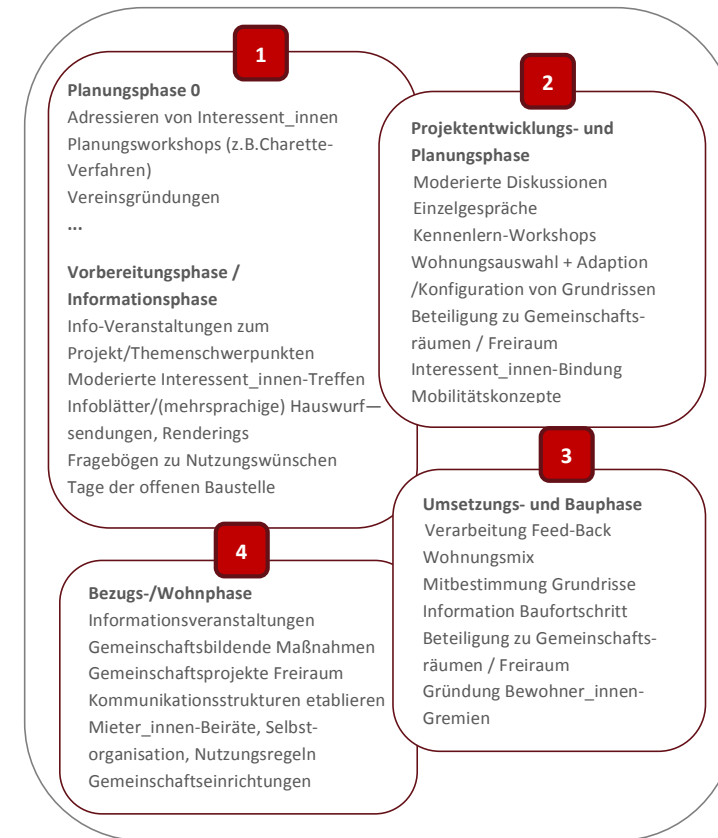
Beteiligung und Mitbestimmung gehören zunehmend zum **Anforderungsprofil** bzw. **Projekt-Design** in mit Wohnbauförderung umgesetzten Projekten. Unter den beteiligten Expert_innen besteht Konsens zur **Zweckhaftigkeit von Mitbestimmung**, Beteiligung und sozialorganisatorischer Betreuung (v.a. im Besiedelungsprozess) für die Soziale Nachhaltigkeit sowie die **Reduzierung von Konfliktpotentialen** und die **Identifikation** mit Wohnung und Nachbarschaft. Um dies zu erreichen ist eine **frühzeitige Konzeption und Kommunikation** dieser Angebote notwendig sowie die Einbeziehung aller für die **verschiedenen Lebenszyklen des Wohnbaus** verantwortlichen Akteure. Mitbestimmung bei Grundrissen wird von den beteiligten Expert_innen nach mehr als zwei Jahrzehnten Wissensbildung zu alltags- und frauengerechter Planung in Wien weniger als eine notwendige Qualifizierung der Planung gesehen. Vielmehr wird sie als essentielles **Einstiegsmoment für sozial nachhaltiges** (nachbarschaftliches) **Verhalten** im Wohnen, als Basis von **Identifikation** und **längerer Verweildauer** und als **Kompetenzbildungsprozess** dafür bewertet, das Angebot der langfristigen, lebensphasenorientierten Flexibilität des Wohnraums **aktiv zu nutzen**.

Kontrovers diskutiert werden hingegen die Notwendigkeit von Mitbestimmung für die **Qualifizierung von Grundrissen** und die Notwendigkeit, Mitbestimmung über den Erstbezug hinaus, d.h. auch in weiteren Bezugszyklen fortzusetzen sowie die notwendige Dauer von sozialorganisatorischem Besiedlungsmanagement und der Moderation von Prozessen der Selbstorganisation der Mieter_innen. Auch die Potentiale für Mitbestimmung bei SMART-Wohnen wurden sehr unterschiedlich eingeschätzt.

Beteiligung in den Praxisbeispielen

Die Beteiligung zu den in Kapitel 7 vorgestellten Praxisbeispielen begann überwiegend mit der **Information** zu einem bereits **entwickelten Konzept** und erreichte im Prozess in den meisten Projekten einen Grad der **Mitentscheidung/Kooperation** bezüglich des **Grundrisses** der eigenen Wohnung, der Gestaltung und Organisation von **Gemeinschaftsräumen** sowie der **Freiraumgestaltung**. Sie endet meist mit **gemeinschaftsbildenden Aktivitäten** (Workshops, Bildung von Gremien und Arbeitsgruppen) in der **Bezugsphase-** bzw. **ersten Wohnphase**. Die Beteiligung/Mitbestimmung umfasste ein breites **Spektrum an Verfahren und Methoden**, von öffentlichen **Informationsveranstaltungen**, analogen oder online-basierten **Befragungen zu Nutzungspräferenzen**, Onlineverfahren oder Einzelberatungen zur **Grundrissgestaltung** bis hin zu kreativen und gruppendynamisch orientierten **Planungsworkshops** und **Gremienbildungen** (Mieterbeiräte). Ein wesentlicher Aspekt der Unterscheidung in diesen Prozessen war die Beteiligung oder Nicht-Beteiligung von **Bewohner_innen**, die ihre Wohnung über das **Wohnservice** erhielten. Wo dies der Fall war, trug es maßgeblich zur **Gemeinschaftsbildung** und **Identifikation** mit dem Wohnraumangebot und seinen sozialen wie räumlichen Infrastrukturen bei.

Explizit **geschlechterdifferenzierte Arbeitsweisen**, die in verschiedenen Arbeitshilfen empfohlen werden, um Gleichstellung und die Alltagstauglichkeit von Planung zu fördern, konnten nicht dokumentiert werden. Jugendbeteiligung wurde konzipiert, fand aber mangels zuziehender Jugendlicher nicht statt. Einer speziellen Unterstützung der **Mitbestimmung von Migrant_innen** wurde auf verschiedene Weise Rechnung getragen (z.B. Einbeziehung von Expertise im Bereich Integration/Migration, begrenzter Einsatz von Mehrsprachigkeit, Versuch der Einbindung einer integrationsbezogenen Zeitschrift). Zum Bedarf an **mehrsprachigen Angeboten** gab es divergierende Positionen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der geförderte Wohnbau bislang zumeist bereits integrierte Gruppen erreicht, d.h. die 2. und 3. Generation von Migrat_innen. Gleichzeitig sind Fragen der **Mehrsprachigkeit** und **Kultursensibilität von Beteiligungsverfahren** neu zu bewerten, wo untere Einkommens- und damit teilweise verbunden untere Bildungsgruppen **neu Zugewanderter** mit dem geförderten Wohnbau besser erreicht werden sollen.



2. Beteiligungsformate in den Praxisbeispielen

Beteiligung in den Praxisbeispielen

Für die Unterstützung der Sozialen Nachhaltigkeit durch die Architektur ist auch in diesem Handlungsfeld die Berücksichtigung von Gender und Diversität relevant: Konkret heißt das, für die Beteiligungs- und Mitbestimmungsprozesse **niedrigschwellige Methoden** und **Kommunikationsformen** zu wählen, die **Menschen unterschiedlichen Geschlechts**, unterschiedlicher **Alters- und Bildungsgruppen**, **sozialer Lage**, **Herkunft** und **religiöser Praxis** erreichen. In dialogorientierten/ kooperativen/bauplatzübergreifenden Planungsverfahren (verordnet oder freiwillig) steigt darüber hinaus die Wahrscheinlichkeit einer alltagsgerechten, sozial nachhaltigen Planung, wenn **Frauen und Männer** (unterschiedlicher Altersgruppen und Herkunft) **gleichermaßen** in allen **Entscheidungsstrukturen** vertreten sind (Jurys/Beiräte/sonstige Gremien, Projektleitung, Projektteams, Mieterbeiräte).

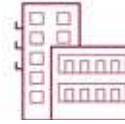
Für ein solches Prozess-Design sind folgende **Prüffragen** hilfreich:

- Welche Gender-Ziele müssen festgelegt werden, damit die Beteiligung sozial nachhaltig wirksam wird?
- Entspricht die Zusammensetzung der Zielgruppen des Beteiligungs- oder Mitbestimmungsprozesses den Erwachsenengruppen der lebensphasenorientierten Nutzer_innenprofile? Ist es sinnvoll, ergänzend oder parallel eine Kinder- und Jugendbeteiligung durchzuführen?
- Berücksichtigt das Mitbestimmungskonzept die Kompetenzen der zu Beteiligenden so, dass sich alle von der Planung betroffenen Bevölkerungsgruppen gleichermaßen artikulieren können? Gibt es Ressourcen für aufsuchende Beteiligung für schwer erreichbare Gruppen, deren Interessen über ein „Mandat“ in den Prozess eingebracht werden können?
- Ist durch die Ansprache der Zielgruppen gewährleistet, dass nicht nur die üblichen durchsetzungsfähigen Interessenvertreter_innen, sondern die lokale Vielfalt kleinerer Personengruppen (NGOs, Netzwerke und insbesondere Frauengruppen und Migrant_innen-Selbstorganisation) teilhaben?
- Ist der Beteiligungs- oder Mitbestimmungsprozess dauerhaft und so angelegt, dass er Raum finden kann in den Alltagswelten der zu Beteiligenden und damit die Teilhabechancen möglichst vieler Zielgruppen erhöht (Zeitbudgets/-strukturen, Vereinbarkeit mit Familienarbeit/ Kinderbetreuung etc.)?
- Ist der Veranstaltungsort für Beteiligungs- und Mitbestimmungsprozesse zielgruppensensibel gewählt und fußläufig oder mit öffentlichem Verkehr sicher und barrierefrei erreichbar?
- Sind die Kommunikation und Moderation zum Projekt und im Beteiligungs- oder Mitbestimmungsprozess zielgruppengerecht (geschlechtergerechte und einfache Sprache, Möglichkeit nicht-verbaler Artikulation, Geschlechter- und kulturelle Stereotypen vermeidende Bilder, Einsatz von Kulturdolmetscher_innen, Nutzung von Modellen, Fotos und vor Ort entstehenden Skizzen)?
- Wie wird gesichert, dass bei Interessen- und Nutzungskonflikten geschlechterparitätisch besetzte Mediationsverfahren möglich sind?
- Wie stellen Architekturbüros und Bauträger Gender- und interkulturelle Kompetenz bei ihren Mitarbeiter_innen sicher und motivieren sie, diese anzuwenden?

Diese Prüffragen sind auch für die Auswahl von Beteiligungsverfahren und -methoden hilfreich. Grundsätzlich haben sich Beteiligungsverfahren bewährt, die mit einem Methodenmix arbeiten und geschlechter- und/ oder altersdifferenzierte Gruppenarbeit ermöglichen. Dazu zählen **aktivierende Befragungen, moderierte Online-Dialoge, Zukunftswerkstätten, das Planning für Real, Charette-Verfahren** oder auch sogenannte „**Gender-Walks**“ (moderierte Ortserkundungen, die die Perspektive, Wahrnehmung und Bedürfnisse einer bestimmten Nutzer_innen-Gruppe in den Mittelpunkt stellen und insbesondere Sicherheit als einen thematischen Schwerpunkt berücksichtigen).

- **Gute Praxis:** 7.1.2 [ro*sa] Donaustadt, 7.2. Lory 122 – Haus für alle, 7.3. que[e]r-Bau , 7.4. so.vie.so, 7.5 Join In, 7.6. Urbanes Dorf (nach Bezug), 7.7. Wohnprojekt Wien, 7.8. Haus im Leben, 7.9. Holzwohnbau Asperrn (nach Bezug), 7.10. Sonnwendviertel B04, 7.11. SMART PLUS, 7.12. Zipp Mit.

6.4 Gebäude und Wohnen



Aus den vorliegenden Konzepten alltags- und gendergerechter Wohnbauplanung (z.B. Altenstraßer et al. 2007, MA 18, 2011/2013; MA ÖGUT 2014) lässt sich zusammenfassen, dass eine wesentliche Grundlage für **Soziale Nachhaltigkeit** von Wohnbau dann gegeben ist, wenn die Architektur für alle potentiellen Bewohner_innen in allen Lebensphasen **alltagstauglich** ist, d.h. ihren jeweiligen Nutzungsbedürfnissen Rechnung trägt. Entsprechend bestimmen seit Mitte der 1990er Jahre Kriterien alltags- und frauengerechter/gendersensibler Planung den Qualitätswettbewerb um die Vergabe von Wohnbaufördermitteln in Wien mit. Wesentliche Kriterien alltagstauglicher Planung oder des Wohnens für wechselnde Bedürfnisse, wie die Flexibilität von Grundrissen und nachhaltige Materialien, sind inzwischen auch Bestandteil der Beschreibung von **robuster Architektur**.

Die **Kriterien** für die Bearbeitung der komplexen planerischen Aufgaben **Alltagstauglichkeit, Kostenreduktion durch Planung, Wohnen in Gemeinschaft** und **Wohnen für wechselnde Bedürfnisse** sind im Kriterienkatalog der Wohnbauförderung relativ offen formuliert: So ist beispielsweise als eines der **sieben Kriterien** für das Handlungsfeld **Alltagstauglichkeit** aufgeführt, dass „**nutzungsneutrale, flexible Räume**“ angeboten werden sollen. Dies bezieht sich auf die Ebene des **Gebäudekonzepts, der Wohnungen** und der **Zimmer**.

Zu jeder dieser Ebenen kann auf der Grundlage der Arbeitshilfen für gendersensible Planung ein eigener Katalog an **Prüffragen** formuliert werden, die für „**nutzungsneutrale, flexible Räume**“ zum Beispiel lauten:

- Für welche Nutzer_innen-Profile wird in dieser Struktur Wohnraum entwickelt?
- Ermöglicht die Tragstruktur des Gebäudes eine modulare Wohnstruktur (mit mind. 30m²-Modulen)?
- Verfügt das Gebäude über nutzungsflexible Kleinstwohnungen, die zur Nachbarwohnung zuschlagbar wären, für Arbeit, Familien- oder WG-Zuwachs, Pflegebedarf?
- Stehen im Gebäude nutzungsflexible Wohnungen zur Verfügung, die von der Raumorganisation und Größe her den Wohnbedürfnissen einer Vielfalt von Lebensstilen, Wohnformen und Familienformen und insbesondere denen aktuell zuwandernder Bevölkerungsgruppen entsprechen?
- Haben die Zimmer mindestens 10-12m² bzw. gibt es – beim SMART-Wohnen - innovative, die individuelle Lebensqualität und Entwicklungsfähigkeit nicht beeinträchtigende Lösungen für kleinere Raumstrukturen?
- Erfüllt das Erschließungssystem neben der Barrierefreiheit die Funktion eines Begegnungsraums mit unterschiedlichen Aneignungsoptionen?
- Sieht das Gebäudekonzept nutzungsneutrale Räume in der EG-Zone vor, für Gewerbe, Quartiersarbeit oder Gemeinschaftsräume?
- Welchen Beitrag leistet die Architektur des Gebäudes darüber hinaus, um einen Bezug in das Grätzler/ die Nachbarschaft herzustellen?

Die **Nutzungsneutralität** von Räumen ist ein Schlüsselkriterium gendergerechter Planung, das anschlussfähig ist an die aktuelle Diskussion zu innovativen modularen Konzepten des Wohnbaus. Ziel sind dabei nicht monotone Raumstrukturen, sondern vielmehr ein den **Lebensphasen und Arbeitsstrukturen** der Bewohner_innen entsprechend **schaltbares Modulsystem**.

Eine vielzitierte Vorlage dazu ist der Entwurf einer in verschiedenen Lebensphasen **variabel nutzbaren Wohnung**, den Elsa Prochazka für die Frauen-Werk-Stadt I vorlegte (vgl. MA 18 2013 zu Gender Mainstreaming im Wohnbau).

Für alle **weiteren Kriterien** zur **Alltagstauglichkeit**, zur **Kostenreduktion durch Planung**, zum Wohnen in Gemeinschaft und dem Wohnen für wechselnde Bedürfnisse werden im folgenden **Kapitel 7** den obigen Prüffragen entsprechend **ausdifferenzierte Kriterien** angeboten. Sie sind dort im Kontext der Reflektion zur Auswahl der Praxisbeispiele für die Umsetzung Sozialer Nachhaltigkeit in der Architektur aufgeführt.

Alltags- und frauengerechte/gendergerechte Planung hat sich damit weitgehend als ein **Standardwissen** für sozial nachhaltige Architektur bewährt, dessen Umsetzung im Detail/ in aller Konsequenz jedoch nicht in allen geförderten Wohnbauprojekten nachvollziehbar ist. Insbesondere beim SMART-Wohnen entstehen Probleme bei der Umsetzung der Kriterien für Belichtung und Zimmergrößen; die Anlage **durchgesteckter Wohnungen** wird erschwert bei Clusterungen und Mittelgangerschließungen.

- **Gute Praxis** (nutzungsneutrale Räume): 7.1.2 [ro*sa] Donaustadt, 7.2. Lory 122 – Haus für alle, 7.3. que[e]r-Bau, 7.4. so.vie.so, 7.5. Join In, 7.7. Wohnprojekt Wien, 7.10. Sonnwendviertel B04, 7.11. SMART PLUS, 7.12. Zipp Mit.

6.5 Gemeinschaftsräume und -flächen



Wo private **Wohnfläche** sinkt, gewinnen **Gemeinschaftsräume und -flächen** an **Bedeutung**, neue Herausforderungen entstehen hinsichtlich **Verwaltungs- und Kostenteilung, Moderation** und der **Motivation von Selbstorganisation** von Bewohner_innen zur Nutzung dieser Räume. Innovative Konzepte erfordern dabei **bauplatz- bzw. quartiersübergreifende Nutzungen** (v.a. vor dem Hintergrund des Mietgesetzes). Der Beitrag der Architektur liegt in der **Verortung, Ausstattung und Erschließung** dieser Räume.

Gemeinschaftsräume und -flächen **entlasten** die privaten Wohnungen und fördern ein **nachbarschaftliches Miteinander**, können aber, bedingt durch Lage und unterschiedliche Nutzungswünsche auch zu **Konfliktherden** in Hausgemeinschaften oder Siedlungen werden. Bei einer zunehmenden **Vielfalt von Lebensstilen** und ggfs. **interkultureller** Nutzung ist eine gute Situierung, Gestaltung und Organisation deshalb wesentlich für die Akzeptanz, eine gute und konfliktarme Ausnutzung und die Wirtschaftlichkeit dieser Räume und Flächen.

Der **Nutzen** eines gendersensiblen Ansatzes bei der Planung und Organisation von Gemeinschaftsräumen und -flächen liegt weiter in der Optimierung der **lokalen Lebensqualität** und des **Gemeinwesens**, im Potential **sozialer Integration** in der unmittelbaren Nachbarschaft und im Grätzel, der Unterstützung der **Verbindung von Familien- und Berufsleben** und einer hohen Zielgruppengerechtigkeit einer auf das Wohnumfeld bezogenen sozialen und Rauminfrastruktur.

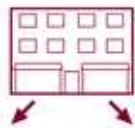
Gemeinschaftsräume und -flächen sind in den Aufgaben und Kriterien zur Umsetzung der 4. Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ unter **„Wohnen in Gemeinschaft“** verortet und gleichzeitig sind sie Bestandteil des Konzepts nutzungsneutraler, flexibler Räume. Vorschläge für **Prüffragen** an die Architektur können auf dieser Basis lauten:

- Welchen Beitrag leistet die Architektur des Gebäudes dazu, dass Gemeinschaftsräume und -flächen einen Bezug in das Grätzel/die Nachbarschaft herstellen?
- Für welche Nutzer_innen-Profile sind Gemeinschaftsräume im ersten Lebenszyklus des Gebäudes zu planen, wie kann dabei gleichzeitig langfristige Nutzungsneutralität gesichert werden?
- Entspricht das Angebot an Gemeinschaftsräumen und -flächen dem Belegungskonzept und/oder dem Thema des Wohnprojekts?
- Welche Lage dieser Räume hat sich für diese Nutzer_innen-Profile und die Gemeinwesen-Zielsetzung des Wohnbauprojekts bewährt?
- Sind die Kriterien gendergerechter Planung für Ausstattung und Lage erfüllt (EG-Lage oder gut eingebettet in das Begegnungszonenkonzept, Sichtbarkeit, Barrierefreiheit, natürliche Belichtung und Belüftung, Nassgruppe, robuste Küchenzeile, Mindestgrößen)?
- Was kann die Architektur dazu beitragen, dass in Gemeinschaftsräumen und -flächen eine Vielfalt von Begegnungen motiviert wird?
- Wie wird die Aneignbarkeit der Gemeinschaftsräume und -flächen im Innen- und Außenraum für die Vielfalt der Nutzer_innen-Gruppen und/oder (z.B. bei Themenwohnprojekten) spezifische Nutzer_innen gesichert?
- Sieht die Planung „natürliche“ Begegnungszonen vor, nicht nur im wohnungsnahen Freiraum, sondern auch in witterungsunabhängigen Zonen?

Der geförderte Wohnbau in Wien hat im Vergleich zu anderen Wohnungsanbietern traditionell einen höheren Anteil an gemeinschaftlich genutzten Räumen, die den **Kontakt** und die **Kommunikation** unter den Mieter_innen fördern. Dazu zählen Gemeinschaftsräume (nutzungsneutrale/uncodierte Gemeinschaftsräume, Hausbibliotheken, Werkstatträume der Mieter_innen, Sport- und Kinderspielräume, Saunen, Gästewohnungen) und teilweise als Begegnungszonen nutzbare Gemeinschaftsflächen (Erweiterungsflächen der Erschließung, Waschküchen, Trockenräume, Keller, Räume für Kinderwagen, Fahrräder und ggfs. Mobilitätshilfen). Die in der Regel hohe Qualität dieser Gemeinschaftsflächen spielt eine maßgebliche Rolle für die Alltagsgerechtigkeit von Wohnhäusern.

- **Gute Praxis:** alle Praxisbeispiele

6.6 Räume für Quartiersarbeit und Sozialmanagement



Wenn Bauträger in ihrem Bestand selbst oder in Kooperation mit anderen sozialen Akteuren im Gebiet neben den projektbezogenen Gemeinschaftsräumen Räume für Quartiersarbeit und Sozialmanagement etablieren, stellen sie einen **wohnortnahen soziokulturellen Raum** für ein professionelles und **zielgruppengerechtes Angebot** in diesem Bereich zur Verfügung. Solche Angebote, insbesondere der interkulturellen Gesundheits- und Familienarbeit sowie generationenübergreifende oder spezielle Angebote für Senior_innen, können über den Bestand ins Quartier hinein wirksam werden. Teilnutzungen für religiös orientiertes Handeln können dabei je nach Nutzer_innen-Profilen in Betracht gezogen werden. Insgesamt erhöht ein solches Raumangebot nicht nur die Lebensqualität der im eigenen Bestand und darüber hinaus im Grätzler lebenden Menschen, sondern es eröffnet auch Chancen für wohnortnahe, **zielgruppenorientierte Qualifikation** und **lebenslange Bildung**. Dies befördert die **soziale Integration** und damit das Ziel „Soziale Nachhaltigkeit“ im Wohnbau.

Der Beitrag der Architektur in diesem Bereich erschließt sich über folgende **Prüffragen**:

- Für welche Nutzer_innen-Profile sind die Räume für Quartiersarbeit und Sozialmanagement im jeweiligen Wohnbauprojekt überwiegend vorgesehen?
- Ermöglichen Lage, Zugänglichkeit und Ausstattung dieser Räume (analog zu den Gemeinschaftsräumen) die Entstehung von Sozialkapital, eignen sie sich als Ort für Aushandlungsprozesse?
- Welche kompensatorische Aufgabe müssen die Räume für Quartiersarbeit und Sozialmanagement insbesondere in stark verdichteten Wohnbauprojekten leisten?
- Ermöglicht die Lage und Ausstattung der Räume einen Bezug zwischen Outdoor- und Indoor-Aktivitäten aller potentiellen Nutzungs- bzw. Zielgruppen?
- Wie wird die Entwicklung von Kommunikationsstrukturen und -kulturen durch Gestaltungselemente (wie z.B. Sitzmöblierung und Schattenspendler im Freiraum, Lärm- und/oder Windschutz, Freiluft-Spielangebote für Erwachsene) unterstützt?
- Wie kann die Architektur unterstützen, dass lesbar/nachvollziehbar wird, ob Räume für Quartiersarbeit und Sozialmanagement in einem Wohnbauprojekt privat/öffentlich/halböffentlich sind?

Wenn Bauträger und Architekt_innen die Konzeption, Gestaltung und Vergabe von Räumen für Quartiersarbeit und Sozialmanagement mithilfe gendersensibler Mitbestimmungsprozesse entwickeln, trägt dies zu einem **Gemeinwesenkonzept** bei, das unterschiedlichsten Lebensstilen und Lebensphasen gerecht wird, **Selbstorganisation** fördern kann und bei guter Nutzung zu einem positiven **Standortfaktor** wird.

Im Innenraum sind Räume für Quartiersarbeit und Sozialmanagement häufig gleichzeitig gemeinschaftlich genutzte Gruppen- und Veranstaltungsräume mit Zugang zu Begegnungsflächen und Innenhöfen. Ihre Nutzung ist selbst bestimmt und **nicht formalisiert**. Informelle Räume, die direkter gleichzeitig das Quartier ansprechen, sind zum Freiraum/Wohnumfeld orientiert und liegen im besten Falle an Wegeknoten und in gut nachvollziehbaren Raumfolgen.

Ebenso wie Gemeinschaftsräume können Räume für Sozialmanagement auch Bereiche für **wohnortnahe Räume für Pflege und Betreuung** in vertrautem Umfeld, in unmittelbarer Nähe zu Familienangehörigen oder Freunden umfassen. Solche Angebote spielen im Kontext einer alternden Gesellschaft zunehmend eine Rolle. **Prüffragen** für solche Räume berücksichtigen insbesondere Aspekte **altersgerechten Bauens** und ggfs. technischer Ausrüstung, aber auch das wachsende Wissen zur Diversität der Betreuungs- und Pflegebedarfe von alternden Frauen und Männern sowie zu interkulturellen Fragen des Wohnens im Alter.

- **Gute Praxis:** 7.3. que[e]r-Bau , 7.4. so.vie.so, 7.5 Join In, 7.7. Wohnprojekt Wien, 7.8. Haus im Leben, 7.12. Zipp Mit.

Im folgenden Kapitel werden entlang der hier dargestellten Handlungsfelder und auf der Basis eines Kriterienkatalogs, aus dem auch die Prüffragen generiert wurden, 13 Praxisbeispiele analysiert. Die Ergebnisse sind so aufbereitet, dass sie zu eigenen, projektspezifischen Umsetzungen anregen können.

Abbildungen Credits/Quellen

1. | UrbanPlus, orientiert an MA 18, 2012
2. | UrbanPlus

7 Alltagsgerechte, sozial nachhaltige Architektur: 13 Beispiele aus der Vielfalt des geförderten Wohnbaus in Wien

Das „Wiener Modell“ des Wohnbaus erreicht seit vielen Jahren europaweit Aufmerksamkeit, und dies nicht zuletzt aufgrund der zunehmenden **Orientierung an der Alltagstauglichkeit** der erbauten Quartiere. Die Wohnbauträger, die im Kontext von Bauträgerwettbewerben oder Grundstücksbeiratsprojekten in Wien geförderten Mietwohnbau neu erstellen, haben – das veranschaulichen die im Folgenden dargestellten 13 Beispiele – die **Innovationskraft** wahrgenommen, die in der Umsetzung der Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ des 4-Säulen-Modells der Wohnbauförderung liegt. Gleichzeitig erlauben die ausgewählten Projekte den Nachweis, dass in der Praxis des geförderten Wohnbaus über die Kriterien der 4. Säule wesentlichen Qualitätskriterien der alltags- und frauengerechten Planung Rechnung getragen wird. Zu dieser Entwicklung tragen die aktuelle thematische Orientierung der Bauträgerwettbewerbe, die Einbindung der Gender-Expert_innen der Gruppe Hochbau in die Vorprüfung der Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeiratsprojekte sowie das fachliche und persönliche Engagement einzelner Jury- beziehungsweise Grundstücksbeiratsmitglieder für alltags- und frauengerechte Planung bei.

Wie bildet sich der mit der Einführung der 4. Säule erfolgte Paradigmenwechsel in der Wohnbauförderung in der Architektur ab?

In der Architektur kommt der mit der Etablierung der Sozialen Nachhaltigkeit als 4. Säule im Kriterienkatalog der Wohnbauförderung erfolgte **Paradigmenwechsel** vor allem zum Ausdruck durch eine explizit an den Bedürfnissen der Nutzer_innen orientierte Planung. Gleichstellungspolitische Begrifflichkeiten wie „frauengerechte“ oder „gendergerechte“ Planung kommen in diesem Kontext jedoch nur vereinzelt zur Anwendung. In keinem der untersuchten Beispiele wurden – so es nicht um Wohnraum für Alleinerzieher_innen ging – eine explizit geschlechterdifferenzierte Betrachtung von Wohnbedürfnissen oder entsprechende Verfahren der Mitbestimmung beschrieben. Vielmehr scheint die Planung für Soziale Nachhaltigkeit für den „Mainstream“ eine **Containerfunktion** entwickelt zu haben, im Rahmen derer die Bearbeitung verschiedener gleichstellungsrelevanter Planungsthemen vorausgesetzt wird. Dazu zählen die Auseinandersetzung der Architekt_innen mit den diversen Nutzungsbedürfnissen von Menschen in verschiedenen Lebenslagen, Beziehungsformen, Alters- und Lebensstilgruppen, mit oder ohne alltägliche Versorgungsverantwortung für Kinder oder ältere Angehörige (siehe z.B. die die Grundrisse ergänzenden Visualisierungen zu Wohnprojekt Wien „Wohnen mit scharf“, 7.7; SmartWohnen Sonnwendviertel B04, 7.10; SmartPlus, 7.11). Weiter hat die Auseinandersetzung mit verschiedenen Formaten und Graden von Mitbestimmung, Wohnsicherheit und Aneignbarkeit in den vom wohnfonds_wien geförderten Projekten zugenommen (vgl. auch Gutmann/Huber 2014). Zu zentralen Themen der architektonischen Gestaltung und der sozialorganisatorischen Begleitung entwickelten sich dabei im Kontext von demographischem Wandel und Zuwanderung die Anpassungsfähigkeit und Flexibilität von Grundrissen sowie die gezielte Mischung verschiedener Wohnformen.

Was unterscheidet, was verbindet die 13 Praxisbeispiele?

Die ausgewählten Projekte, mehrheitlich aus dem Kontext von **Bauträgerwettbewerben**, aber auch aus dem Entscheidungsbereich des **Grundstücksbeirats** gewählt, zeigen die **aktuelle Bandbreite** von Wohn- und Finanzierungsformen im geförderten Mietwohnbau in Wien und den mit den gewählten Förderinstrumenten und Konzepten erreichbaren Grad von Leistbarkeit.¹ Sie sind gezielt in **verschiedenen urbanen Kontexten** verortet, in den innerstädtischen Entwicklungsgebieten wie in Lagen am inneren Stadtrand und in der Peripherie (Seestadt Aspern).

Dargestellt wird ein Nebeneinander von eher im hochwertigen „**Mainstream**“ des geförderten Mietwohnbau verorteten Projekten und von **Themenwohnbau** mit spezifischen Zielgruppen oder speziellen Handlungsfeldern der Sozialen Nachhaltigkeit (z.B. Mitbestimmung, interkulturelle Nachbarschaft, Leistbarkeit). Die Beispiele mit dem Schwerpunkt Leistbarkeit aus dem Bereich des SMART Wohnens illustrieren die in Kapitel 5 diskutierten Grenzen und Potentiale dieses Förder- und Planungskonzepts. Die beiden Baugruppen-Beispiele weisen, auch aus Sicht Bauträger, auf **Entwicklungspotentiale** dieser Wohnform in verschiedenen städtischen Lagen in Wien hin.

Gemeinsam ist fast allen Projekten neben der Erfüllung der jeweiligen Wettbewerbsvorgaben und vor allem den Vorgaben zur Leistbarkeit ein **Mitbestimmungsprozess**. Dieser war bzw. ist unterschiedlich ausgeprägt und in verschiedenen Planungsphasen/Lebenszyklen der Gebäude angesetzt und geht in allen betrachteten Projekten einher mit einer sozialorganisatorischen Begleitung. Alle Projekte verfügen über in der Regel hochwertig und robust ausgestattete Gemeinschaftsräume² und dokumentieren einen - wiederum nicht in allen Fällen in gleicher Qualität erfüllten - Anspruch, alltagstaugliche und sich an die Bedürfnisse der Bewohner_innen anpassbare Grundrisse anzubieten. Auch das Motiv der Erschließung als Begegnungszone bildet sich in der Mehrheit der dargestellten Projekte ab.

Wesentliche **Unterscheidungen** finden sich neben der architektonischen Sprache in den baulichen Grundstrukturen, die von weniger flexiblen Strukturen bis zu durchgängig modularer Bauweise reichen, sowie hinsichtlich der Einbeziehung von Sonderwohnformen für bestimmte Zielgruppen. Differenz im Sinne von Leistbarkeit wird über die Eigenbeteiligung und die Nutzungskosten nachvollziehbar: bis auf das SMART-Wohnen und Wohnen mit Superförderung wurde das Wohnraumangebot von den beteiligten Expert_innen als für das untere Drittel der Einkommensgruppen zu hochpreisig bewertet. Unterschiedlich intensiv geführt wurde darüber hinaus die Auseinandersetzung mit Differenz in den Teilhabemöglichkeiten und Wohnbedürfnissen von zukünftigen Bewohner_innen nicht-österreichischer Herkunft.

Wie wird die Bewertung der Alltagstauglichkeit der Architektur in den ausgewählten Beispielen nachvollziehbar?

Die Aufgabe, in diesen Projekten den Beitrag der Architektur zur Alltagstauglichkeit/Sozialen Nachhaltigkeit sichtbar zu machen und darüber hinaus aufzuzeigen, welche Prozesse die Soziale Nachhaltigkeit der baulichen Struktur befördern und sichern können, wurde auf der Basis des in Kapitel 2 beschriebenen Untersuchungsdesigns umgesetzt.

¹ Aufgrund des zeitlichen Rahmens der Studie ist der Ansatz eines neuen Gemeindebaus (2015) hier noch nicht berücksichtigt.

² Diese sind in der Regel nutzungsneutral/generationenübergreifend angelegt, ggfs. zusätzlich zu Indoor-Kinder- und Jugendspielflächen.

Es war dabei davon auszugehen, dass die Beispielprojekte als Siegerprojekte von Bauträgerwettbewerben die Kriterien der 4.Säule und, seit 2012 in den vorgegebenen Teilbereichen auch des SMART-Wohnens **grundsätzlich** erfüllen. Wie und mithilfe welcher **gestalterischen** oder **prozessualen Mittel** diese Kriterien erfüllt werden, lassen beide Kriterien-Kataloge bewusst offen.

Für die 4. Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ hat der wohnfonds_wien folgende Kriterien formuliert:

ALLTAGSTAUGLICHKEIT	<ul style="list-style-type: none"> Nutzungsneutrale, flexible Räume Ausreichende Stauräume Möblierbarkeit mit Normmöbeln Geeignete Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume Angstfreie und barrierefreie (Außen-)Räume Qualität der wohnungseigenen Freiräume Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnsicherheit
KOSTENREDUKTION DURCH PLANUNG	<ul style="list-style-type: none"> Dauerhaft sozial gebundene Wohnungen Wirtschaftliche Grundrisse und flächenökonomische Erschließung Kompaktheit des Baukörpers Minimierung der Instandhaltungskosten des Gebäudes und der Außenbereiche Alternative Stellplatz- und Mobilitätskonzepte anstelle von (Tief-)Garagen
WOHNEN IN GEMEINSCHAFT	<ul style="list-style-type: none"> Allgemeinflächen und Begegnungsbereiche: Mehrfachnutzung, kommunikative Qualitäten Lage und Ausstattung der Gemeinschaftsräume Klare Nutzungs- und Betreuungskonzepte für Gemeinschaftsräume und –flächen Aneignbarkeit der (Außen-)Flächen durch unterschiedliche Nutzer_innen- und Altersgruppen, vor allem auch durch Jugendliche, Berücksichtigung lärmintensiver Nutzungen, Robustheit der Materialien Hausorganisation, „Hausbesorger neu“ Mitbestimmungskonzepte bei Planung, Bau und Nutzung, Betreuung bei Selbstbau (Baugruppen) Identität der Wohnanlage, überschaubare Nachbarschaften Künstlerische Interventionen
WOHNEN FÜR WECHSELNDE BEDÜRFNISSE	<ul style="list-style-type: none"> Soziale Durchmischung durch Einbindung unterschiedlicher Wohnformen Angebote für spezifische Nutzergruppen, bei Personen mit Betreuungsbedarf in Kooperation mit einem Betreiber Vernetzung mit vorhandener sozialer Infrastruktur Spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn-)Kulturen Kombination Arbeiten und Wohnen, z.B. durch wohnungsnah zumietbare Räume Nutzungsflexible Räume im Erdgeschoß

Tab. 1) Wörtliche Formulierung Beurteilungsblatt 4-Säulen-Modell, Quelle: wohnfonds_wien 2015

Ziel dieser Arbeitshilfe war es jedoch, mit den auch aus dieser Perspektive gewählten Beispielen aufzuzeigen wie – **als ein Weg unter anderen** - Soziale Nachhaltigkeit unter der Berücksichtigung von noch **weiter differenzierten Qualitätskriterien gendergerechter Planung** erreichbar ist. Zu diesem Zweck wurden die Kriterien des 4-Säulen-Modells und aktuell relevante Kriterienkataloge für gendergerechte Planung zusammengeführt: die Gender-Checkliste der Baudirektion, die für den Wohnbau grundlegenden Planungskriterien des Wiener „Handbuchs Gender Mainstreaming in der Stadtplanung und Stadtentwicklung“ (Ma 18, 2013) und des

Berliner „Handbuchs für Gender Mainstreaming in der Stadtentwicklung“ sowie ausgewählte Kriterien des Handbuchs living_gender (ÖGUT et al, 2014). Dadurch dass die ausgewählten Projekt-Beispiele nachträglich einer Analyse mit diesem sehr detaillierten Kriterienkatalog unterzogen wurden, wird ein Beleg erbracht, dass dieser als im **Mainstream realistisch anwendbar** gelten kann. Gleichzeitig ist damit ein Nachweis erbracht, dass ein **systematisches Einbinden** von Kriterien und Methoden alltags- und frauengerechter Planung Potential hat, aktuelle Förderinstrumente hinsichtlich der Sozialen Nachhaltigkeit zu schärfen.

ALLTAGSTAUGLICHKEIT	
Nutzungsneutrale, flexible Räume	<p>Gebäudekonzept</p> <ul style="list-style-type: none"> Grundstruktur aus mind. 30m² Modulen, die zusammenlegbar sind Nutzungsflexible Kleinstwohnungen, möglichst zur Nachbar-Wohnung zuschaltbar Bedürfnisse aktueller Zuwanderungsgruppen hinsichtlich Wohnungsgrößen und Raumorganisation berücksichtigen <p>Wohnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> 2-3 Zimmer Wohnungen mit gleichwertigen Räumen, möglichst viele davon getrennt begehbar Größere Wohnungen als Familienwohnungen oder für Wohngemeinschaften nutzbar Flexibel nutzbare Räume und Anpassungsmöglichkeit an geänderte Wohnbedürfnisse der Nutzer_innen <p>Zimmer</p> <ul style="list-style-type: none"> Mindestzimmergröße 10-12m², bei SMART-Wohnen Planungsspielraum ausloten für innovative Vorschläge/explicit von Nutzer_Innen gewünschte Abweichungen Spezifische Bedürfnisse Zugewanderter im Sanitärbereich berücksichtigen
Ausreichende Stauräume	<ul style="list-style-type: none"> Mindestgrößen der Abstellflächen in den Wohnungen 1,5 m², mind. 75 cm breit, Empfehlung: 2-3% der Wohnfläche
Möblierbarkeit mit Normmöbeln	<ul style="list-style-type: none"> Möblierbarkeit mit Standardmöbeln bei Mindestgrößen der Zimmer >10 m², b>2,5 m. Kinderzimmer empfohlen >12 m², b>2,1/2,3 m Standardausstattungs Pakete, Sonderwünsche in Eigenverantwortlichkeit der Kosten Teil-/Einbaumöblierung von Kleinstwohnungen und betreutem Wohnen
Geeignete Fahrrad-, Rollator- und Kinderwagenabstellräume	<ul style="list-style-type: none"> Mindestgrößen (Wien 4 m²/Wohnung) und Raumzuschnitt, der sinnvolle Anordnung der Fahrzeuge gewährleistet Zugänglichkeit, Lage, Barrierefreiheit: ausreichend groß, direkt barrierefrei erreichbar, jedem Stiegenhaus direkt zugeordnet Ausreichend große Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Kommunikation
Angstfreie und barrierefreie (Außen-) Räume	<ul style="list-style-type: none"> Barrierefreie und gut einsehbare Hauseingänge und Ausgänge von Stiegenhäusern in den Garten/Hof Klare, barrierefreie Orientierung und Wegführung im Gebäude und im Wohnumfeld Sichere, barrierefreie, gut beleuchtete Hauptwege im Freien Begegnungszonenkonzept zur Unterstützung sozialer Kontrolle natürliche Belichtung von TG und KG, kurze Wegeverbindungen zu Gemeinschaftsnutzflächen und –räumen (Waschküchen, Müllräume etc.)

Tab. 2.1) Zusammenführung Kriterienliste 4.Säule und relevante Genderkriterienkataloge

Qualität der wohnungseigenen Freiräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ funktional und als Erweiterung des Wohnraums vorsehen ▪ alle Wohnungen sollten über privaten, gut nutzbaren Freiraum verfügen ▪ Mindestgröße 4 m² und Mindestdiefe 1,2/1,6 für gute Möblierbarkeit ▪ Mindestanteil mit barrierefreier/schwelldener Zugänglichkeit vom Wohnraum ▪ Ausstattung mit Strom, Beleuchtung, Sonnenschutz etc., Gestaltbarkeit ▪ Wahrung von Privatsphäre ermöglichen
Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnsicherheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Übersichtlichkeit der Eingangssituation mit Sicht- und Rufkontakt, Türen nicht mehr als 2 m nach innen versetzt ▪ detaillierte Angaben/Vorschläge zu natürlicher Belichtung/offener Verglasung von Laubengängen und differenziertem Beleuchtungskonzept für Erschließungsbereiche ▪ Reflexion subjektiven Sicherheitsempfindens verletzlicher Gruppen in der Planung von Erschließung, Begegnungszonen und gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen
KOSTENREDUKTION DURCH PLANUNG	
Dauerhaft sozial gebundene Wohnungen/Leistbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auflistung der wichtigsten Kostentreiber ▪ Berücksichtigung der Lebenszykluskosten eines Projekts ▪ Sozial gebundene Miete, Obergrenzen von Miete und Eigenmittelanteil ▪ Projektadäquates Belegungskonzept für die Anbotswohnungen der Wohnberatung Wien
Wirtschaftliche Grundrisse und flächenökonomische Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringe Verkehrsflächen, ausreichend Bewegungsflächen ▪ Flächeneinsparung über Raumverbindungen (VORR+ KÜ+ESS ; Schmutz-zonen-Konzept; Wohn- und Spielfläure) und flexible Raumteilungen ▪ Hohe Alltagstauglichkeit ▪ Raumerlebnis als Planungskriterium
Kompaktheit des Baukörpers	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute Grundrissplanung für effizienten Flächenverbrauch ▪ Gemeinschaftsräume als Kompensationsangebot bei SMART-Wohnen und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs pro Kopf ▪ Stellplatzorganisation/Inanspruchnahme von Sonderregelungen ▪ Organisation von Abstellräumen/Waschküchen/Abstellräume für Fahrrad, Kinderwagen, Rollator
Minimierung der Instandhaltungskosten des Gebäudes und der Außenbereiche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Langlebigkeit, gesundheitliche und ökologische Unbedenklichkeit der Baustoffe ▪ Kostentransparenz bei Erstellung + Instandhaltung ▪ Abwägung Anfangskosten robuster Ausstattung vs. Kurzlebigkeit preiswerter Ausstattung
Alternative Stellplatz- und Mobilitätskonzepte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alternative Stellplatz- und Mobilitätskonzepte (CarSharing, Mitfahrgelegenheiten, Shared E-Mobility) ▪ Wo Garagen nötig: Sammelgaragen (Abwägungsbedarf Wegekette), Frauenparkplätze, Parkplätze für Menschen mit Behinderungen ▪ Förderung des Radverkehrs (Personen- und Lastenfahrräder)

Tab. 2.2) Zusammenführung Kriterienliste 4.Säule und relevante Genderkriterienkataloge

WOHNEN IN GEMEINSCHAFT	
Allgemeinflächen und Begegnungsbereiche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mehrfachnutzung und kommunikative Qualitäten der Gemeinschafts- und Erschließungsflächen (Konzept „Begegnungszone“) ▪ Angebot gemeinschaftlicher mietfreier Raumangebote in der Gesamtanlage (flexibel nutzbar), z.B. als Einlagerungsräume (für Fahrräder, Kinderwagen), Gemeinschaftsräume für Kinder, Hobby, Gesundheit und Bildung ▪ Zonierte, an Lebenszyklen der Bewohnerschaft anpassbare Freiflächenangebote ▪ Attraktiv gestaltete, kommunikations- und begegnungsfördernde Erschließungszonen im Eingangsbereich (Lobby) und in den Obergeschoßen (breite Gänge)
Lage und Ausstattung der Gemeinschaftsräume	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage der Gemeinschaftsräume: EG mit direktem Bezug zum Freiraum, alternativ gut eingebettet in Begegnungszonenkonzept, ggfs. Dachlage mit Terrassenzugang ▪ Gut sichtbar, barrierefrei erreichbar, natürlich belichtet und belüftet ▪ Ausstattung: Nassgruppe, Küchenzeile ▪ Mindestgröße 60-300 m², nutzungsneutrale Gestaltung und Teilbarkeit, alternativ mehrere Gemeinschaftsräume mit unterschiedlichen/flexiblen Nutzungen
Klare Nutzungs- und Betreuungskonzepte für Gemeinschaftsräume und -flächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Organisation/Moderation in der Bezugsphase: Nutzungsregeln, Zugangsmöglichkeiten, Verantwortlichkeiten, Haubetreuung Anreize zur Selbstorganisation in der Nutzungsphase ▪ Zielsetzung Selbstorganisation
Aneignbarkeit der (Außen-) Flächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungsvielfalt berücksichtigen ▪ Erreichbarkeit und Barrierefreiheit sichern ▪ Aneignungspotential für unterschiedliche Nutzer_innen- und Altersgruppen (v.a. mittel-/langfristig durch Jugendliche; alte Menschen) ▪ Berücksichtigung lärmintensiver Nutzungen ▪ Flächen/Ausstattung für gemeinschaftliche Nutzungen ▪ Ergänzende Gemeinschaftsfreiflächen am Dach ▪ Robustheit der Materialien ▪ Antizipieren interkultureller Aspekte der Freiraumnutzung ▪ Bauplatzübergreifende Freiraumgestaltung schont Ressourcen und senkt Nutzungsdruck ▪ Nicht kodierte Freiflächen ▪ Urban gardening als niedrigschwelliges gemeinschaftsbildendes Konzept
Hausorganisation, „Hausbesorgung neu“	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schulung in Konfliktmanagement, interkultureller und generationenübergreifender Kommunikation ▪ Kompetenz zur Förderung der Selbstorganisation der Bewohner_innen
Mitbestimmungskonzepte bei Planung, Bau und Nutzung, Betreuung bei Selbstbau (Baugruppen)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mitbestimmungsmöglichkeiten bei Planung und Bau (Grundrisse) ▪ Angebote zu und Unterstützung bei Selbstbau ▪ Moderation in der Bezugsphase und in längeren Abständen ▪ Anreize für Selbstorganisation ▪ Gender- und diversitätssensible Prozessorganisation (Geschlechtersensible Ansprache, familienfreundliche Veranstaltungszeiten und -organisation, projektspezifische Prüfung der Notwendigkeit von Mehrsprachigkeit) ▪ Anreize zu Gemeinschaftsbildung, z.B. Workshops zu Gemeinschaftsflächen indoor/outdoor ▪ Infoabende, Kennenlern-Veranstaltungen, Einzugsfest, aktivierende Bewohner_innenbefragungen

Tab. 2.3) Zusammenführung Kriterienliste 4.Säule und relevante Genderkriterienkataloge

Identität der Wohnanlage, überschaubare Nachbarschaften	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überschaubare Nachbarschaft, Förderung der Identifikation ▪ max. Anzahl von 10-30 WE pro Erschließungseinheit bzw. weitere Gliederungsmöglichkeiten ▪ Begegnungszonen wo kleinteilige Erschließung nicht möglich ist
Künstlerische Intervention	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fassadengestaltung und Freiflächengestaltung, Eingangszonen, Erschließungsbereiche ▪ Sozial nachhaltiges, beteiligungsorientiertes Kunst am Bau-Konzept
WOHNEN FÜR WECHSELNDE BEDÜRFNISSE	
Soziale Durchmischung durch Einbindung unterschiedlicher Wohnformen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung sozialer Mischung durch verschiedene Finanzierungsmodelle und Sonderwohnformen auf einem Bauplatz ▪ Berücksichtigung sozialer Mischung durch Angebot einer großen Bandbreite unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Wohnformen ▪ Flexible Wohnungsgrundrisse ▪ Wohnungsgrößen und -verteilung entsprechend Minimalanforderung für Lebensqualität bzw. Maximalgrößefestlegung zur Flächenverbrauchsreduzierung (min. 30 m² SMART; max. 130m²) ▪ Förderung generationenübergreifenden Wohnungstauschs
Angebote für spezifische Nutzer_innengruppen/Inklusion	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnraumangebote für spezifische Nutzer_innengruppen (sozial Benachteiligte, interkulturelle Aspekte), Einbindung betreuter Wohnkonzepte mit Betreiber, Wohngruppen/-cluster, zielgruppensensible Wohnungsvergabe (Alter, Behinderung, Lebenslagen, kulturelle Differenz/Mischung) ▪ Barrierefreiheit, nachrüstbare Wohnungen ▪ Kooperation mit sozialer Infrastruktur/Wohnfolgeeinrichtungen im Grätzel/Quartier ▪ Einbeziehung in Freiraum- und Mobilitätskonzepte
Vernetzung mit vorhandener sozialer Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vernetzung mit vorhandener sozialer Infrastruktur/Wohnfolgeeinrichtungen (Planungsphase 0, Bezugsphase, fortlaufend in den Lebenszyklen der Nachbarschaft; insbesondere bei SMART-Wohnen) ▪ „Management“ von Aktivitäten sozialer Nachbarschaften durch Selbstorganisation, soziale Träger, Partner_innen im Quartier
Spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn-) Kulturen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebote für kulturelle Vielfalt von Wohnen/Wohnbiographien/Migrationsgenerationen, unterschiedliche Familienformen (Tradition, Patchwork, Alleinerzieher_innen, Regenbogen etc.) ▪ Balance Anonymität und Gemeinschaft im Gesamtkonzept ▪ Organisation/Mediation kulturell differenzierter Nutzung von Gemeinschaftsräumen
Kombination Arbeiten und Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Multifunktionale Erdgeschoßzonen entsprechend Gewerberaumordnung Wien/mit duplexfähigen Raumhöhen ▪ Arbeitsbereiche in Wohnungen, Schalträume, zumietbare Zimmer, Kleinstwohnungen, Arbeitsplätze in Gemeinschaftsflächen ▪ Vorrusschauende Einplanung von Raum für künftigen Pflegebedarf (Kleinstwohnungen mit getrennt begehbaren Zimmern; punktuell altenwohnungs-gemeinschaftsfähige Grundrisse bei Großwohnungen)
Nutzungsflexible Erdgeschoßzonen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Komplementärangebote außerhalb der Wohnung (flexibel nutzbare Gemeinschafts- oder Arbeitsräume, Sanitär- und Küchennutzung) ▪ Berücksichtigung räumlicher und technischer Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung der EG-Zone

Tab. 2.4) Zusammenführung Kriterienliste 4.Säule und relevante Genderkriterienkataloge

Weder die gezeigten Beispiele noch der hier verwendete Kriterien-Katalog beanspruchen jedoch eine abschließende, normative Handlungsempfehlung der Wohnbauforschung zur Sozialen Nachhaltigkeit in der Architektur zu sein. Vielmehr illustriert die Vielfältigkeit der Umsetzung der Kriterien in den gewählten Beispielen die Bedeutung einer **kontext-** und an den **potentiellen Nutzer_innen orientierten Planung** für Soziale Nachhaltigkeit.

Die Darstellung der 13 Beispiel-Projekte greift die in Kapitel 6 ausgeführten Handlungsfelder auf und zeigt so, inwieweit die einzelnen Projekte den hier gewählten Kriterien entsprechen. Nicht immer konnten, wo dies nicht der Fall ist, die Begründungszusammenhänge dafür erschlossen werden. Dies ist jedoch auch insofern nur begrenzt von Belang für diese Arbeitshilfe, als – wie in der Einleitung erläutert - Ziel der Untersuchung weniger eine abschließende Bewertung der Projekte war als eine Illustration, wie die **Umsetzung dieser Kriterien baulich zum Ausdruck kommt**. Nicht in allen Handlungsfeldern bzw. Planungsaufgaben gibt es dabei **eindeutige Lösungen** zur Erfüllung dieser Kriterien. Ein Beispiel dafür ist die bauliche Aufgabe der Erschließung, die ein **zentrales** und zugleich **kontrovers diskutiertes** Thema der alltags- und frauengerechten Planung bleibt, ein anderes die Festlegung von Mindest-Zimmergrößen. In einigen Fällen wird – wie bereits im Kapitel 5 dargestellt - deutlich, wo tendenziell **Zielkonflikte** zwischen kostenreduzierender Planung und der Erfüllung anderer Kriterien der Sozialen Nachhaltigkeit entstehen.

Die Darstellung der Projekte im Folgenden geht, da Alltagstauglichkeit von Architektur sich vielfach tatsächlich am Detail festmacht, weit ins Detail der architektonischen Gestaltung. Die Lesbarkeit wird daher unterstützt dadurch, dass die Projektbeschreibungen die für die Handlungsfelder gewählten Piktogramme aufnehmen und für das Erfüllen oder Nicht-Erfüllen der Kriterien des hier verwendeten Kriterien-Katalogs die folgenden Symbole verwendet werden:

- + Soziale Nachhaltigkeit fördernd umgesetzt**
(aktuelle Einschätzung möglich)
- o Teilweise umgesetzt oder noch nicht bewertbar**
(aktuelle Einschätzung bzw. weil noch im Bau befindlich bisher nicht bewertbar)
- ? Nicht umgesetzt**
(nicht immer nachvollziehbar, warum nicht)

Die Umsetzung einer alltagsgerechten Architektur ist aus der hier gewählten Perspektive insgesamt weit ge-
 diehen, jedoch unterschiedlich konsequent verfolgt in den einzelnen Projekten. Insgesamt lassen sich die
 Ergebnisse der Analyse der Projekte wie folgt grob zusammenfassen:

**+ HANDLUNGSFELDER/BAULICHE AUFGABEN, IN DENEN INSGESAMT DIE GENDER-KRITERIEN AM HÄUFIGSTEN
 ERFÜLLT WURDEN**

ALLTAGSTAUGLICHKEIT

- Gebäudegrundstruktur aus zusammenlegbaren Modulen
- Vielfältige Wohnungstypen und -größen
- Möblierbarkeit mit Normmöbeln
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Angst- und barrierefreie Außenräume
- Übersichtlicher/kurzer Zugang zur Tiefgarage
- Aneignbarkeit/Qualität wohnungseigener Freiflächen
- Wohnsicherheit

KOSTENREDUKTION DURCH PLANUNG

- Kompaktheit des Baukörpers
- Wirtschaftliche Grundrisse und flächenökonomische Erschließung
- Gemeinschaftsräume als Kompensationsangebot

WOHNEN IN GEMEINSCHAFT

- Hohe Qualität von Allgemein- und Bewegungsflächen
- Kommunikative, mehrfach nutzbare Gemeinschaftsflächen
- Gute Lage der Gemeinschaftsflächen, Barrierefreiheit
- Kinderspielraum (gute Lage + Ausstattung)
- Aneignbarkeit der (Außen)Flächen durch unterschiedliche Nutzer_innen- und Altersgruppen
- Gemeinschaftliche Außenflächen
- Kleinkinderspielplatz
- Mitbestimmung nach Bezug
- Moderation/sozialorganisatorische Unterstützung in der Bezugsphase
- Identitätsfördernde Gestaltung der Wohnanlage

WOHNEN FÜR WECHSELNDE BEDÜRFNISSE

- Angebot für Kombination Wohnen + Arbeiten
- Nutzungsflexible Räume im EG

Tab. 3.1) Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Projektanalyse

**? HANDLUNGSFELDER/BAULICHE AUFGABEN, IN DENEN INSGESAMT DIE UMSETZUNG NACH GENDER-KRITERIEN
 AM WENIGSTEN HÄUFIG/KONSEQUENT ERFÜLLT WURDE**

ALLTAGSTAUGLICHKEIT

- Flexible Grundrisse im späteren Lebenszyklus des Gebäudes
- natürlich belichtete und belüftete Bäder und Küchen
- Übersichtliche/kurze Zugangswege zu Müllräumen
- Natürlich belichtete Tiefgarage, Sicht- und Rufkontakt

KOSTENREDUKTION DURCH PLANUNG

- Alternatives Stellplatz- und Mobilitätskonzept

WOHNEN IN GEMEINSCHAFT

- gemeinschaftliche Freiflächen am Dach
- partizipative künstlerische Intervention am Bauplatz
- bauplatzübergreifende Freiraumgestaltung
- Berücksichtigung von Gender und Diversity in der Prozessorganisation

WOHNEN FÜR WECHSELNDE BEDÜRFNISSE

- Flexible Wohnungsgrößen und Konzepte bei Wohnungswechsel
- Grätzl-/Quartiersbezug, Konzept für Vernetzung mit vorhandener sozialer Infrastruktur

Tab. 3.2) Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Projektanalyse

Eine „**Grauzone**“, d.h. ein Bereich, in dem diese Kriterien teilweise nicht bedient wurden, besteht vor allem
 im Bereich der Orientierung der Wohnung, der Querbelüftbarkeit, der Belichtung von Zimmern und Küchen,
 hinsichtlich des Sicht- und Rufkontakts von den Küchen aus, hinsichtlich in der Wohnung liegender Stauräu-
 me sowie hinsichtlich der Mitbestimmung bei Grundrissen in der Planungs- und Vergabephase. Begründet
 wird dies damit, dass die genannten Kriterien im Kontext der Vorgabe „Kostenreduzierung durch Planung“
 teilweise nur schwer umsetzbar sind.

**Von frauengerechten Wohnprojekten zum SMART-Wohnen:
 Chronologie der Beispiele**

Der Magistrat der Stadt Wien verankert seit 1995 in vielfältigen Strukturen und Aktivitäten alltags- und frau-
 engerechte bzw. gendergerechte Planung im Wohnbau und in der Stadtentwicklung. Eine **Motivation** von
 Architekt_innen, die in diesem Kontext etablierten Instrumente, Arbeitshilfen und Kriterien zu nutzen, kann
 vor allem durch die Anschauung und kritische Diskussion von Wohnbauten erreicht werden, die nachvollzieh-
 bar auf dieser Basis geplant wurden. Vor diesem Hintergrund kann – trotz teilweise **kritischer Perspektiven**
 der hier befragten Expert_innen auf diese Projekte – den Modellprojekten der Stadt Wien, der Frauen-
 Werk-Stadt I (Bezug 1997) und Frauen-Werk-Stadt II (Bezug 2004), sowie dem stärker selbstorganisierten
 Folgeprojekt [ro*sa] Donaustadt (Bezug 2009) eine **Schlüsselrolle** für die Auseinandersetzung mit dem Wert
 alltags- und frauengerechter Planung für die Soziale Nachhaltigkeit zugeschrieben werden. Darüber hinaus
 gab 2006 die Erstellung eines Gutachtens zur Umsetzung von Gender Mainstreaming in der Entwicklung des
 Masterplans für die Seestadt Apen einen erneuten Impuls für die Auseinandersetzung mit dieser Planungs-
 perspektive (Gutmann/Neff 2006). Die Darstellung der Praxisbeispiele beginnt daher mit zwei von Frauen und
 überwiegend für Frauen geplanten Projekten, der Frauen-Werk-Stadt II und der [ro*sa] Donaustadt.

Die Frauen-Werk-Stadt II entstand als Nachfolgeprojekt der Frauen-Werk-Stadt I, die zu den ersten Beispielen der mit Ende der 1990er Jahre aufkommenden Themensiedlungen zählt, neben den ihr benachbarten Siedlungen „Autofreie Mustersiedlung Floridsdorf“ (1999) und „Compact City Floridsdorf“ (Six, 2001; Zinganel 2003). Dem Bereich der Themenprojekte oder -siedlungen sind auch die beiden vorgestellten Grundstücksbeirats-Projekte zuzuordnen und die in chronologischer Reihenfolge aufgeführten Projekte, die aus den Bauträgerwettbewerben 2009 - 2014 ausgewählt wurden. An letzter Stelle steht als jüngste Generation des Themenwohnbaus das SMART-Wohnen, dessen thematische Herausforderung darin besteht, Alltagsgerechtigkeit, Aneignbarkeit und Soziale Nachhaltigkeit auf engstem Raum zu bieten.

7.1 Die Rolle der Frauenprojekte im Wiener Wohnbau für die Entwicklung von Kriterien sozial nachhaltiger Planung

Soziale Innovationen im Wohnungsbau gingen, wie die feministische Architekturforschung belegt, in der Geschichte häufig von Frauen aus (vgl. Becker, 2009; Dörhöfer, 1998; Friedl, 2007; Zibell/Schröder 2004, 2007). Diese Innovation in der Rolle der Architektin für Wohnbau zu entwickeln, war in Österreich erst ab Mitte/Ende der 1920er Jahre möglich³. Innovation im Sinne der Sozialen Nachhaltigkeit von Wohnbau-Architektur entstand jedoch vor allem dort, wo Frauen (vor allem in ihrer Rolle als Hausfrauen und Mütter) als **Nutzerinnen** von Wohnbau im Fokus von Planung standen.

Vom „Roten Wien“ bis heute: Vereinbarkeit und „Soziale Räume“ als Thema im Wohnbau

Obwohl die **Teilhabe von Architektinnen** an der Gestaltung von Wohnbau bis in die 1990er Jahre gering blieb, geht die Auseinandersetzung mit alltags- und frauengerechter Planung auch in Wien bis weit in die Anfänge des 20. Jahrhunderts zurück: Bereits 1912 verband beispielsweise die Wiener Feministin und Sozialdemokratin Therese Schlesinger ihre Forderungen nach Abschaffung der Wohnungsnot mit einer Reflexion der Komplexität von Wohnungs-, Lebens- und Geschlechterverhältnissen und konkreten Vorschlägen für eine Entlastung von Frauen von den Reproduktionsarbeiten durch eine Neuorganisation des Wohnbaus (vgl. Hauch, 2007). Dem folgten in den 1920er Jahren die Beiträge von Ella Briggs-Baumfeld und Margarete Schütte-Lihotzky zum Wohnbau des „Roten Wien“ im Sinne einer „Sozialen Architektur“, die u.a. bereits noch heute aktuelle Forderungen wie die nach der Implikation öffentlicher Einrichtungen in den Wohnbau formulierte. Schütte-Lihotzkys Ansätze einer „Wohnküche für die Äußere Vorstadt“ und der berühmten „Frankfurter Küche“, die darauf zielten, mit einer modernen Küchenplanung und daraus resultierender Rationalisierung der Hausarbeit Frauen die Vereinbarkeit von Hausarbeit und beruflicher Arbeit zu erleichtern, wurde allerdings durch die Entwicklung des „Neuen Wohnens“ insgesamt und unveränderte Rollenverhältnisse in den Familien weitgehend konterkariert (Dörhöfer, 2007; Weresch, 2003; Zwingl, 1993).

Ein weiterer historischer Beitrag war die Ausstellung „**Die Frau und ihre Wohnung**“, die 1950 im Wiener Messepalast über 200.000 Besucher_innen zählte. Aufgrund des großen Bedarfs an Auseinandersetzung mit der Organisation des Wohnens und der Rationalisierung von Hausarbeit durch Technik, Mobiliar und Raumorganisation wurde sie von 1951-1960 in kleinerem Format von der in der Folge eingerichteten Wohnberatungsstelle in einem Seitenflügel des Messepalasts gezeigt.

³ Die erste Architekturstudentin an der Technischen Hochschule in Wien wurde 1919 zugelassen; die ersten Diplome an Architektinnen wurden in Wien 1920, in Graz 1935 und in Innsbruck 1975 vergeben (Friedl, 2007).

Von 1977 bis Mitte der 1980er Jahre bot eine Architektin im Auftrag des Hausfrauenvereins „Die Frau und ihre Wohnung“ diese Beratung erneut an. In diesen Kontexten von Innovationsbestrebungen im Wohnbau und in der Wohnungsorganisation wurden allerdings die **Geschlechterverhältnisse in Haus- und Familienarbeit** kaum in Frage gestellt (Wonisch, 2007; vgl. auch Hartmann 2008, zur Interbau 1957 in Berlin).

Ein **Perspektivwechsel** diesbezüglich fand jedoch Ende der 1970er Jahre/Anfang der 1980er im Kontext der zweiten Frauenbewegung statt: sie führte europaweit und so auch in Wien zur Etablierung einer Vielfalt von „Frauenräumen“ und Frauenprojekten. Sie formulierte darüber hinaus auch entscheidende Impulse zur Infrastrukturalisierung der Geschlechterverhältnisse in der Planung und eine grundlegende Kritik an der an männlichen Lebenswelten orientierten Architektur und Stadtplanung. Diese Kritik adressierte die **Monofunktionalität** vor allem der Nachkriegssiedlungen, die dichotome Unterscheidung zwischen **privatem** und **öffentlichem Raum**, mangelnde Berücksichtigung von **Sicherheit** und die **hierarchischen Raum- bzw. Grundrisstrukturen** auch im modernen Wohnungsbau. Forderungen nach einem frauen- und familienfreundlichen Wohnumfeld sowie nach Funktionsmischung in den Siedlungen begannen die Planung zu verändern. In Deutschland „mischten Frauen mit“ in der Entwicklung von Qualitätskriterien für eine frauenfreundliche Stadt- und Bauleitplanung (Zibell/Schröder, 2007), neben den „Frauenräumen“ entstand eine Vielzahl von Frauenwohnprojekten, mit Schwerpunkten beispielsweise von Projekten aus der autonomen Frauenszene in Berlin und Hamburg, sowie Beginen-Projekten im Ruhrgebiet und im norddeutschen Raum⁴.

In Österreich sind für diesen Zeitraum zunächst eher Beiträge zur feministischen Planungstheorie als Entwicklungen von Wohnprojekten nachvollziehbar. Ein Beispiel ist jedoch die „**Rosa Lila Villa**“, das bis heute bestehende, 1982 instandgesetzte Wiener Informationszentrum und Wohnprojekt für Lesben und Schwule. Auf einen **aktuellen Bedarf** in diesem Bereich reagiert das mit Unterstützung der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV GPA) in der Seestadt Aspern umgesetzte Baugruppen-Projekt „Que[e]rbau“ (siehe 7.3). Umso greifbarer wird der Einfluss dieses Perspektivwechsels jedoch in den 1990er Jahren: sie brachten die Wiener Kriterien für eine **alltags- und frauengerechte Stadt- und Wohnbauplanung** hervor, die beiden „Frauen-Werk-Stadt“-Projekte und zunehmend auch selbstorganisierte Frauenwohnprojekte in Wien, Graz und Linz (Pollack, 2007; Riss, 2016).

Dieser kurze Exkurs in die Geschichte der frauengerechten Wohnbauplanung verweist darauf, dass es seit gut einem Jahrhundert ein Thema im Wiener Wohnbau ist, Vereinbarkeit und „soziale Räume“ zu fördern und dass dieses Thema bis heute nicht an **Aktualität** verloren hat. Vielmehr bleiben auch in einer Zeit der „neuen Väter“ nach wie vor Frauen hauptzuständig für die unbezahlte Haus-, Reproduktions- und Pflegearbeit, insbesondere in migrantischen Bevölkerungsgruppen. Gleichzeitig steigt angesichts des demografischen Wandels, sich stetig diversifizierender Beziehungs- und Familienformen und einer wachsenden Zahl von Alleinerzieher_innen der Bedarf an anpassungsfähigen Raumangeboten und inklusiven, gemeinschaftsorientierten Wohnformen, die in diesem Kontext bereits vorgedacht und erprobt wurden.

⁴ Siehe dazu ausführlich Ruth Beckers Dokumentation und Handbuch „Frauenwohnprojekte – keine Utopie“, (2009).

Welche Rahmenbedingungen waren förderlich für die Entwicklung alltags- und frauengerechter Planung in Wien?

Zum **kommunalpolitischen Thema** wurde alltags- und frauengerechte Planung in Wien im Jahr 1991, in der Folge der Ausstellung „Wem gehört der öffentliche Raum – Frauenalltag in der Stadt“ (vgl. Kail / Kleedorfer 1991). Strukturell unterstützt wird dieser Planungsansatz seit 1992, zunächst bis 1998 mit einem von Eva Kail getragenen Schwerpunktthema „Planung“ im Frauenbüro der Stadt Wien, in der Folge durch die von ihr geleitete „Leitstelle für alltags- und frauengerechtes Planen und Bauen“ (1998-2009) in der Stadtbaudirektion. Zu deren Aufgaben zählte es – ab dem 1. Jänner 2000 in der Umsetzung der gesetzlich verankerten Gender Mainstreaming Strategie – in der Stadt- und Quartiersentwicklung, durch Projekte im öffentlichen Raum, in der Wohnbauförderung und in der Freiraumplanung sicherzustellen, dass und wie frauengerechter Wohnbau als Kriterium der planerischen Qualitätsanforderungen aufgenommen wurde. Schlüsselprojekte der Anfangszeit waren die Einführung der Kriterien für geschlechtssensible Parkgestaltung und einer Check-Liste für alltags- und frauengerechten Wohnbau. Unterstützt wurde die Leitstelle dabei durch eine Schwerpunktsetzung des Planungsstadtrats zu Gender Mainstreaming im Jahr 2001. Die in der Vielzahl der in diesem Kontext durchgeführten Projekte gesammelten Erfahrungen sind in der Dokumentation der Tätigkeit der Plan- und Leitstelle (MA 18, 2010 sowie im „Handbuch Gender Mainstreaming in der Stadtplanung und Stadtentwicklung“ (MA 18, 2013) zugänglich und flossen auch in die Erarbeitung anderer Arbeitshilfen wie des Planungshandbuchs *gender_living* ein (ÖGUT 2014) ein.

Zur Einschätzung förderlicher Rahmenbedingungen für eine solche strukturelle Verankerung dieser Planungskriterien ist es hilfreich, zunächst einen Blick auf das sonstige Planungsgeschehen in dieser Zeit in Wien zu werfen. So kann angenommen werden, dass die **Angstraumdebatte**, die Ende der 1980er Jahre durch eine ungewohnte Dichte an Sexualverbrechen in der Per-Albin-Siedlung konkreten Anlass fand und einen Modernisierungsschub in der Kriminalprävention und dem Sicherheitsdiskurs auslöste (Zinganel 2003), die Akzeptanz der in der alltags- und frauengerechten Planung geforderten Investitionen in mehr Wohnsicherheit erleichterte. Dazu zählten bauliche Maßnahmen zur Unterstützung sozialer Kontrolle wie die Planung überschaubarer Wohneinheiten, einsehbarer Ein- und Treppenhausgänge und Aufzüge, Lichtkonzepte, sicherheitsfördernde Verortung von Gemeinschaftsflächen etc. Diese Debatte mündete 1995 in die Herausgabe eines Leitfadens „**Richtlinien für eine sichere Stadt**“ durch die Stadt Wien. Wohnsicherheit ist ein Handlungsfeld, das sich heute auch im Kriterienkatalog des 4-Säulenmodells wiederfindet und sich hier insbesondere im Themenwohnprojekt „Urbanes Dorf“ abbildet (7.6).

Als sich gegenseitig befruchtend vermutet werden können auch der **feministische Planungsdiskurs** und der in den 1980er bis 1990er Jahren beginnende breitere Planungsdiskurs zu einem „**nutzerorientierten Wohnbau**“. Dieser zielte u.a. darauf, den menschlichen Maßstab und urbane Funktionen stärker in den Fokus von Siedlungsplanung zu stellen, ästhetische und funktionale Aspekte der Architektur gleichberechtigter zu behandeln, Raum für Alltagskonsumangebote in die EG-Zonen von Wohnbau zu orientieren und überschaubare Nachbarschaften zu gestalten. Diese Ansätze finden sich ebenso wie die geforderte **Qualitätsentwicklung** in den Wohnungen, eine **Aufwertung der Gemeinschafts- und Freizeiteinrichtungen** und die verstärkte **Integration kommunaler sozialer und Bildungsinfrastruktur** differenziert ausformuliert in den Kriterien alltags- und frauengerechter Planung.

Erste sozial orientierte und partizipativ entwickelte **Themenwohnbauten** wie das „Wohnen mit Kindern“ im 21. Bezirk (Ottokar Uhl, 1981-84) finden auf der Prozessebene nicht unbedingt einen uneingeschränkten Zuspruch der Architekturkritik (Achleitner, 2015), können jedoch als richtungweisend für die Entwicklung alltags- und frauengerechter Planung gesehen werden. Inwieweit die von Wohnbaustadtrat Fritz Hofmann 1985 großangelegte Offensive zur Verankerung einer demokratischen Mitbestimmung der Mieter_innen im Gemeindebau eine Wirkung auf die Durchsetzungsfähigkeit von geschlechtersensiblen Beteiligungsverfahren und Planungsansätzen hatte, wäre eine an anderer Stelle zu bearbeitende Forschungsfrage.

Eine **Schlüsselfunktion** für die Verankerung der Kriterien alltags- und frauengerechter Planung in planerischen Qualitätsanforderungen hatte auch die Einführung der **Bauträgerwettbewerbe** im Jahr 1995. Damit verbunden war zum einen der Wechsel von einer Grundstückszuteilung zu einem an den drei Qualitätssäulen Planungsqualität, Ökonomie und Ökologie orientierten Anbotsvergleich, die Orientierung an einer einzelnen Parzelle und das Etablieren interdisziplinärer Jurys (vgl. Gutmann/Huber, 2014). Zum anderen wurden ab diesem Zeitpunkt – wenn auch nicht immer in der von der Leitstelle erhofften Konsequenz umgesetzt – Alltagsauglichkeit und andere Kriterien frauengerechten Wohnbaus zum Förderkriterium für den Wohnbau und ihre tatsächliche Berücksichtigung durch die Beteiligung der Leitstelle an den Jurys unterstützt. Zur vergleichsweise breiten Akzeptanz dieser Entwicklung trug auch die in den 1990er Jahren stattfindende Wohnungsmarktentwicklung in Wien bei, von einem **Nachfrage- zu einem Angebotsmarkt**. In dieser Marktlage findet zwangsläufig eine Öffnung der Bauträger für **differenziertere Qualitätsdiskussionen** statt, die hinsichtlich der Entscheidung für oder gegen eine Wohnung traditionell stärker von Frauen bestimmt ist (Kail, 2003).

Der aktuelle Ansatz „**alltagsgerechter Planung als Kriterium Sozialer Nachhaltigkeit**“, der in den Praxisbeispielen hinsichtlich seiner Umsetzbarkeit im „Mainstream“ leistbaren Wohnbaus in Wien betrachtet wird, geht vor diesem Hintergrund nicht zuletzt auf das erste Frauen-Wohnbauprojekt zurück, das mit Hilfe der Wiener Wohnbauförderung umgesetzt wurde: die seit 1997/98 bezogene Frauen-Werk-Stadt I im 21. Bezirk. Auslöser für dieses Modellprojekt war u.a., dass in den Stadterweiterungsprojekten der 1990er Jahre, im Rahmen derer auf der Basis geladener städtebaulicher Wettbewerbe jährlich 10.000 Wohnungen errichtet werden sollten, nur in zwei der zahlreichen Verfahren eine Frau zur Teilnahme eingeladen wurde. Gleichzeitig hatten zu diesem Zeitpunkt Franziska Ullmann und Elsa Prochazka, beide renommierte Wiener Architektinnen, Professuren für Städtebau an deutschen Universitäten inne (vgl. Kail E. et al., 2009, 10).

Das Frauenbüro der Stadt Wien initiierte vor diesem Hintergrund ein städtebauliches Expertinnenverfahren, dessen Zielsetzung es zum einen war, zur Sichtbarkeit der Kompetenz von Architektinnen und Planerinnen beizutragen, zum anderen einen Beleg für die Umsetzbarkeit alltags- und frauengerechter Planung zu erbringen. Die Erleichterung von Haus- und Familienarbeit durch die Planung des einzelnen Wohnbaus und der Siedlung, die Förderung nachbarschaftlicher Kontakte und ein im ganzen Tagesverlauf sicheres Wohnumfeld waren die zentralen Ziele des Wettbewerbs-/Expertinnenverfahrens, zu dem ausschließlich Architektinnen eingeladen wurden. Der bereits erste Überlegungen zur Wohntypologie einbindende städtebauliche Entwurf von Franziska Ullmann bildete die Grundlage der konkreten Gestaltung der Architektur durch Gisela Podreka, Elsa Prochazka und Liselotte Peretti. Der verantwortliche Bauträger, die WBV GPA, war seinerzeit der einzige von einer Frau geleitete Bauträger in Österreich.

Die gut dokumentierte und auch evaluierte „Frauen-Werk-Stadt I“ findet bis heute europaweite Beachtung, eine Bewohner_innenbefragung im Jahr 1998 bestätigte eine allgemein **hohe Wohnzufriedenheit** in der Siedlung (vgl. u.a. Irschik/Kail 2013, Kail 2003, 2007; Pollack 2007; Pollack/Kárász, 2009; Prochazka, 1999; Zwingl, 1998). Mit diesem Projekt festigte, so die Einschätzung in der Studie „Wiener Typologien“ (Pollack/Kárász, a.a.Ort), das Frauenbüro seine Rolle in der Stadtplanung in Wien.

Von der Frauen-Werk-Stadt I zur 4. Qualitätssäule „Soziale Nachhaltigkeit“

Etwa zeitgleich mit der Abschaffung der „Leitstelle für alltags- und frauengerechtes Planen und Bauen“ im Jahr 2009 wurde bei der Vergabe von für Wohnbauförderung eingereichte Bauvorhaben eingeführt, diese nicht nur hinsichtlich der drei Säulen Architektur, Ökonomie und Ökologie zu überprüfen, sondern auch hinsichtlich der planerischen Bemühungen um Soziale Nachhaltigkeit, mit dem Hinweis „unter dieser vierten Säule sind die wesentlichen Kriterien des alltags- und frauengerechten Planens und Bauens subsumiert.“ (Stadtbaudirektion Wien, o.J.) Sowohl die Frauen-Werk-Stadt I als auch die Einführung der 4. Säule haben in der Wahrnehmung der meisten der befragten Expert_innen die Umsetzung von Anliegen der alltags- und frauengerechten Planung gestärkt. Das „**Soziale**“, das vorher „mehr oder weniger mitgedacht wurde“ – zu diesem Schluss kommt auch eine aktuelle Studie zur Umsetzung der Sozialen Nachhaltigkeit im Wohnbau seit Einführung der 4. Säule – wird seither in seinen **Zusammenhängen** und darauf bezogenen **Lösungsansätzen** besser sichtbar gemacht (Gutmann/Huber, 2014). Eine für die Erarbeitung der Arbeitshilfe und von Handlungsempfehlungen relevante Fragestellung war vor diesem Hintergrund: Welchen Wert messen die beteiligten Expert_innen den Frauen-Werk-Stadt-Modellprojekten und der Etablierung alltags- und frauengerechter Planungskriterien als Qualitätskriterium für Wohnbauförderung bei und weiter für die Festlegung von (Förder-)Kriterien für sozial nachhaltige Planung?

Übereinstimmung findet sich dazu, dass die Frauen-Werk-Stadt I und ihr Nachfolgeprojekt, Die Frauen-Werk-Stadt II, aber auch andere Frauenwohnprojekte eine **Schlüssel- bzw. Vorbildrolle** dafür hatten, feministische Planungsansätze als Standards zu etablieren, eine öffentliche und Fachdiskussion in diesem Kontext anzuregen und den Mehrwert frauengerechter Planung für alle Nutzer_innen des Wohnbaus erfahrbar zu machen. Gleichzeitig sei die offenere Formulierung einer „Sozialen Nachhaltigkeit“ angesichts der gesellschaftlichen Entwicklung seit Ende der 1990er Jahre sowohl eine Sicherung alltags- und frauengerechter Planungskriterien als auch eine **angemessene Reaktion** auf die **wachsende Komplexität der Herausforderungen** im Wohnbau. Als Beispiele wurden hier vor allem die vielfältigen Familiensituationen, differenziertere Lebensphasen, die sehr unterschiedliche Wohnbedürfnisse hervorrufen sowie die aktuellen Zuwanderungsprozesse und der Mangel an leistbarem Wohnraum für das untere Drittel der Einkommensgruppen (insbesondere der Starterhaushalte) benannt. Hinsichtlich des weiteren Bedarfs an reinen Frauenwohnprojekten gingen die Einschätzungen der Expert_innen auseinander: Einerseits wurden die in vergleichsweise rascher zeitlicher Abfolge entstandenen ro*sa-Projekte und darüber hinaus bereits in Planung befindliche Projekte als Beleg für einen steigenden Bedarf bewertet. Andererseits belegten die von Frauen in der Heterogenität ihrer Lebensformen formulierten Wohnbedürfnisse ein zunehmendes Interesse an gemeinschaftsorientierten Wohnformen, in einem Umfeld verschiedener Wohn- und Lebensformen.

Die Einbeziehung des **Förderkriteriums Leistbarkeit** – hier bestand wiederum Einstimmigkeit unter den Expert_innen – unterstütze vor allem auch die **Leistbarkeit von Wohnen für Frauen**, die aufgrund ihrer Einkommenslagen wie in Kapitel 3 beschrieben besonders darauf angewiesen sind. Vor allem die an der Entstehung der Frauen-Werk-Stadt-Projekte beteiligten Expert_innen hoben die Rolle dieser Projekte dafür hervor, durch gezielte Verortung z.B. der Waschküchen Hausarbeit von Frauen und zunehmend auch Männern sichtbar und gleichzeitig in andere Familien- und nachbarschaftliche Aktivitäten integrierbar zu machen.

Kritische Anmerkungen wurden von verschiedenen Expert_innen formuliert hinsichtlich der **Wertung** der auf alltagsgerechte (nun nicht mehr explizit frauengerechte) Planung bezogenen Kriterien der 4. Säule im **Gesamtabwägungsprozess**: Während in den Grundstücksbeiratsverfahren eine nachvollziehbare Gender-Prüfung durch die Baudirektion nach wie vor gegeben ist, wurden die Prüf- und Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich alltags- und frauengerechter Planung in den Bauträgerwettbewerben mit dem Wegfall der „Leitstelle für alltags- und frauengerechtes Planen und Bauen“ deutlich reduziert. Auch wenn Genderaspekte in der Vorprüfung ausführlich geprüft und erläutert werden, sei die Gewichtung der Kriterien der 4. Säule in diesem Kontext stark von der jeweiligen **Jury-Besetzung** abhängig. Im Vordergrund stehe nun eher das kritische Hinterfragen einer „**allgemeinen Gebrauchsfähigkeit**“ als dezidierte Genderthemen oder die in ihrer Komplexität schwer definierbare und bisher wenig im bewohnten Bestand evaluierte **Soziale Nachhaltigkeit**. Gender-Kriterien seien darüber hinaus zum einen den **technischen Normen untergeordnet**, zum anderen nicht immer kompatibel mit offenen Grundrissen (diskutiert am Beispiel der Lage der Küche zum Fenster).

Vor diesem Hintergrund galt bei der Analyse der Praxisbeispiele besondere Aufmerksamkeit den Wohn-, Infrastruktur- und Mobilitätsbedürfnissen, die sich aus einem ‚betreuenden Alltag‘ ergeben, der überwiegend von Frauen geleistet wird, jedoch zunehmend auch die **Alltags- und Zeitstrukturen** von Männern beeinflusst. Die Erfahrungen aus dem Modellprojekt „Frauen-Werk-Stadt I“ wurden in dem im Folgenden vorgestellten Folgeprojekt „Frauen-Werk-Stadt II“ im 10. Bezirk genutzt und weiterentwickelt. Begründet durch die demografische Entwicklung war neben alltags- und frauengerechtem Bauen eines der wichtigsten Ziele dieses Projekts das Schaffen guter Bedingungen für nachbarschaftliche Selbstorganisation und betreutes Wohnen im Alter.

7.1.1 Frauen-Werk-Stadt II



1.



2.

Als Folgeprojekt der Frauen-Werk-Stadt I wurde die Wohnhausanlage des Bauträgers GESIBA „Frauen-Werk-Stadt II“ im Kontext des (offenen) Bauträgerwettbewerbs 2000 zum Thema „Betreutes Wohnen sowie alltags- und frauengerechte Planung“ von den Architekturbüros Bürogemeinschaft Iftsits-Ganahl-Larch (Bauteil A) und Christine Zwingl (Bauteil B) realisiert. Der Fokus lag dabei auf der Zielgruppe der sogenannten „selbständigen Alten“, also den Senior_innen, die keine bzw. nur sehr geringe regelmäßige Betreuungsleistungen benötigen, im Bedarfsfall aber auf professionelle Hilfe angewiesen sind. Solche unterstützenden Services können durch eine Kooperation mit dem nahe gelegenen Senior_innenapartmenthaus FORTUNA angeboten werden. Die Landschaftsplanung setzte das Büro Land in Sicht um. Das Projekt ist seit 2004 bezogen.

Projektdaten

Bauplatz (m ²)	4.600
Bruttogrundfläche über Niveau (m ²)	19.690
Wohnungsschlüssel (98 geförderte Mietwohnungen, 42 geförderte Senior_innenwohnungen, eine betreute Wohngemeinschaft für Behinderte mit 5 Wohneinheiten)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Typ A 4 % ■ Typ A/B 14 % ■ Typ B 28 % ■ Typ C 43 % ■ Typ D 9 % ■ Typ E 2 %
Durchschnittliche Wohnnutzfläche/geförderter Wohnung (m ²)	77,9
Wohnungen mit privaten Freiräumen	100 %
Mobilitätskonzept	110 KFZ-Stellplätze
Adresse	Troststraße 73-75, 1100 Wien

Projektkosten

Baukosten

Gesamtbaukosten/m ² förderungstr. Nutzfläche Miete (Euro/m ²)	1.347,36
--	----------

Nutzungskosten Wohnen

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. Ust., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	398,06
Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. Ust., Euro/m ²)	6,08

Die 4. Säule stützende Ziele des Bauträgerwettbewerbs

- Themenschwerpunkt „Betreutes Wohnen sowie alltags- und frauengerechte Planung“ mit dem Fokus auf Haus- und Familienarbeit sowie nachbarschaftliches Wohnen
- Primäre Zielgruppen: Frauen in unterschiedlichen Lebensumständen, mit unterschiedlichen Lebensentwürfen
- Innovation zum altersgerechten und generationenübergreifenden Wohnen

Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit



Gebäude und Wohnungen

- Verschiedene flexible Wohnungstypen für unterschiedliche Lebensphasen
- Barrierefreie Senior_innenwohnungen
- Wohneinheiten für Menschen mit Behinderung



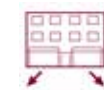
Zielgruppen

- Frauen und Familien in unterschiedlichen Lebensphasen mit verschiedenen Lebensentwürfen
- Ältere alleinstehende Frauen, die möglichst lange selbstständig leben möchten, im Bedarfsfall jedoch auf ein professionelles und vertrautes Betreuungsnetz zurückgreifen können



Gemeinschaftsräume

- Vielfältige Gemeinschaftsräume fördern nachbarschaftliche Beziehungen



Quartiersbezug und Nachbarschaft

- Objektive und subjektive Sicherheit durch Polizeiwachzimmer und offene Gestaltung
- Kooperation mit dem benachbarten Senior_innenapartmenthaus FORTUNA
- Hausbetreuungszentrum als Anlaufstelle für Bewohner

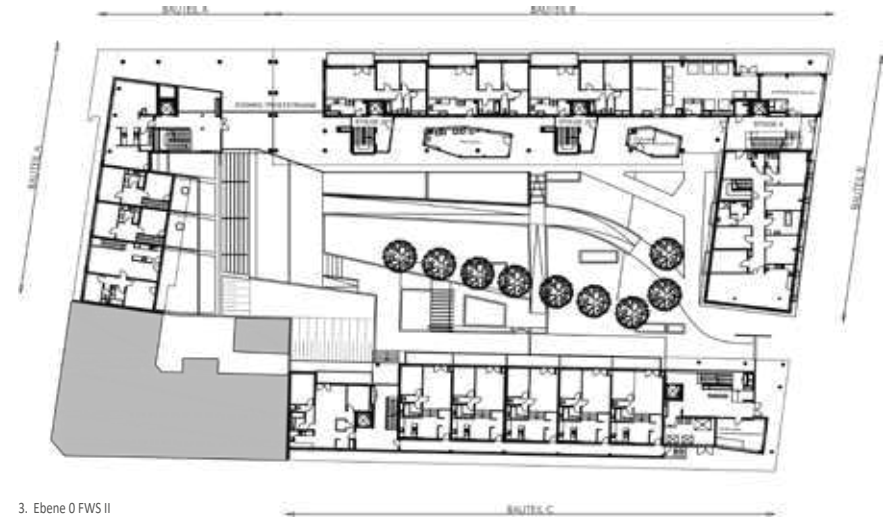
Wohnumfeld

Das Projekt befindet sich in einem dicht bebauten, gründerzeitlichen Stadtquartier im Bezirk Favoriten, der traditionell als Arbeiter_innenbezirk mit einem hohen Anteil an Migrant_innen und der höchsten Einwohner_innenzahl Wiens bekannt ist. Im unmittelbaren Wohnumfeld bietet der Fortunapark mit einer Fläche von ca. 10.600 m² Spielplätze für verschiedene Altersgruppen, einen Tischtennis- sowie eine Basketballplatz und eine Hundezone. Weitere Grätzparks wie die Parkanlagen Paltramplatz, Migerkastraße oder Rudolphshügelstraße sind fußläufig erreichbar. Neben zahlreichen öffentlichen und privaten Kindergärten liegen auch mehrere Volks- und Hauptschulen sowie ein Gymnasium im direkten Wohnumfeld. Eine sehr gute medizinische Infrastruktur ist – über das kooperierende Senior_innenapartmenthaus Fortuna hinaus – durch verschiedene Facharztpraxen und Apotheken, die auf kurzem Weg erreichbar sind, gegeben. Drei der großen Einkaufsstraßen des Bezirks mit zahlreichen Geschäften, Büros und Dienstleistungsbetrieben sind in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Direkt in der Troststraße verkehrt die Buslinie 65A, eine Straße weiter befinden sich Haltestellen der Straßenbahnlinien O und 67. In der ca. 500 m entfernten Laxenburgerstraße verkehren weitere Bus- sowie Regionalbuslinien. Diese ist auch eine der wichtigsten Ausfallstraßen des Bezirks Richtung Süden.

Städtebau und Architektur – Der Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit

Auf dem Grundstück befand sich bei Wettbewerbsauslobung bereits ein Eckgebäude als Relikt der ursprünglichen, gründerzeitlichen Blockrandbebauung, an welche laut den Vorgaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans mit der Neubebauung angeknüpft werden sollte. Diesen Festsetzungen einer sehr dichten Bebauung mit einem kleinen Innenhof wurde durch eine innovative Interpretation der Blockrandbebauung mit einer hohen städtebaulichen Qualität entsprochen: Die Bauteile im Norden (Bauteil A), im Osten (Bauteil B) und Westen (Bauteil C) umfassen jeweils sechs Geschoße, der südliche, lediglich vier Geschoße umfassende Trakt (Bauteil B) verfügt über eine Öffnung, durch die bessere Belichtungsverhältnisse für die Wohnungen sowie den Innenhof entstehen. Auch die Belüftung und das Kleinklima im Hof werden durch diese Öffnung verbessert. Gleichzeitig entsteht ein fließender Übergang vom gemeinschaftlichen Innenhof in den öffentlichen Straßenfreiraum. Diese offene Struktur gewährleistet auch die diagonale Durchlässigkeit des Hofes, wodurch kurze Wege entstehen. Die Hauseingänge werden über den Innenhof erschlossen, dessen Erdgeschoßzone transparent und offen gestaltet ist.

Transparenz, Übersichtlichkeit, Modularität und gute Orientierung stellten wesentliche Planungsparameter in der architektonischen Konzeption des Projekts dar. Die Hauseingänge sind transparent und übersichtlich gestaltet und kennzeichnen sich durch eine wiedererkennbare Zugangssituation aus. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über großzügige, rund um den Innenhof situierte Stiegenhäuser mit Glasfassaden. Diese können im Sommer geöffnet werden und im Winter fungieren sie als Wintergarten. Die Aufzüge verfügen über Glastüren und auch die Parteienkeller werden natürlich belichtet.



3. Ebene 0 FWS II

A | Alltagstauglichkeit

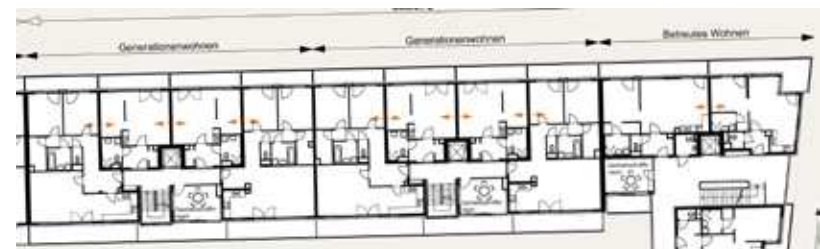
Allgemeines

Insgesamt verfügt das Projekt über 140 geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption, wovon 42 Wohnungen in verschiedenen Größen speziell für Senior_innen konzipiert wurden. Darüber hinaus wurde eine betreute Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung mit 5 Wohneinheiten integriert.

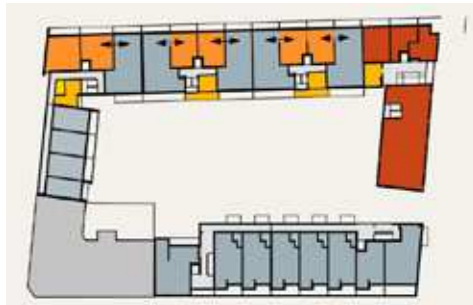
Wohnungen

Die Hausstruktur ist sehr flexibel und an die Bedürfnisse der Bewohner anpassbar. Von Kleinwohnungen mit optional abtrennbarem Wohnbereich für Alleinerziehende, über Maisonettenwohnungen mit einer Größe zwischen 80 und 105 m², bis hin zu größeren Familienwohnungen, die bei Bedarf mit den angrenzenden Kleinwohnungen für Senior_innen verbunden werden können, stehen unterschiedliche und flexible Größen zur Verfügung. Ergänzend zu den einzelnen Wohnungen gibt es pro zwei Familien- und zwei Senior_innenwohnungen einen gemeinschaftlich nutzbaren Raum.

+ Eine **Kombination** aus einer **Familienwohnung mit je zwei kleinen Senior_innenwohnungen** ermöglicht das Zusammenwohnen von Jungfamilie und Großeltern.



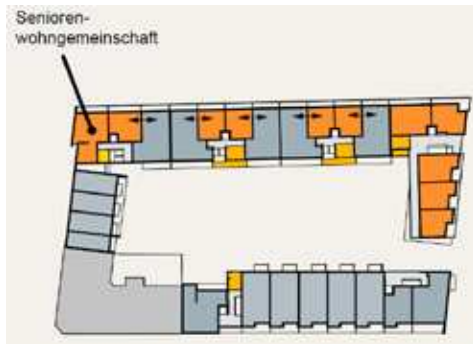
4. Kombinierbare Senior_innen- und Familienwohnungen, Bauteil B 2.OG



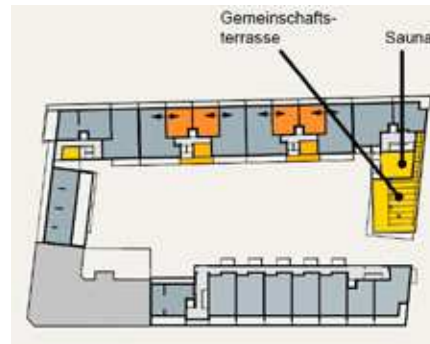
5. Übersichtsplan 1.OG



6. Legende Übersichtspläne

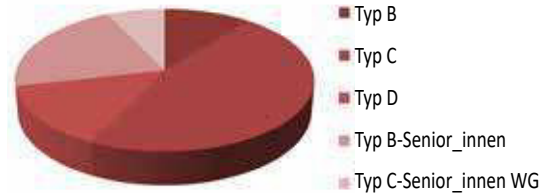


7. Übersichtsplan 2.OG



8. Übersichtsplan 5.OG

Die **Mischung von Wohnungstypen und -formen** ermöglicht im **Bauteil A** (Stiege 1) generationenübergreifendes Wohnen für verschiedene Lebensstilgruppen.



9. Wohnungstypen Bauteil A



10. Maisonettewohnung für Senior_innen im 1.OG, BTA

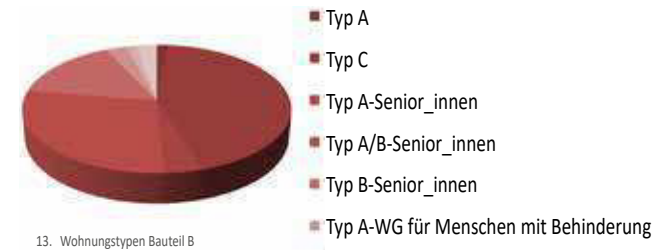


11. Maisonettewohnung für Senior_innen im 2.OG, BTA



12. Senior_innen-WG 2.OG, BTA

Im südlichen Teil des **Bauteils B** (Stiege 4) existieren eine **betreute Wohngemeinschaft** (EG & 1.OG) und drei daran angeschlossene **betreute Kleinwohnungen für Menschen mit Behinderung** (2. OG). Das betreute Wohnen von Menschen mit Behinderungen ermöglicht die Trägerschaft des österreichischen Hilfswerk für Taubblinde und hochgradig Hör- und Sehbehinderte für diese Wohnungen.



13. Wohnungstypen Bauteil B



14. Wohnen für Menschen mit Behinderung, BTB EG

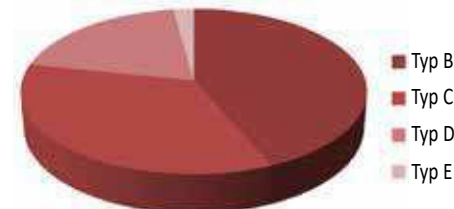


15. Wohnen für Menschen mit Behinderung, BTB 1.OG



16. Betreute Kleinwohnungen, BTB 2.OG

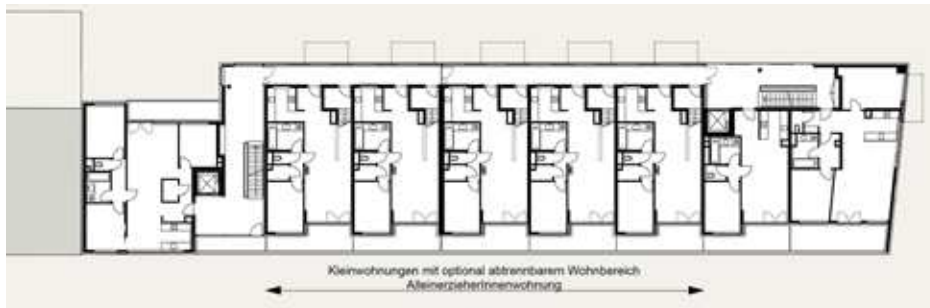
Im **Bauteil C** (Stiegen 5 + 6) gibt es einen hohen Anteil an Kleinwohnungen mit zwei Zimmern und einem **optional abtrennbaren Wohnbereich für Alleinerziehende**.



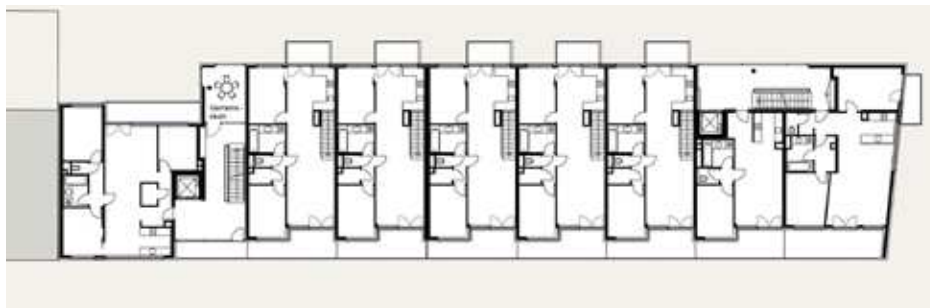
17. Wohnungstypen Bauteil C



18. Kleinwohnungen BTC, EG



19. Kleinwohnungen BTC, 1.OG



20. Kleinwohnungen BTC, 2.OG

- o Die Wohnungen sind **teilweise beidseitig orientiert** und damit durchgesteckt und querbelüftbar:
 - Bauteil A + C: Maisonettenwohnungen sind durchgesteckt und querbelüftbar, entweder O-W oder N-S orientiert
 - BTB / Stiege 2 + 3: kleine Einheiten f. SeniorInnen nach Osten orientiert, nicht querbelüftbar, Familienwohnungen durchgesteckt und querbelüftbar; Stiege 4: O-W orientiert, betreute Wohneinheiten durchgesteckt und querbelüftbar;
 - BTB / Stiege 4: betreute WE sind nicht durchgesteckt, nicht querbelüftbar, nach S orientiert

- o Die Nutzungen der einzelnen **Zimmer** sind in den Senior_innenwohnungen (z.B. 55,71 m² oder 61,20 m²) relativ eindeutig: ca. 10,5 m² sind als Schlafnische bzw. Schlafzimmer und ca. 20 m² als Wohnküche konzipiert.



21. kleinere Senior_innenwohnung, BTA 1.OG

22. größere Senior_innenwohnung, BTB St4 4.OG

- o Auch in den Familienwohnungen mit einem größeren „Wohnzimmer“ und zwei kleineren Zimmern ist die Nutzung relativ vordefiniert.



GESCHOSSGRUNDRISS STIEGE 2 + 3
2 C-TYPEN, 3 A/B-TYPEN UND EIN GEMEINSCHAFTSRAUM

23. Regelgeschoß BTB Familienwohnungen und Senior_innenwohnungen

- + Nicht nur die **natürliche Belichtung** der Stiegenhäuser und **gemeinschaftlichen Erschließungsflächen** war ein zentraler Aspekt des Projekts, auch **innerhalb der Wohnungen** war dieses Kriterium wichtig. Die Wohnungen sind entweder direkt oder über die Gemeinschaftsräume in der Erschließungszone zum Hof orientiert.
- + Vor allem in den Familienwohnungen wurden die **Küchen** so positioniert, dass sowohl Sicht- und Rufkontakt zu anderen Wohnräumen als auch zum Spielbereich im Innenhof gewährleistet ist, um der **Vereinbarkeit von Hausarbeit und Kinderbetreuung** Rechnung zu tragen. Auf eine natürliche Belichtung – über den Innenhof, aber auch indirekt über die Veranda oder über verglaste Erschließungsflächen – wurde Wert gelegt.
- o **Bäder** sind nicht natürlich belichtet.

Möblierbarkeit / Stauraum / Abstellraum

+ Die allgemeinen Zimmergrößen erreichen die empfohlenen Mindestmaße, die **Möblierbarkeit** mit Normmöbeln sollte damit gewährleistet sein.

+ In allen Wohnungen sind **Stauräume / Schrankräume** ausgewiesen: In den Familienwohnungen in Bauteil B und den Maisonettenwohnungen in Bauteil C gibt es extra Abstellräume (BTC 1,88 m²), in den anderen Wohnungstypen keine extra Abstellräume, jedoch Abstellflächen in den Vorbereichen der Nasszellen in den betreuten Wohneinheiten, in den kleinen Senior_innenwohnungen in Bauteil B Stauräume in einem extra abgeteilten Bereich im Flur (ohne Tür), in der Senior_innen-WG in Bauteil A Stauraum im gemeinsamen Flur (6,9 m²) und Abstellraum (1,94 m²).

Die restlichen Senior_innenwohnungen verfügen über Abstellraum mit einer Fläche von 2,55 m² oder Schrankraum mit einer Fläche von 2,56 m².

o Pro Wohneinheit steht ein dazugehöriges **Kellerabteil** als Einlagerungsraum zur Verfügung. Die Größen betragen zwischen 3,2 und 4,6 m² und liegen damit teilweise unter dem Idealwert von 4 m².

o **Fahrradabstellräume** gibt es ausschließlich in den Bauteilen B (27 m²) und C (80,68 m²).

+ In allen Bauteilen sind **Kinderwagenabstellräume** im Untergeschoß oder Erdgeschoß vorhanden, sowie z.T. in weiteren Geschoßen. Alle sind natürlich belichtet und belüftet.



24. Einlagerungsräume im südlichen Bereich von BTB und BTC

Erschließung / Gemeinschaftsflächen

+ Die **Erschließung** der Wohnungen erfolgt über großzügige, rund um den Innenhof situierte Stiegenhäuser mit Glasfassaden, welche als **Begegnungs- und Kommunikationsorte** fungieren und gleichzeitig Blickbeziehungen in den grünen Innenhof bieten. Diese können im Sommer geöffnet werden und im Winter dienen sie als Wintergarten. Alle Stiegenhäuser sind außerdem von außen und von der Tiefgarage eben und ohne Schwelle zugänglich. Die Aufzüge verfügen über Glastüren und auch die Parteienkeller werden natürlich belichtet.



25. Erschließungsgänge mit Glasfassaden

+ Die **Hauseingänge** werden vom Innenhof aus erschlossen, Stiege 4 und 6 zusätzlich von der Graffgasse bzw. Fernkornegasse, Stiege 5 nur von Graffgasse. Die Wegeföhrung im Innenhof gestaltet sich übersichtlich, eine diagonale Durchwegung des Grundstücks wird durch zwei Öffnungen in der Bebauungsstruktur ermöglicht.

+ Im Erdgeschoß oder Untergeschoß ist jeweils ein **Müllraum** (zwischen 18,28 m² und 61,61 m²) vorgesehen, der teilweise barrierefrei erschließbar ist.



26. Müllraum im EG von BTB, Stiege 4



27. Müllraum im EG von BTC, Stiege 5



28. Müllraum im UG von BTC, Stiege 6

+ Es ist pro Bauteil mindestens eine **Waschküche** vorgesehen. Eine davon befindet sich Erdgeschoß in Sicht- und Rufnähe des Kinderspielbereiches. Diese ist so gestaltet, dass die hauswirtschaftlichen Tätigkeiten, die darin – nicht nur von Frauen sondern auch von Männern – erledigt werden, nach außen sichtbar werden. Ein weiterer Waschküchen befindet sich auf dem Dach.

o Eine **Tiefgarage** mit 110 Garagenplätzen, davon 7 Parkplätzen für Menschen mit Behinderungen, 13 Frauenparkplätzen und einem Sonderparkplatz für die/den Hausbetreuer_in steht zur Verfügung. Alle Stiegenhäuser sind von außen und von der Tiefgarage eben und ohne Schwelle zugänglich.



+ Die **transparente Gestaltung der Eingangssituation** sowie der Erschließungswege trägt – in Verbindung mit der Polizeistation im UG des Bauteil B – zu einem positiven **Sicherheitsempfinden** bei.



29. Transparenter und barrierefreier Eingangsbereich Bauteil B



30. Polizeistation in BTB (Ansicht vom Innenhof)



31. Transparenter Hauseingang



32. Waschküche im EG

Freiraum

Alle Wohnungen sind mit **privaten Freiräumen** in Form von Loggien, Veranden, Balkonen und/oder Terrassen ausgestattet.

Die Gestaltung der **gemeinschaftlichen Freiräume** nimmt Bezug auf die **Interessen und Anforderungen verschiedener Generationen**. Die Freifläche ist entsprechend dem gewachsenen Gelände sanft geneigt und wird über eine barrierefreie Rampenanlage erschlossen.



33. Kinderspielplatz vor Bauteil C mit Bezug zum Kinder- und Jugendspielraum



34. Balkone und Laubengänge BTA



35. Offen gestaltetes Treppenhaus

B | Kostenreduktion durch Planung

Auf der Ebene der Planung wirkte es kostenreduzierend, dass es in betreuten Wohneinheiten, kleinen Senior_innenwohnungen und auch in Familienwohnungen (tw. mit abgeschlossener Gangfläche (Flur)) **große, platzsparende Wohnküchen** gibt.

In den Maisonettenwohnungen gilt dies für Aufgänge in einen großen Ess-/Wohnbereich bzw. abgetrennte Flurbereiche, von denen die Zimmer und Nasszellen erschlossen werden.

Darüber hinaus trägt zur **Kompaktheit des Baukörpers** bei, dass jeweils zwei kleineren Senior_innenwohnungen Gemeinschaftsräume zugeordnet sind und es auch bei den betreuten Wohneinheiten kleine Gemeinschaftsräume gibt.

C | Wohnen in Gemeinschaft

Gemeinschaftliche Freiflächen

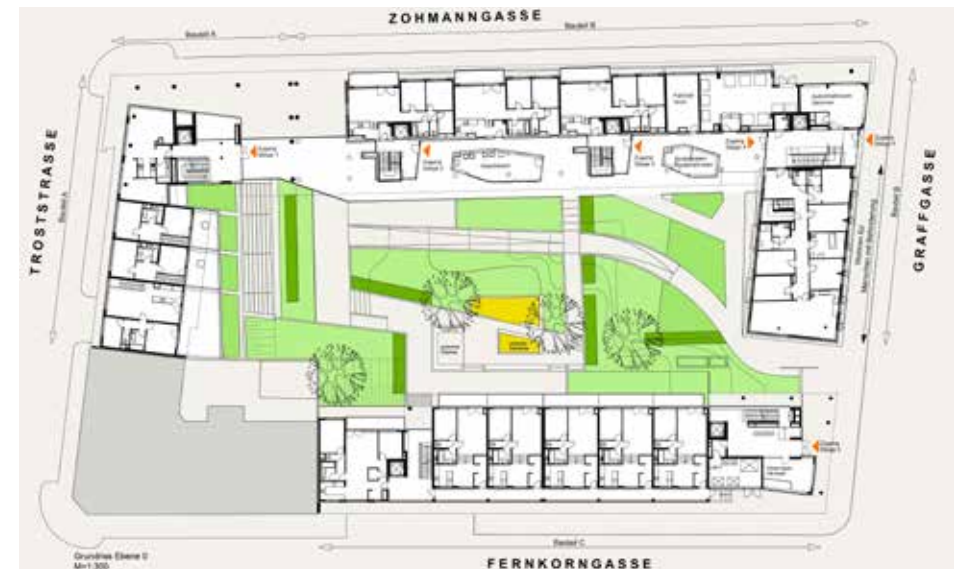
Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Interessen und Anforderungen verschiedener Generationen. Eine **Terrasse für Jugendliche** und der **Kinderspielplatz** greifen die Nutzungen der angrenzenden Gemeinschaftsräume im Erdgeschoß auf und setzen diese im Freiraum fort. Darüber hinaus gibt es Aufenthaltsbereiche mit **senior_innengerecht gestalteten Sitzgelegenheiten** an der Stiege 4 im südlichen Bereich des Hofes. Auch auf der östlichen Plattform im Bereich von Stiege 2 und 3 gibt es **überdachte Aufenthaltsbereiche**. Da die Mehrheit der Wohnungen über Sicht- und Rufkontakt zum Freiraum verfügen, ist die soziale Kontrolle des Innenhofs stets gewährleistet. Im Obergeschoß des Bauteils B steht den Bewohnern eine Gemeinschaftsdachterrasse mit Sauna zur Verfügung. Neben dem Innenhof sind auch die **gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrassen** wichtige Orte der Begegnung und der Gemeinschaft.



36. Blick auf gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrassenbereich



37. Dachterrasse mit Sauna, BTB



38. Diagonale Durchwegung des Bauplatzes und Großteils zum Innenhof orientierte Hauseingänge

Gemeinschaftsräume

Um ein städtebaulich offenes Projekt mit vielen Gemeinschafts- und Begegnungsräumen zu schaffen wurde auf ca. 10 % der vermietbaren Wohnnutzfläche verzichtet. Verteilt auf alle drei Bauteile stehen Waschküchen, Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder, je **ein Kinder- und ein Jugendspielraum**, ein **multifunktionaler Gemeinschaftsraum** sowie ein **Aufenthaltsraum mit Küche und Sanitärebereich für Senior_innen** zur Verfügung.



39. Eingangsbereich Bauteil B, Stiege 4 mit verglastem Aufenthaltsbereich für Senior_innen

Die Kinderwagen- und Kinderfahrradabstellräume befinden sich an stark frequentierten Schnittstellen auf Niveau des gemeinsamen Innenhofs oder in Bauteil A dezentral in jedem Stockwerk, wodurch einerseits die soziale Kontrolle gesichert und andererseits nachbarschaftliche Beziehungen gefördert werden.

Das **Hausbetreuungszentrum** befindet sich im Bauteil A und ist zur Troststraße orientiert.

Im Obergeschoß sind außerdem eine **Gemeinschaftsdachterrasse** mit **Sauna** und **Gymnastikraum** sowie eine voll ausgestattete Waschküche situiert. Auch zwei kleinere Gemeinschaftsräume mit ergänzender **Gemeinschaftsloggia** befinden sich im ersten und dritten Obergeschoß von Bauteil A. In Bauteil B befinden sich neben dem Aufenthaltsraum für Senior_innen zwei weitere Gemeinschaftsräume inklusive -loggia sowie eine **gemeinschaftliche Terrasse** im fünften Obergeschoß. Ein zusätzlicher **Hobbyraum** im zweiten Untergeschoß von Bauteil B ergänzt das breite Angebot an Gemeinschaftsflächen.

Eines der zentralen Themen der „Frauen-Werk-Stadt II“ war es, **Hausarbeit sichtbar** zu machen, weshalb versucht wurde jene Räume die dafür genutzt werden, möglichst transparent zu gestalten. Daher wurden der Gemeinschaftsraum und der Waschsalon auf der Plattform so situiert und gestaltet, dass die hauswirtschaftlichen Tätigkeiten die darin - nicht nur von Frauen sondern auch von Männern - erledigt werden, nach außen sichtbar sind. Die Positionierung des Waschsalons schafft sowohl Sicht- und Rufkontakt zum Kinderspielbereich als auch zu den Sitz- und Ruhebereichen im Hof. Im Gegensatz zum Vorgängerprojekt, der „Frauen-Werk-Stadt I“ sowie zum Frauenwohnprojekt [ro*sa] Donaustadt (siehe Kapitel 5.4.3) wurde ergänzend zur Waschküche am Dach in Bauteil C sowie zu jenen beiden im Untergeschoß von Bauteil A und C auch ein großer Waschsalon im Erdgeschoß von Bauteil B geplant, wodurch die Sichtbarkeit der Hausarbeit zusätzlich erhöht wurde. Es zeigt sich, dass die Waschküche im Erdgeschoß deutlich häufiger genutzt wird als im Keller situierte Waschräume.

Die offene, flexibel nutzbare Plattform entlang des östlichen Bauteils B fungiert einerseits als Erschließungs- andererseits als Gemeinschaftsfläche. Allerdings stehen auch bei diesem Projekt die Brandschutzbestimmungen einer Möblierung und somit einer intensiveren Nutzung entgegen.



40. Übersichtsplan EG

Vor allem die Gemeinschaftsräume für Kinder und Jugendliche sowie die Waschküche im Erdgeschoß sind gut genutzt. Der dadurch entstehende Lärmpegel belastet jedoch wiederum die Bewohner_innen der beiden Senior_innenwohnungen über den Kinder- und Jugendräumen. Obwohl die Glasfassade des Senior_innenraums auf Wunsch der Bewohner_innen nachträglich mit einem Sichtschutz ausgestattet wurde, wird dieser kaum genutzt.

Aneignbarkeit der Gemeinschaftsflächen

+ Die Aneignbarkeit der Außenflächen durch unterschiedliche Nutzer_innen- und Altersgruppen ist aufgrund der **Vielfalt, Zonierung und Differenzierung von ruhigen und aktiven Bereichen** gut gegeben. Alle Bereiche sind gut erreichbar. Der Kleinkinderspielplatz befindet sich unmittelbarer Nähe des Kinder- und Jugendraums

+ Die Möglichkeit **sozialer Kontrolle** durch die Bewohner_innen im Innenhof ist hoch. Jugendliche nutzen ihn ebenso wie den Jugendraum nur begrenzt.

D | Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

Die „Frauen-Werk-Stadt II“ bietet eine große **Bandbreite unterschiedlicher Wohnungsgrößen und -typen** an, die für eine heterogene Bewohner_innenschaft in unterschiedlichen Lebenssituationen geeignet ist.

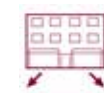


Dabei sind 42 Wohnungen speziell auf die Bedürfnisse von Senior_innen abgestimmt und entsprechend ausgestattet. Sie sind barrierefrei, verfügen über speziell konzipierte Sanitärebereiche und sind mit einer 24-Stunden Notrufanlage ausgestattet. Entlang der Graffgasse befinden sich außerdem eine betreute Wohngemeinschaft und drei daran angeschlossene Kleinwohnungen für Menschen mit Behinderung, welche vom österreichischen Hilfswerk für Taubblinde und hochgradig Hör- und Sehbehinderte betrieben werden. Auch die „normalen“ geförderten Wohnungen können durch geringe bauliche Adaptionen barrierefrei umgestaltet werden.

E | Prozesse zur Unterstützung der Sozialen Nachhaltigkeit der Architektur

Mitbestimmung

Im Gegensatz zu späteren Projekten konnten die Architektinnen hier keinen Mitbestimmungsprozess umsetzen. Zur Sozialen Nachhaltigkeit des Projekts trägt der Konzeptbaustein „Vernetzung mit der Sozialen Infrastruktur“ im Wohnumfeld bei.



Das Appartementhaus Fortuna, mit dem der Bauträger kooperiert, tritt über Willkommensschreiben und regelmäßige Postwurfsendungen mit den Bewohnerinnen in Kontakt. Die Serviceleistungen des Appartementhaus FORTUNA werden über ein um 1,89 Euro/m² erhöhtes Nutzungsentgelt für die Senior_innenwohnungen abgegolten. Allerdings kann - mit Ausnahme der Nutzung des Notrufsystems nur schwer beurteilt werden, inwieweit und mit welcher Regelmäßigkeit die Angebote des Appartementhaus FORTUNA genutzt werden.

Quellen

Expertinnengespräch im Auftrag der Wohnbauforschung (MA 50) mit Christine Zwingl und Claudia König am 18.11.2015 zum Wohnprojekt Frauen-Werk-Stadt II, durchgeführt von Christiane Droste und Sabina Riss.

Lukas, Teresa; Schönfeld, Annika (2008): Neues fürs Altwerden. Integration seniorengerechter Wohnangebote in den geförderten Wiener Wohnbau. Endbericht. Wien.
http://www.raum-komm.at/userfiles/files/Berichte/Neues_fuers_Altwerden_LF.pdf

Stadtbaudirektion Wien, Magistratsdirektion Gruppe Bauten und Technik (Hrsg.) (o.J.): Frauen-Werk-Stadt II - Wohnen im Alter. Wien.
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/alltagundfrauen/pdf/werk2-la.pdf>

Abbildungen Credits

1. | Renate Prewein
2. | UrbanPlus
3. - 8. | Architekturbüro Ganahl Ifsits Larch, Claudia König & Christine Zwingl
9. | UrbanPlus
10. - 12. | Architekturbüro Ganahl Ifsits Larch, Claudia König & Christine Zwingl
13. | UrbanPlus
14. - 16. | Architekturbüro Ganahl Ifsits Larch, Claudia König & Christine Zwingl
17. | UrbanPlus
18. - 24. | Architekturbüro Ganahl Ifsits Larch, Claudia König & Christine Zwingl
25. | Renate Prewein
26. - 28. | Architekturbüro Ganahl Ifsits Larch, Claudia König & Christine Zwingl
29. - 30. | UrbanPlus
31. - 32. | Renate Prewein
33. - 34. | UrbanPlus
35. | Renate Prewein
36. | UrbanPlus
37. - 38. | Architekturbüro Ganahl Ifsits Larch, Claudia König & Christine Zwingl
39. | UrbanPlus
40. | Architekturbüro Ganahl Ifsits Larch, Claudia König & Christine Zwingl

7.1.2 [ro*sa] Donaustadt



1.



2.

Frauenwohnprojekte sind in Wien aus verschiedenen Kontexten entstanden – im Kontext der Umsetzung der Gender Mainstreaming Strategie, initiiert durch die „Leitstelle für alltags- und frauengerechtes Planen“ des Magistrats der Stadt Wien (MA 18, 1998 - 2009) und „bottom-up“ realisiert von Frauennetzwerken, Architektinnen und von für innovative Projekte offene Bauträger. Das Projekt [ro*sa] Donaustadt, initiiert 2003 von der Architektin Sabine Pollak und gemeinsam entwickelt mit dem eigens gegründeten Verein Frauenwohnprojekt [ro*sa], zielt als eines von zwei [ro*sa] Frauenprojekten auf die langfristige Sicherung von Wohnraum in Frauenhand sowie auf die Schaffung von Entscheidungsstrukturen, die von Frauen getragen und geprägt sind. Bereits 2004 erhielt das Projekt dafür den Preis der Österreichischen Gesellschaft für Umwelt und Technik (ÖGUT) für Partizipation. Nachdem im Jahr 2006 mit Hilfe der Stadt Wien geeignete Grundstücke gefunden werden konnten, wurde das Projekt von der Architektin Sabine Pollak (Büro Koeb & Pollak Architekten) mit dem Bauträger WBV-GPA realisiert. Die Landschaftsplanung setzte das Büro Auböck & Kárász um. Das Projekt, in dem Mietverträge ausschließlich an Frauen vergeben werden, ist seit 2009 bezogen. Es wurde im Dezember 2010 der ersten Frauenministerin Österreichs Johanna Dohnal gewidmet.

Projektdaten

Bauplatz (m ²)	1.506
Gesamtwohnfläche (m ²)	3.326
Wohnungsschlüssel (40 geförderte Mietwohnungen, Einteilung der Whg. nach Feldern à ca. 5,2m x 5,2m (nicht nach Typen))	<ul style="list-style-type: none"> ■ Typ A 7 % ■ Typ B 17 % ■ Typ C 13 % ■ Typ D 18 % ■ Typ E 45 %
Durchschnittliche Wohnnutzfläche/geförderter Wohnung (m ²)	81,7
Wohnungen mit privaten Freiräumen	97,5 %
Mobilitätskonzept	38 Tiefgaragenstellplätze
Adresse	Anton-Sattler-Gasse 100, 1220 Wien

Projektkosten

Baukosten

Gesamtbaukosten/m ² förderungstr. Nutzfläche Miete (Euro/m ²)	1.772,00
--	----------

Nutzungskosten Wohnen

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. Ust., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	439,00
Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	6,59

Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit



Zielgruppen

- Frauen und ihre Angehörigen in unterschiedlichen Lebenskontexten
- Frauen verschiedener Altersstufen
- Mietverträge werden ausschließlich an Frauen vergeben



Gemeinschaftsräume

- Eine Vielzahl an unterschiedlich genutzten Gemeinschaftsräumen
- Großer Gemeinschaftsraum mit Platz für Tanz- oder Sporteinheiten
- Werkstatt zur gemeinsamen Nutzung
- Hausinterne Bibliothek für Vereinsmitglieder



Mitbestimmung

- Umfangreiche Partizipation im Planungsprozess der Gebäude und Freiräume
- Mitbestimmungsmöglichkeiten im Verein und in selbstorganisierten Arbeitsgruppen

Wohnumfeld

Das Projekt befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im 22. Wiener Gemeindebezirk nahe dem Kagraner Platz. Im Nordosten grenzt das Neubaugebiet „Kagraner Spange“ an, im Osten und Süden befinden sich weniger dichte Ein- und Mehrfamilienhaussiedlungen mit dazwischenliegenden Sport- und Freiflächen und im Westen mehrgeschoßige Zeilenbauten. Vor allem das 2011 errichtete Stadtquartier „Kagraner Spange“ mit durchmischter Nutzung und einem hohen Freizeitwert bietet zahlreiche Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Arztpraxen, Sportanlagen, einen großen Generationenspielplatz, ein Hallenbad etc. in unmittelbarer Nähe. Südlich des Grundstücks liegt darüber hinaus ein kleines Tages- und Wohnheim für Menschen mit Behinderungen. Die fußläufige Nahversorgung ist durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants rund um die U-Bahnstation „Kagraner Platz“ sicher gestellt. Eine U-Bahn Station entfernt befindet sich das nächste größere Einkaufszentrum, das „Donauzentrum“.

Das Projekt ist mit der Linie U1 („Kagraner Platz“ in 300 m Entfernung) optimal an die Innenstadt und an Naherholungsgebiete wie die Alte Donau oder die Donauinsel angebunden. Desweiteren befinden sich Stationen der Buslinien 31A und 24A in direkter Umgebung (60 m Entfernung).

Städtebau und Architektur – Der Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit

Die Widmung des Grundstücks als „Wohngebiet“ gab eine definierte bebaubare Fläche mit einer maximalen baulichen Ausnutzung von 70 % vor und brachte weitere sehr detaillierte Bestimmungen mit sich, wonach u.a. der nördliche Bereich des Bauplatzes sowie ein schmaler Streifen entlang der östlichen Grundstücksgrenzen gärtnerisch zu gestalten waren. Auch die Entscheidung für ein Flachdach geht auf diese Vorgaben zurück.

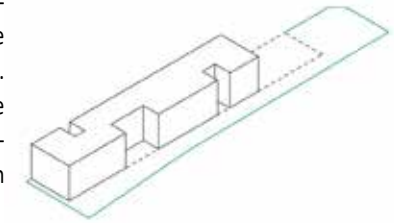


3. Lageplan

Das fünfgeschoßige Gebäude befindet sich auf einem schmalen, länglichen Grundstück, das sich von Nordosten in Richtung Südwesten erstreckt und durch eine leichte bis stärkere Neigung in Längs- bzw. Querrichtung gekennzeichnet ist – bis zu einem Höhenunterschied von 2,4 m. Der langgestreckte fünfgeschoßige Wohnungsneubau orientiert sich, dem Grundstücksverlauf folgend, längsseitig grenzständig zur Anton-Sattler-Gasse. Durch die Geländeneigung entsteht so ein Gartengeschoß mit leicht „versunkenen“ Gärten im Osten. An die nördliche Stirnseite des Gebäudes grenzt eine gemeinschaftlich nutzbare Gartenfläche an. Im Süden und Osten ist das Gebäude von eher schmalen Grünstreifen umgeben.

Der zeilenförmige Baukörper wird durch einen straßenseitigen und zwei rückseitige hofförmige Einschnitte strukturiert. Der größte der drei Wohnhöfe befindet sich ca. in der Mitte des Gebäuderiegels und orientiert sich nach Südosten. Er verbreitert die Freifläche des schmalen Gartenstreifens und dient, in Erweiterung des angrenzenden Gemeinschaftsraums, als Gemeinschaftsterrasse. Im Untergeschoß befindet sich eine natürlich belichtete Tiefgarage mit 40 Stellplätzen, deren Abfahrt ein markantes Element im nördlichen Gemeinschaftsgarten darstellt.

Die zweifarbige Fassade ist als durchgehende Haut aus Faserzementplatten konzipiert, wobei die Gebäudeeinschnitte durch den Einsatz eines anderen Materials akzentuiert sind. Die beiden langen Fassaden öffnen sich nur durch vertikale französische Fenster, an den Schmalseiten und an den Schnittflächen der Höfe werden diese Öffnungen durch Fenstertüren und Fixverglasungen vor den Balkonen ergänzt.



4. Gebäudegrundstruktur mit ausgestanzten Höfen

A | Alltagstauglichkeit

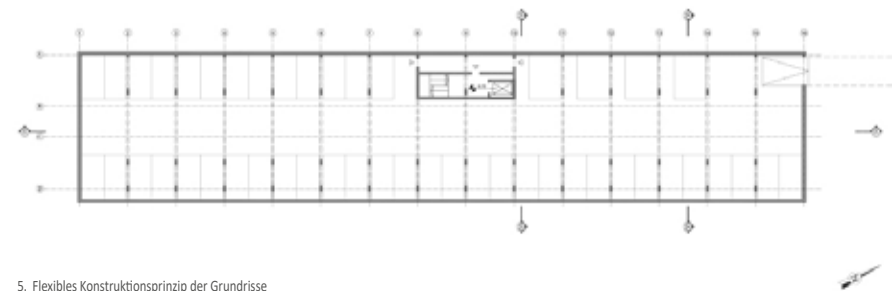
Das Projekt [ros*sa] Donaustadt mit seinen insgesamt 40 geförderten Mietwohnungen beweist auf der Grundlage des beteiligungsorientierten Planungsprozesses eine hohe Alltagstauglichkeit für seine Bewohner_innen. Deren Ziel war es, Wohnraum mitzugestalten und zu erhalten, der den sozialen, kulturellen, ökologischen und nachhaltigen Bedürfnissen einer heterogenen Gruppe von Frauen im Wohnen entspricht.

Wohnungen

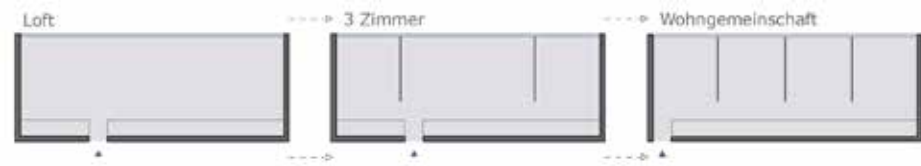
Die Mitgestaltungsmöglichkeiten der Vereinsfrauen führten zu einer **Vielzahl an unterschiedlichen Wohnungstypen und Grundrissen** zwischen 30 und 127 m², wobei vor allem kleine und barrierefreie Wohneinheiten gefordert wurden. Bemerkenswert ist, dass die Vereinswohnungen kleiner und kompakter sind als die von der Wohnberatung Wien vergebenen Wohnungen.

Grundsätzlich sind die Wohnungen entweder als Einraum-, als Loftwohnungen oder als Wohnungen mit mehreren **getrennt begehbaren** Zimmern organisiert. Bei allen größeren Wohnungen besteht die Möglichkeit einen weiteren Eingang zu schaffen um auf veränderte Lebensumstände reagieren zu können. Zwei Wohnungen im Erdgeschoß wurden als **barrierefreie Wohneinheiten** speziell für Seniorinnen entworfen, sieben Wohnungen sind als Maisonettewohnungen ausgeführt.

+ Modularität: Die weitgehend in Säulen aufgelöste Gebäudekonzeption ermöglicht eine **unabhängige Positionierung von Wohnungstrennwänden**, die auch nachträgliche Adaptionen der Grundrisstruktur ermöglichen. Durch die langgestreckten rechteckigen Raumeinheiten wird sowohl eine größtmögliche Vielfalt an **unterschiedlichen Wohnungstypologien** als auch **maximale Gestaltungsfreiheit** innerhalb der insgesamt 40 Wohnungen garantiert. Bei allen größeren Wohnungen besteht die Möglichkeit einen weiteren Eingang zu schaffen.



5. Flexibles Konstruktionsprinzip der Grundrisse

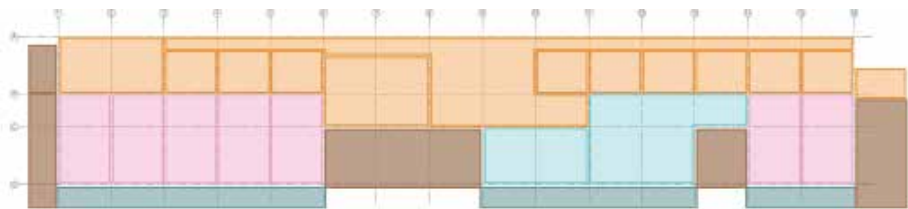


6. Flexibilität der Wohnungstypen



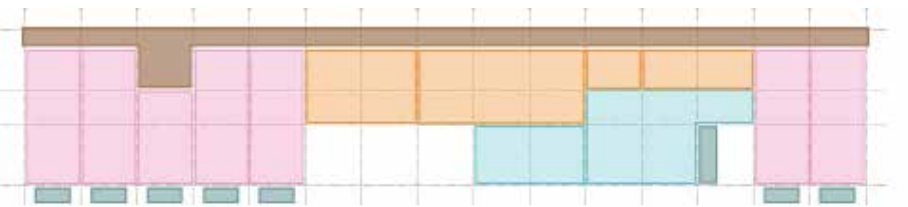
7. Möglichkeit der Schaffung zusätzlicher Eingänge

Die folgenden Abbildungen zum möglichen Wohnungsmix stammen aus der konzeptionellen Planungsphase:



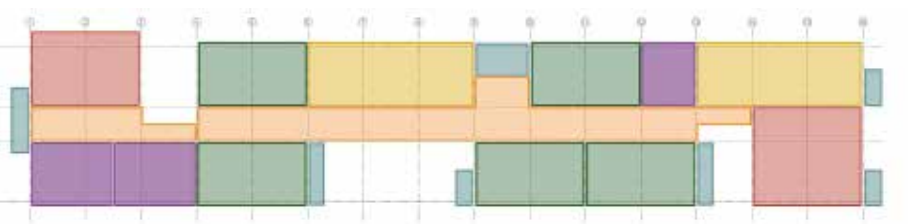
Gartengeschoß

8. Wohnungsmix GG



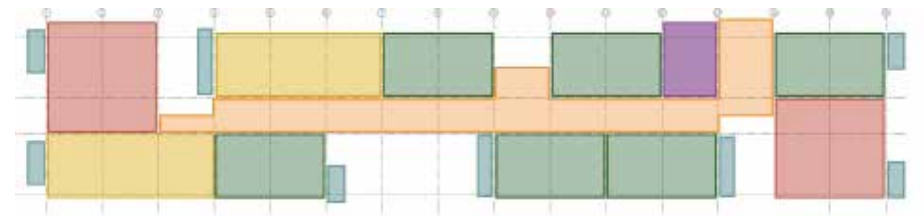
Erdgeschoss

9. Wohnungsmix EG



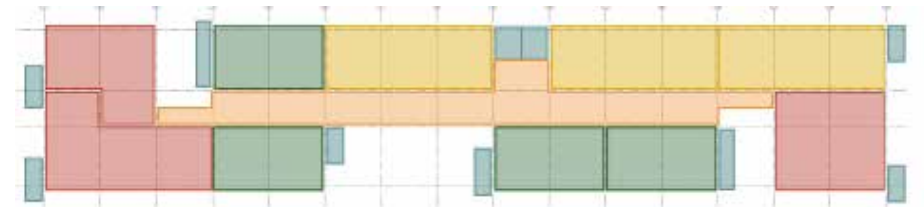
1. Obergeschoss

10. Wohnungsmix 1.OG



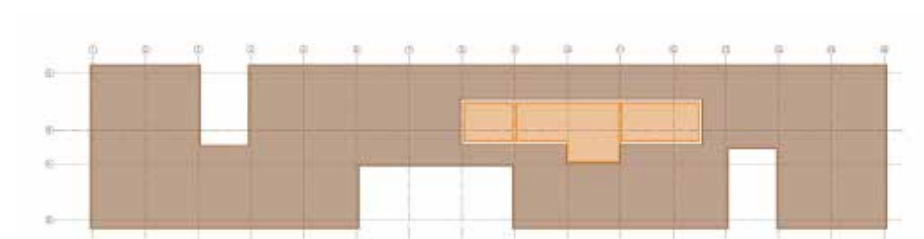
2. Obergeschoss

11. Wohnungsmix 2.OG



3. Obergeschoss

12. Wohnungsmix 3.OG



Dachgeschoss

13. Flächenmix DG



14. Legende Wohnungsmix

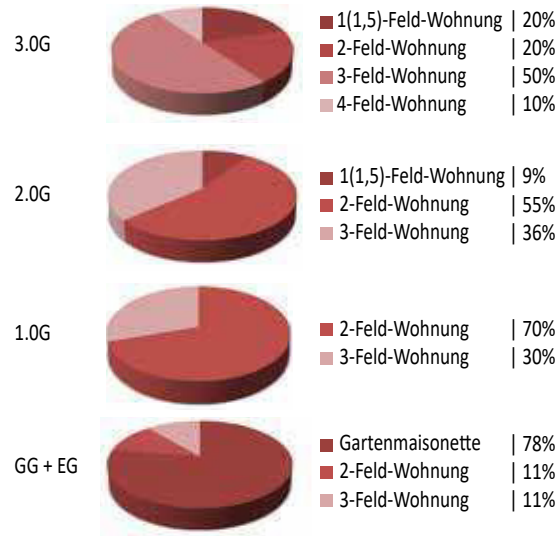
GARTENMAISONETTE 95,91m²



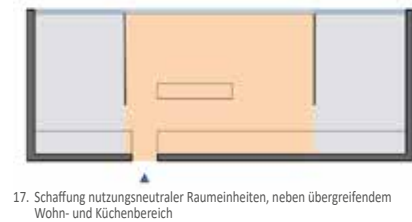
15. Gartenmaisonette

o Die durchgesteckten Maisonette-wohnungen sind **beidseitig orientiert** und können querbelüftet werden. Weitere Wohnungen können ebenfalls querbelüftet werden (Eckwohnungen), oder sind – bedingt durch ihre Lage an den Wohnhöfen – diagonal belüftbar.

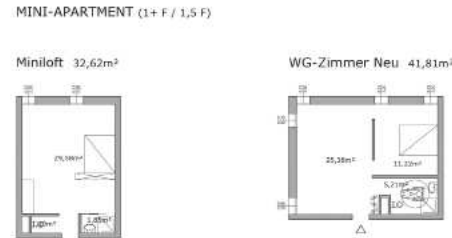
o Um möglichst große private Zimmer zu schaffen, wurden die Wohnräume hinsichtlich ihrer Größe minimiert und durch **wohnungübergreifende Gemeinschafts- und Kommunikationsräume** kompensiert. Es sollten **nutzungsneutrale** Zimmer geschaffen werden: Da die Wohnungen allerdings so individuell gestaltbar waren, wurden vermutlich meist schon die Nutzungen der einzelnen Räume mitgedacht. So gibt es, wie im Folgenden dargestellt, in vielen Wohnungen eher kleine Zimmer, die eine Nutzung als Büro o. ä. vermuten lassen.



16. Wohnungstypen in den Stockwerken



17. Schaffung nutzungsneutraler Raumeinheiten, neben übergreifendem Wohn- und Küchenbereich



18. 1-Feld-Wohnungen



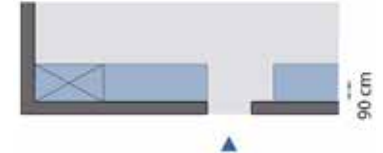
19. 2-Feld-Wohnungen



20. 3-Feld-Wohnungen

o In vielen Wohnungen finden sich kombinierte, offene Wohn-, Koch- und Essbereiche mit **Küchenzeilen** unterschiedlicher Größe, die teilweise natürlich belichtet und belüftet sind (Gartenmaisonette, Senior_innenwohnungen, 2-Feld- und 3-Feld-Wohnungen).

+ **Bäder:** Um die Fläche der Wohnbereiche zu maximieren wurden alle Nebenräume in einer 1,55 m breiten, linearen Servicezone mit Stauraum, Bad und WC angeordnet, entlang der Wände zur Passage. Dabei sind Bad und WC teilweise voneinander getrennt, mit Flächen von ca. 1,2 - 2,2 m² bzw. ca. 1,85 - 4,4 m²., teilweise aber auch in einem gemeinsamen Raum kombiniert auf einer Fläche von ca. 4,4 - 5,2 m². In den barrierefreien Seniorinnenwohnungen wurden klassische Bäder geplant. Die Maisonette-wohnungen verfügen über ein Bad mit WC (5,08 m²) sowie ein extra WC (2,25 m²).



21. Funktionswand / Servicezone zum Passagenraum hin

Möblierbarkeit / Stauraum / Abstellraum

+ Die allgemeinen **Zimmergrößen** erreichen mit mindestens 10 m² die empfohlenen Mindestmaße – abgesehen von teilweise kleineren abgetrennten Arbeitsbereichen. Die Empfehlung von 12 m² für Kinderzimmer wird mit teilweise nur 10,4 m² in den Eckwohnungen unterschritten. Die **Möblierbarkeit** mit Normmöbeln ist jedoch für den größten Teil der Zimmer gewährleistet.

o Abhängig von der Größe der Wohnungen sind keine bis mehrere **Stauflächen** integriert: In 2-Feld-Wohnungen befinden sich ca. 1,5 - 2,5 m² große Stauflächen in der Servicezone an der Passage, in größeren Wohnungen gibt es teilweise zusätzliche Nischen pro Zimmer mit Stauraum.

? **Einlagerungsräume:** Je Wohneinheit steht ein Kellerabteil im Untergeschoß als Einlagerungsraum zur Verfügung. Mit einer Fläche von je 1,44 m² (1,2 x 1,2 m) entsprechen diese jedoch nicht der empfohlenen Mindestgröße.

o Auf Ebene des Gartengeschoßes befinden sich ein **Kinderwagenraum** (ca. 8,3 m²), der vom Treppenhaus aus zugänglich ist, sowie ein **Fahrradraum** (ca. 13 m²) mit ausreichend Stellplätzen, der ohne direkten Zugang zum Treppenhaus von außen erschlossen werden kann.



22. Eckwohnung



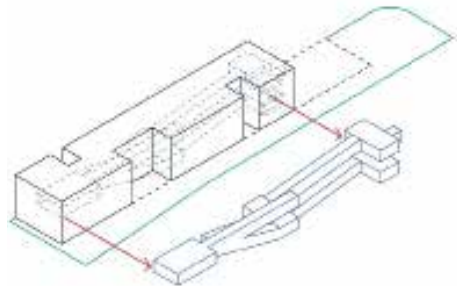
23. Kellergeschoß mit privaten Einlagerungsräumen



24. Kinderwagen- und Fahrradstellraum im GG

Erschließung / Gemeinschaftsflächen

Die **Erschließung** erfolgt durch einen zentralen, natürlichen Passagenraum der sich über drei Geschoße zieht und sich in jedem Stockwerk durch verschiedene Einschnitte in einzelne Zonen unterschiedlicher Raumhöhen und -qualitäten gliedert. Die beiden kleineren Wohnhöfe dienen der zusätzlichen Belichtung der Passage von beiden Seiten. Die sehr breiten und natürlich belichteten Flure dienen einerseits der Erschließung der Wohneinheiten und dienen gleichzeitig als **erweiterter Wohnraum** und **nachbarschaftlicher Begegnungsort**.



25. Passagenraum und Gemeinschaftsflächen



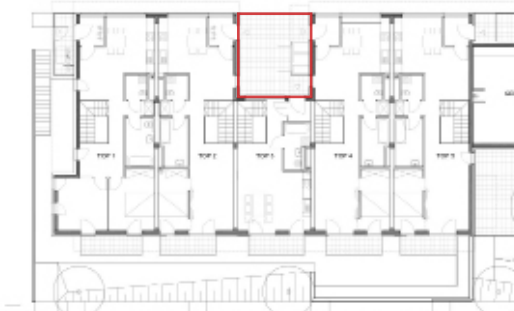
26. Passagenraum im Gebäudeschnitt

+ Die **Stiegenhausgänge** sind durchschnittlich 3 Meter breit, **licht- und luftdurchlässig** und werden von den Bewohner_innen individuell gestaltet. Allerdings widersprechen – wie in den anderen Projekten – die Brandschutzvorgaben der Ausstattung der Flurbereiche mit Pflanzen, Sitzmöglichkeiten, Regalen etc.

+ Das Gebäude verfügt über einen **barrierefreien Hauseingang** direkt an der Anton-Sattler-Gasse. Die Maisonnettenwohnungen sind durch etwas zurückversetzte Eingangsbereiche ebenfalls direkt über den angrenzenden Straßenfreiraum erschlossen.

? Die **Außenräume** sind nicht barrierefrei: Der Gartenweg besteht aus unbefestigten Betonplatten, eine mehrstufige Treppe führt von der Gemeinschaftsterrasse in den Garten

o Im Gartengeschoß befindet sich ein ca. 13 m² großer **Müllraum**, der ausschließlich von der Straße aus zugänglich ist.



27. Zurückversetzter Eingangsbereich der Maisonnettenwohnungen rund um den südlichen Wohnhof



28. Zurückversetzter Eingangsbereich



29. Treppe von Gemeinschaftsterrasse zu Gartenweg

+ Eine gemeinschaftliche **Waschküche** ist mit einer Fläche von ca. 9,4 m² am Dach untergebracht, natürlich belichtet und mit einem Ausgang zur Dachterrasse.



30. Waschküche am Dach



31. Waschküche

o Im Untergeschoß befindet sich eine natürlich belichtete **Tiefgarage** mit 38 Stellplätzen, deren Abfahrt ein markantes Element im nördlichen Gemeinschaftsgarten darstellt.



32. Tiefgaragenabfahrt im nördlichen Gemeinschaftsgarten

Wohnsicherheit

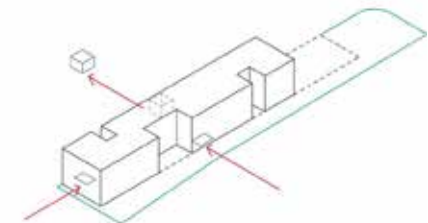
+ Die Erschließung der drei oberen Geschoße erfolgt über einen zentralen Passagenraum, der **mehrfach seitlich und vertikal belichtet** ist und über zwei frei führende Treppen erschlossen wird. Die Stiegenhausgänge sind durchschnittlich drei Meter breit, licht- und luftdurchlässig gestaltet und tragen zu einer subjektiven **Wohnsicherheit** bei.

+ Der nördliche Gemeinschaftsgarten ist von außen gut einsehbar, mit der Folge einer hohen **sozialen Kontrolle**.

Freiraum

+ Bis auf eine Wohneinheit verfügen alle Wohnungen über **private Balkone bzw. Erdgeschoßgärten mit Terrassen**. Diese wurden teilweise an den Baukörper angefügt und teilweise aus der Kubatur ausgestanzt.

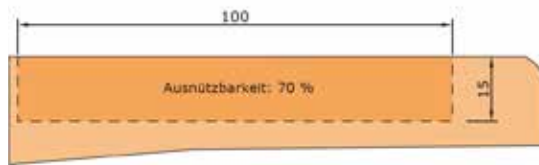
+ Als ergänzender Freiraum steht die **gemeinschaftliche nutzbare Dachterrasse** zur Verfügung. Hier befinden sich große Beete, welche jedes Jahr an interessierte Bewohner_innen vergeben werden.



33. Prinzip der Anordnung der privaten Freiräume

B | Kostenreduktion durch Planung

Der Aspekt Kostenreduktion durch Planung ist in diesem Projekt von besonderer Bedeutung: Aufgrund der Einkommenslagen von Frauen allgemein und vor allem von alleinerziehenden und älteren alleinstehenden Frauen sind langfristig bezahlbare Mieten ein wesentliches Kriterium für die Soziale Nachhaltigkeit eines Frauenwohn-Projekts. Die Leistbarkeit von Miete ist individuell auch abhängig von der Wohnungsgröße. Dies könnte einer der Gründe für die Wahl vieler Vereinsfrauen für kleinere Wohneinheiten sein. Eine flächenökonomische Erschließung, innerhalb der meisten Wohnungen ist gegeben durch das Zusammenfassen großer Wohn-/Koch-/Essbereiche. Als Kompensation für die Beschränkung der individuellen, privaten Wohnfläche stehen insgesamt 700 m² kompakt eingebundene Gemeinschaftsflächen zur Verfügung.



34. Maximale Ausnützbarkeit des Baufelds

Die **Kompaktheit** des Baukörpers wurde **durch** sehr detaillierte Vorgaben im **Flächenwidmungsplan** zur Bebauung des Grundstücks, die definierte zu bebauende Fläche mit einer maximalen baulichen Ausnutzung von 70% und zusätzlichen Angaben bestimmt.

C | Wohnen in Gemeinschaft

In den 40 Wohnungen leben ca. 100 Bewohner_innen, wobei bei derzeit ca. 14 männlichen Bewohnern ein deutlicher Frauenüberhang besteht. Die Bewohner_innen sind unterschiedlichen Alters und befinden sich in unterschiedlichen Lebenssituationen: Neben einigen jungen und zahlreichen älteren alleinlebenden Frauen wohnen auch viele junge Familien mit Kindern im Frauenwohnprojekt [ro*sa] Donaustadt. Die Koordination der Interessentinnen wurde und wird vom Verein übernommen. Dieser hat ein zweimonatiges Vorschlagsrecht für die Vereinswohnungen. Wenn innerhalb dieser Zeit keine geeignete Interessentin gefunden wird, wird die Wohnungen vom Bauträger vergeben.

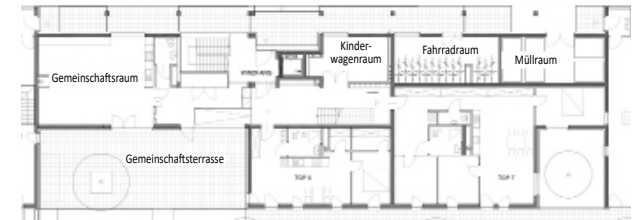
Es leben nur wenige Menschen mit Migrationshintergrund im Projekt, primär in den Wohnungen der Wohnberatung Wien. Die Vereinsfrauen versuchen stets und meist mit Erfolg die von der Wohnberatung vermittelten Bewohner_innen in die Hausgemeinschaft zu integrieren. Seit Bezug wurden sechs Wohnungen frei, wobei nur eine der Wohnungen eine Vereinswohnung war. Bei den größeren, straßenseitigen Wohnungen gestaltet sich die Nachbesetzung hingegen weniger leicht.

Erschließungsflächen

Im Erdgeschoß gibt es einen großzügigen Eingangsbereich mit Halle, Windfang, Zugang zum Gemeinschaftsraum und zur Gemeinschaftsterrasse sowie zum Kinderwagenraum. Der zentrale Passagenraum wird in jedem Geschoß unterschiedlich ausformuliert. Als **Übergangsraum** zwischen den privaten Wohneinheiten und den hausöffentlichen Bereichen und als **Erweiterungsraum** zur privaten Wohnfläche dient er der alltäglichen Kommunikation und wird unter anderem als Kinderspielfläche genutzt. Die Stiegenhausgänge sind durchschnittlich drei Meter breit, licht- und luftdurchlässig gestaltet und von den Bewohner_innen individuell gestaltet.



35. Eingangsbereich mit Zugang zum Gemeinschaftsraum und zur -terrasse



36. Gemeinschaftsflächen im EG / GG



37. Gemeinschaftsflächen im EG / GG



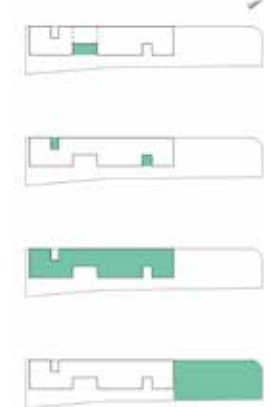
38. Individuell gestalteter Gang

Gemeinschaftsflächen

Insgesamt verfügt das Projekt über rund 700 m² Gemeinschaftsflächen. Die angrenzende **Gemeinschaftsterrasse** bietet Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten im Freien. Mit der **Dachterrasse** und dem nördlichen **Gemeinschaftsgarten** stehen den Bewohner_innen des Projekts zwei weitere gemeinschaftlich nutzbare Freiräume zur Verfügung.

Der größere rückseitige Wohnhof fungiert als Erweiterung des Gemeinschaftsraums und wird als Gemeinschaftsterrasse für unterschiedliche Aktivitäten genutzt.

Von der Gemeinschaftsterrasse führt eine Treppe auf einen schmalen, unbefestigten Betonplattenweg über den der nördliche Garten erschlossen werden kann. Dieser ist mit einigen Obst- und Zierbäumen sowie Beerensträuchern bepflanzt. Der Kinderspielbereich ist mit einer Schaukel und einer Sandkiste sowie multifunktionalen, mobilen Holzpodesten ausgestattet. Durch die nutzungsoffene Spiel- und Liegewiese sollten Flächen für raumgreifende Spielarten offen gehalten werden. Ein sehr markantes Element im Gemeinschaftsgarten stellt die geschwungene Tiefgaragenabfahrt dar. Die halboffene Betonmauer ist mit einem Bambushain und Kletterrosen bepflanzt.



39. Freiraumtypen



40. Wohnhof mit Gemeinschaftsterrasse



41. & 42. Gemeinschaftsgarten mit abgedeckter Sandkiste (oben) und Holzpodest (unten)

Als ergänzender Freiraum steht die gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse zur Verfügung. Hier befinden sich robuste Beete aus großen Kanalrohren, welche jedes Jahr an interessierte Bewohner_innen vergeben werden. Der südliche, ursprünglich als Liegewiese geplante Bereich der Dachfläche ist als Extensivbegrünung ausgeführt.



43. Gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse



44. Gemeinschaftsbeete aus Kanalrohren



45. Grundriss DG

+ Die nutzungsoffene Spiel- und Liegewiese im Gemeinschaftsgarten, der Kinderspielplatz mit multifunktionalen Holzpodesten sowie die mobile Gartenmöblierung unterstützen die individuelle **Aneignbarkeit** der Freiräume.

? Allerdings sind häufig Lärmbeschwerden über spielende Kinder im Freiraum bzw. auf der Gemeinschaftsterasse zu verzeichnen, Jugendliche weichen eher auf die umliegenden Spiel- und Sportplätze aus.

Gemeinschaftsräume

Den Bewohnerinnen stehen eine Vielzahl an unterschiedlich genutzten Gemeinschaftsräumen zur Verfügung: Der **große Gemeinschaftsraum** im Erdgeschoß verfügt über eine **voll ausgestattete Küche** sowie eine angrenzende **Sanitärgruppe** und ist mit unterschiedlichen Sitzgelegenheiten und zahlreichen Kinderspielsachen ausgestattet. Aufgrund des großzügigen Raumzuschnitts bietet er außerdem genügend Platz für Tanz- oder Sporteinheiten. Weiterhin befinden sich auf Ebene des Gartengeschoßes ein **Kinderwagen-** sowie ein **Fahrradraum**. Zusätzlich gibt es eine ca. 10 m² große **Werkstatt** und eine **hausinterne Bibliothek** (3.OG), welche als Vereinsraum genutzt wird. Auf der Dachterrasse befinden sich eine **Waschküche** (ca. 94 m²) sowie eine **Sauna** mit Ruheraum (beides ca. 24 m²).



46. Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile



47. Gemeinschaftsraum mit Sitzgelegenheiten und Kinderspielsachen

Bis auf die Bibliothek (ca. 12,5 m²) + WC (ca. 1,1 m²) + Terrasse (ca. 2,45 m²) sind alle Gemeinschaftsräume allen Hausbewohner_innen zugänglich, die Bibliothek steht nur Vereinsmitgliedern zur Nutzung zur Verfügung (Schlüssel- und Codesystem).

Überschaubare Nachbarschaften

Pro Geschöß werden maximal 9 - 11 Wohneinheiten über den zentralen Passagenraum erschlossen. Damit sind überschaubare Nachbarschaften gewährleistet.

Künstlerische Interventionen

Im Rahmen einer feierlichen Namensgebung mit der Enthüllung einer Widmungstafel wurde das Wohnprojekt im Dezember 2010 nach Johanna Dohnal, erste Frauenministerin Österreichs, benannt.

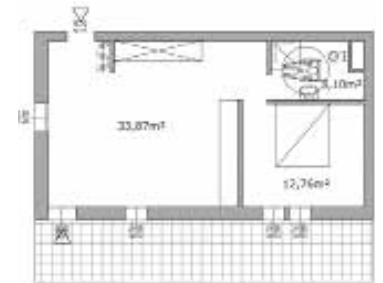


48. Tafel im Eingangsbereich

D | Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

Das Wohnprojekt [ro*sa] Donaustadt bietet eine große Bandbreite unterschiedlicher Wohnungsgrößen und -typen an, die durch die **flexible Wohnungskonfiguration** in Abstimmung mit den Frauen des Vereins individualisiert werden konnten. Unter den Wohnungen befinden sich auch zwei Kleinstwohnungen mit ca. 30 m², sowie zwei barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoß.

Auch die Schaffung von **altersgerechtem Wohnraum** für die steigende Anzahl alleinlebender, älterer Frauen ist ein wesentlicher Anspruch des gemeinschaftlichen Wohnprojekts. Erst kürzlich wurde die Arbeitsgruppe [ro*sa] Seniors gegründet, welche sich mit dem Thema Pflege im Frauenwohnprojekt beschäftigt. Darüber hinaus wurde eine für alle zugängliche Notfallmappe in der wichtige Telefonnummern, im Notfall zu verständigende Personen und etwaige gesundheitliche Probleme der Bewohnerinnen festgehalten sind, angelegt.



49. Barrierefreie Senior_innenwohnung 51,73 m²

Eine Kombination von **Wohnen und Arbeiten** ist über das Abtrennen von Arbeitsnischen in den Wohnungen möglich.

E | Prozesse zur Unterstützung der Sozialen Nachhaltigkeit der Architektur Mitbestimmung

Die Architektin räumte der Frauengruppe des Vereins [ro*sa] Donaustadt umfangreiche Mitbestimmungsmöglichkeiten ein: Die Gruppe definierte die wichtigsten Inhalte des Projektes, wie die Art und Positionierung der Gemeinschaftsräume, Organisation der Wohnungen und Anzahl der unterschiedlichen Wohnungstypen. Die galt - weniger umfassend als im architektonischen Planungsprozess - auch für die Ausgestaltung der Freiflächen.

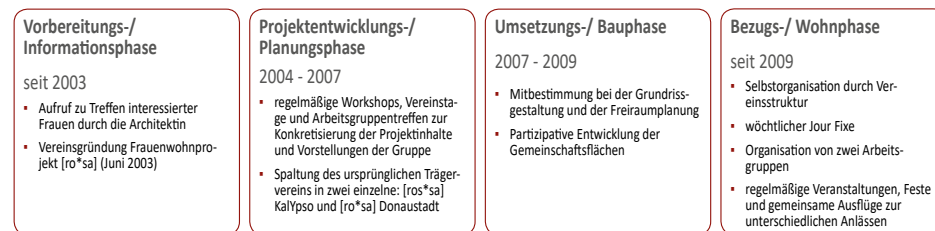
Eine Gruppe von bis zu 30 Frauen erarbeitete in 24 moderierten und themenzentrierten Workshops die für die Realisierung eines und insbesondere ihres Frauenwohnprojektes bedeutsamen Kriterien und Ziele. Die einzelnen Themen wurden in Arbeitsgruppen vorbereitet und in den Workshops in Kleingruppen, Planspielen und Rollenspielen bearbeitet. Eine wichtige Aufgabe der Workshops, der in der Simulation potentieller Entwicklungen Rechnung getragen wurde, war die Konfliktprävention für die Planungsprozess und das spätere Zusammenwohnen.

Im Kontext des Freiraumplanungsprozesses fanden vorab eine Exkursion in ein vergleichbares Wohnprojekt sowie ein Vorgespräch mit den Vereinsfrauen statt. Daraufhin wurde der Entwurf der Landschaftsarchitektur, welcher als Ausgangsbasis für die Gartengestaltung diente an zwei Terminen im Büro von Fr. Auböck gemeinsam mit den Vereinsfrauen diskutiert. Dabei wurden die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohnerinnen systematisch abgefragt und bestmöglich in den Entwurf eingearbeitet. Die nachträgliche Reduktion der für die Freiraumplanung verfügbaren finanziellen Mittel führte jedoch dazu, dass einige Wünsche der Vereinsfrauen im Endeffekt nicht dementsprechend umgesetzt werden konnten.

Die folgende Grafik stellt die Bausteine und den zeitlichen Verlauf des Mitbestimmungsprozesses dar:

Selbstorganisation

Ein wichtiger Grundpfeiler der Projektphilosophie ist die Selbstorganisation der Bewohner_innen durch die Vereinsstruktur. Ziel ist es, dass möglichst alle Bewohnerinnen des Projekts auch Mitglied im Verein werden. Allerdings sind derzeit nur einige wenige Bewohnerinnen aktive Vereinsmitglieder, weshalb die Zahl der Teilnehmerinnen am wöchentlichen Jour Fixe aktuell bei ca. fünf Frauen liegt. Durch die Zahlung eines Mitfrauenbeitrags werden etwaige Anschaffungen und Veranstaltungen finanziert. Darüber hinaus gibt es zwei Arbeitsgruppen, die AG Garten und die AG Werkstatt, welche sich selbstständig organisieren. Entscheidungen, die den gesamten Verein betreffen werden, beim Jour Fixe besprochen. In Ergänzung dieser Vereinsstrukturen und -gremien gibt es eine allgemeine Mieter_innenvertretung, die der Diskussion aller wichtigen Anliegen dient und als Ansprechpartnerin für die Hausverwaltung fungiert.



50. Ablauf des Beteiligungsprozesses im Projekt „[ro*sa] Donaustadt“

Quellen

Diesenreiter, Carina (2015): Freiräume in selbstbestimmten Frauenwohnprojekten. Vergleichende Analyse von Frauenwohnprojekten in Wien und Berlin und deren Beitrag zu aktuellen Planungsdebatten zur Förderung einer gendersensiblen und partizipativen Freiraumplanung im Wohnbau. Masterarbeit an der Universität für Bodenkultur, Institut für Landschaftsplanung. Wien.

Expertinnengespräch mit Sabine Pollak (KoeB&Pollak Architekten) am 30.11.2015, durchgeführt von Christiane Droste.

Homepage Frauenwohnprojekt [ro*sa] Donaustadt: <http://www.frauenwohnprojekt.org>. Zugriff am 15.09.2015.

id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit (Hrsg.) (2012): CoHousing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen. Jovis Verlag GmbH. Berlin.

Irschik, Elisabeth; Kail, Eva (2013): Vienna: Progress Towards a Fair Shared City. In: Sánchez de Madariaga, Inés; Roberts, Marion (Hrsg.) (2013): Fair shared cities: The impact of gender planning in Europe. Farnham: Ashgate, 193-230.

KOEB&POLLAK Architekten (2007): Entwurfsmappe frauenwohnprojekt [ro*sa] Donaustadt. o.O.

Pollak, Sabine (2007): Frauenräume. Über Versuche einer Verankerung von Frauen in der Entwicklung, Konzeption, Planung, Realisierung und Aneignung von Raum. In: Altenstraßer, Christina; Hauch, Gabriella; Kepplinger, Hermann (Hrsg.) (2007): gender housing: geschlechtergerechtes bauen, wohnen, leben. Innsbruck: Studienverlag, 141-153.

Sieck, Annerose (2014): Weiberwirtschaften: Gemeinschaftlich wohnen und leben auch im Alter. Wien: Carl Ueberreuter Verlag.

Abbildungen Credits

1. - 2. | Sophie Thiel
3. - 15. | Sabine Pollak, KoeB & Pollak
16. | UrbanPlus
17. - 27. | Sabine Pollak, KoeB & Pollak
28. | Sophie Thiel
29. | Carina Diesenreiter
30. | Sabine Pollak, KoeB & Pollak
31. - 32. | Carina Diesenreiter
33. - 34. | Sabine Pollak, KoeB & Pollak
35. - 38. | Carina Diesenreiter
39. | Sabine Pollak, KoeB & Pollak
40. - 44. | Carina Diesenreiter
45. | Sabine Pollak, KoeB & Pollak
46. - 48. | Carina Diesenreiter
49. | Sabine Pollak, KoeB & Pollak
50. | UrbanPlus auf der Basis des Expert_innen-Interviews und der vorliegenden Projektunterlagen

7.2 Lory 122 - Haus für alle



1.



2.

Das Projekt „Lory 122 – Haus für alle“ ist ein vom Grundstücksbeirat bewertetes Projekt. Es wurde unter der Generalplanung von raum&kommunikation von den Architekturbüros Platzhalter Architektur (Bauteil A) und coloniarchitects (Bauteil B+C) mit dem Bauträger BWSG realisiert, auf einem vom Bauträger auf 100 Jahre gepachteten Grundstück der Ersten Bank. Nach einer Grundstücksumwidmung zur Wohnnutzung mussten in der Umsetzung die vielfältigen Ansprüche des bereits am Standort ansässigen und verbleibenden Supermarkts Billa berücksichtigt werden. Als Grundlage für das inhaltliche Konzept des Projekts diente die im Dezember 2008 fertiggestellte Studie für die Wiener Wohnbauforschung: „Neues fürs Altwerden“ von Susanne Korab (raum&kommunikation). Die Studie entwickelte neue Typologien und Angebote für ältere Menschen im Wohnbau, um den Aufenthalt älterer Menschen in einer „normalen“ Wohnsituation so lange wie möglich zu ermöglichen. Die Landschaftsplanung setzte das Büro idealice um. Das Projekt wird voraussichtlich Ende 2016 bezogen.

Projektdateien

Bauplatz (m ²)	4.727,67
Bruttogrundfläche über Niveau (m ²)	13.439,17
Wohnungsschlüssel (73 geförderte Mietwohnungen, 38 SMART-Wohnungen und 1 „Alten-WG“ mit 8 Heimplätzen)*	<ul style="list-style-type: none"> ■ Typ A 3 % ■ Typ B 35 % ■ Typ C 43 % ■ Typ D 9 % ■ Typ E 3 % ■ WG-Zi. 7 %
Durchschnittliche Wohnnutzfläche/geförderter Wohnung (m ²)	79,3
Wohnungen mit privaten Freiräumen	96 %
Mobilitätskonzept	87 KFZ-Stellplätze, 410 Fahrradabstellplätze
Adresse	Lorystraße 122, 1110 Wien

* detaillierter Wohnungsschlüssel je Bauteil siehe Abb. xxx

Projektkosten

Baukosten

Gesamtbaukosten/m ² förderungstr. Nutzfläche Miete (Euro/m ²)	1.727
--	-------

Nutzungskosten Wohnen Eigenmittelanteil 12,5 %

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. Ust., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	215,88
--	--------

Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	8,25
---	------

Nutzungskosten Wohnen Eigenmittelanteil 20 %

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. Ust., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	345
--	-----

Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	8,25
---	------

Nutzungskosten Wohnen Superförderung

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. Ust., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	65
--	----

Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	7,82
---	------

Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit



Zielgruppen, Diversität, Integration

- Soziale Durchmischung
- Wohnräume für spezifische Ansprüche unterschiedlicher Zielgruppen
- Einzelpersonen und Familien in verschiedenen Lebenssituationen in Bauteil A
- Kleinere Haushalte, kleine WGs, junge alleinlebende Menschen in Bauteil B
- Wohnen 50+ in Bauteil C inkl. betreuter Wohngemeinschaft für Senior_innen
- Barrierefreie Wohnungen für Menschen mit Behinderung

Wohnumfeld

Das Projekt „Lory 122 – Haus für alle“ befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im 11. Wiener Gemeindebezirk, einem eher einkommensschwachen Bezirk. Die Umgebung der Lorystraße ist gekennzeichnet durch eine sehr durchlässige Wohnbaustruktur mit wenig belebten Erdgeschoßzonen. Ein größerer Baumbestand verstärkt den ruhigen Charakter der Siedlung. In der Lorystraße selbst steht eine gute Infrastruktur zur Verfügung, mit einem Supermarkt direkt in einem der Bauteile des Projekts sowie einem Kindergarten in unmittelbarer Nachbarschaft. Das nächstgrößere Einkaufszentrum ist in ca. 800 m Entfernung fußläufig erreichbar.

Am 500 m entfernten Simmeringer Platz gewährleisten der Bahnhof Simmering mit Regionalzügen, S Bahn (Linie 80), U Bahn (Linie 3) und diversen Buslinien eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung.

Städtebau und Architektur – Der Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit

Die heterogene städtebauliche Struktur des Projekts orientiert sich an der Umgebung, die sich als Konglomerat aus Punkthäusern, Zeilenbebauung und geschlossenen Baublöcken beschreiben lässt. Das Projekt reagiert auf die bestehenden Siedlungsbauten in der Umgebung, nimmt Stadtkanten auf und stellt eine Verbindung zu existierenden Strukturen her. Dabei zielt die Planung darauf, auf kleinem Raum komprimiert räumliche Vielfalt zu erzeugen. Die Wohnhausanlage „Lory 122“ gliedert sich mit ihren **drei Baukörpern**/Bauteilen in drei überschaubare Hausgemeinschaften mit unterscheidbaren Wohnangeboten für unterschiedliche Zielgruppen. Die drei Bauteile unterscheiden sich sowohl hinsichtlich der architektonischen Gestaltung, der Größe und Organisation der Wohnungen als auch der Mietpreisbildung und der Zielgruppe. Verbindende Elemente stellen gemeinsame Einrichtungen, der gemeinschaftlich nutzbare L-förmige Freiraum und gemeinsame Organisations- und Kommunikationsinstrumente dar. Bauteil B orientiert sich entlang der Lorystraße, **Bauteil A** schließt rechtwinklig an die nördliche Stirnseite von Bauteil B an und verläuft entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Bauteil C ist als Punkthaus mit Atriumerschließung ausgeführt und befindet sich im südlichen Eck des Grundstücks.

Da für die Errichtung des Projekts ein Baurechtszins mit jährlichen Ausgaben an den Grundstücksbesitzer zu entrichten ist, wurde daraus die notwendige und auf die Bruttogeschoßfläche umzulegende Wohnnutzfläche errechnet. Die städtebauliche Konfiguration entstand nach zahlreichen Diskussionen mit der Stadt Wien und den Anrainer_innen sowie unter Berücksichtigung weiterer Auflagen auf dieser Basis.

Die geplante vielfältige und kleinteilige Nutzung in den Erdgeschoßzonen von Bauteil A und B, die durch eine größere Raumhöhe ermöglicht werden sollte, scheiterte an den Raumansprüchen des bereits am Bauplatz existierenden und zu erhaltenden Supermarkts (ca. 50 % der EG-Fläche Bauteil B / Garagen in Bauteil A).

Für die drei Baukörper wurden zielgruppenspezifische Konzepte entwickelt. Die differenzierte architektonische Gestaltung spiegelt die soziale Durchmischung auf kleinem Raum wider. Es wurde viel Wert auf die Verzahnung von inhaltlichen Faktoren und der Konzeption der Häuser gelegt, wobei der menschliche Maßstab eine große Rolle spielte. Die drei Bauteile sind durch ein gemeinsames, nicht natürlich belichtetes Untergeschoß miteinander verbunden, in dem sich die Tiefgarage, die Einlagerungsräume und zwei Fahrradabstellräume befinden. Darüber hinaus wird ein gemeinschaftsfördernder Raumbezug zwischen den Bauteilen über eine Allgemeinterrasse auf Ebene des ersten Obergeschoßes im gemeinsamen Innenhof erzeugt.

Die außenliegenden Fassadenflächen des Bauteils A sowie die gesamte Sockelzone sind in apfelgrüner Farbe gestaltet, wohingegen die herausgeschnittenen Bereiche in weißer Farbe gehalten sind.



3. Bauteil A



4. Bauteil B



5. Bauteil C

Im Bereich von **Bauteil B** befinden sich auf dem Dach des gemeinsamen Sockelgeschoßes, in dem der Supermarkt „Billa“ untergebracht ist, Gemeinschafts- und Individualfreiräume. Von hier aus entwickelt sich ein vier-geschoßiger Baukörper mit zurückgesetztem Dachgeschoß. Die horizontal strukturierte, ebenfalls in Weiß- und Grüntönen gehaltene Fassade wird an zwei Stellen durch eine Zäsur, welche durch zurückgesetzte zwei-geschoßige Glasflächen entsteht, unterbrochen.

Bauteil C ist als fünf-geschoßiges, kompaktes Punkthaus mit durchgängigen Raumhöhen von 2,70 m in allen Geschoßen ausgeführt. Durch das teilweise zurückversetzte Erdgeschoß entsteht ein überdachter Freiraum. An den vier Ecken befinden sich tiefe Loggien. Durch die geringe Anzahl an Wohnungen pro Geschoß wird hier die Bildung von Stockwerksgemeinschaften begünstigt, die auch durch zusätzliche Siedlungsmanagementprozesse angeregt werden soll. Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoß stellt einen Bezug zur gemeinsamen Freifläche „Loryband“ her.

A | Alltagstauglichkeit

Wohnungen

! Insgesamt verfügt das Projekt „Lory 122“ in drei Bauteilen über 111 geförderte Wohnungen sowie über eine Senior_innen-WG mit acht Heimplätzen. Die Größe der 2- bis 5-Zimmer Wohnungen variiert zwischen 40 und 118 m². Die differenzierten Wohnungstypologien der drei Baukörper entsprechen den unterschiedlichen Themen und Zielgruppen der einzelnen Häuser.

? Die Aufteilung der Wohnungen ist dabei **nutzungsgebunden** und in der Größe nicht flexibel.

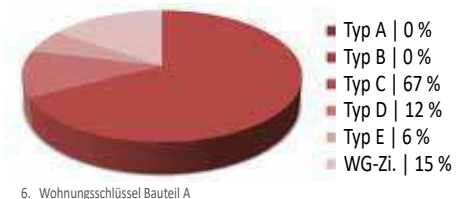
? In allen Wohnungen sind alle Schlafräume nur direkt über das Wohnzimmer erreichbar, mit Ausnahme der über 100 m² großen Wohnungen in Bauteil A.

+ Die Wohnungen verfügen über eine guten **energetischen Standard** und eine hochwertige Ausstattung, wie Parkett- oder Linoleumböden oder eine Fußbodenheizung.

Bauteil A: „Villa Kunterbunt“

! Der nach dem Prinzip „Familienwohnen“ konzipierte Bauteil A umfasst 44 Wohnungen (3- bis 4-Zimmer) mit Flächen zwischen ca. 84 bis 118 m² sowie eine Senior_innen WG.

? Die klare Anordnung von Wohnen/ Essen im großen Raum und die Verwendung der kleinen Räume als Schlafzimmer ist vorgegeben. Bei den durchgesteckten Wohnungen im Mittelteil des Bauteils besteht – laut Beschreibung – die **Möglichkeit**, von der 45 m² großen Wohnküche noch ein **Zimmer abzuteilen**. Die Abtrennung kann allerdings tatsächlich nur im Bereich des privaten Freiraums, an der dem Eingang abgewandten Seite erfolgen. **Nutzungsneutralität und Flexibilität** sind damit nicht bzw. nur **bedingt gegeben**.



6. Wohnungsschlüssel Bauteil A



7. Bauteil A 2/3, OG

+ Die durchgesteckten Wohnungen sind **beidseitig** in Nordwest-/Südostrichtung **orientiert** und querdurchlüftbar. Die je vier Wohnungen pro GeschloÙ an den Gebäudeenden sind über Eck angeordnet (W/NW, W/SO, NW/NO, NO/SO) und damit auch **querdurchlüftbar**.

? In der weniger belichteten Gebäudemitte ist die Installationszone angeordnet, womit auch Küchen und Bäder, WCs und Abstellräume in diesem Bereich liegen. **Küchen** sind über die Fensterflächen an den beiden Raumenden belichtet und belüftbar, direkter Sichtkontakt in den Außenraum ist nur bedingt möglich.

? **Bäder** sind bei diesem Wohnungstyp nicht natürlich belichtet oder belüftet.

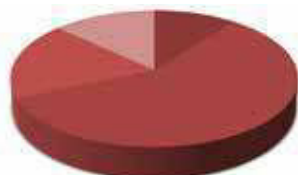
Bauteil B „SMART WOHNEN“



Der SMART-Wohnen Bauteil B richtet sich mit seinen SMART- und Starterwohnungen an die Zielgruppen der kleineren Haushalte und verfügt über 38 geräumige 1- bis 4-Zimmer Wohnungen zwischen 40 und 100 m².

Die Planungsvorgaben zu SMART-Wohnen lassen wenig Gestaltungsspielraum für die Grundrissgestaltung, nicht alle Wohnungen erfüllen die Kriterien der Kategorie SMART-Wohnen.

? Die Grundrisse sind klar organisiert, um eine bestmögliche Ausnutzung der begrenzten Flächen zu gewährleisten, allerdings verfügen sie über keine flexiblen Raumelemente oder Schalträume und die Räume sind **nicht nutzungsneutral**.



9. Wohnungsschlüssel Bauteil B



8. EG Bauteil A Senior_innen WG in Betreuung mit dem Hilfswerk

+ Die drei Eckwohnungen pro GeschloÙ haben eine zweiseitige **Orientierung und Querbelüftbarkeit**.

? Viele **Küchen** liegen an den Raumrückseiten, ca. 5 m weit weg von den Fenstern. Belichtung und Belüftung sowie Sichtkontakt nach außen sind damit vermindert. Pro GeschloÙ liegt eine Küche 8 m von der Fassade weg, zwei Küchen liegen am Fenster, eine Küche liegt in einer Raumnische des Wohnraums mit sehr schlechter Belichtung/Belüftung.

o Die **Bäder** sind großzügig und erfüllen fast alle Anforderungen an barrierefreie Sanitärräume. Sie liegen jedoch an der Erschließungszone und sind daher nicht natürlich belichtet und belüftet.



10. Bauteil B 2, OG

Bauteil C „Gemeinsam Wohnen im Alter“

Der als Punkthaus konzipierte Bauteil C ist städtebaulich am ruhigsten gelegen und beinhaltet 29 Wohnungen mit Ausblick in den Grünraum. Die 2- bis 3-Zimmer Wohnungen sind zwischen 50 und 70 m² groß. Die Wohnräume liegen meist entlang der Fassade und weisen einen hohen Anteil an verglasten Wänden mit Balkonen auf. Die Raumhöhen in Bauteil C liegen bei 2,6 bis 2,7 m und schaffen somit ein großzügiges Raumerlebnis. Die Wohnungen sind barrierefrei und verfügen über eine rollstuhlgerechte Ausstattung.

o Die Wohnungen sind klar strukturiert und die Räume nutzungsgebunden gestaltet.

o Pro GeschloÙ sind zwei Wohnungen über Eck Südost/Südwest orientiert, eine Wohnung zweiseitig Südwest/Nordwest und damit **querbelüftbar**.



11. Bauteil C 1, OG



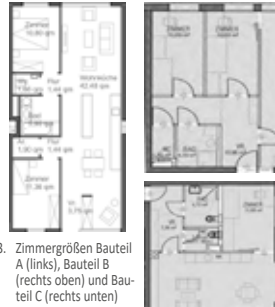
12. Wohnungsschlüssel Bauteil C

+ **Küchen** liegen meist nahe den Fenstern, sind damit direkt natürlich belichtet und belüftet. Sichtkontakt ist gegeben, aber nicht von der Küchenzeile aus.

o Die **Bäder** sind barrierefrei und verfügen u.a. über höhergelegte Hänge-WCs. Eine direkte Belichtung und Belüftung von Bädern erfolgt nicht, weil Bäder an den Wohnungsinnenseiten, nahe dem Stiegenhaus liegen.

Möblierbarkeit / Stauraum / Abstellraum

o Die allgemeinen **Zimmergrößen** erreichen bei den meisten Schlafräumen die empfohlenen Mindestmaße. In Bauteil A sind die Schlaf- und Kinderzimmer der mittleren Wohnungen nur zwischen 10 und 11 m² groß, in Bauteil B sind die Schlafzimmer der 100 m² Wohnung auffällig lang und schmal, und in Bauteil C erreicht das kleinste Zimmer nur 11 m². Eine **Möblierbarkeit** mit Normmöbeln ist lt. Plandarstellungen jedoch in allen Bauteilen gegeben.



13. Zimmergrößen Bauteil A (links), Bauteil B (rechts oben) und Bauteil C (rechts unten)

o In vielen Wohnungen sind **Stauräume** vorgesehen, die mit Flächen bis zu 6,5 m² die Empfehlungen teilweise überschreiten:

- Im Bauteil A sind bei den 70 - 79 m² großen Wohnungen jeweils 1,8 - 1,9 m² große Stauräume vorgesehen. Die beiden Wohnungen beim Stiegenhaus (80 und 87 m²) haben 4 - 5 m² große Abstellräume, die die Empfehlungen überschreiten.
- Im Bauteil B befinden sich lediglich in der Hälfte der Wohnungen Stauräume – mit einer Größe von ca. 3,5 bis 4,5 m². In den 90 und 100 m² großen Wohnungen gibt es keine Abstellräume.
- Im Bauteil C gibt es in den Wohnungen mit der Begründung erheblichen Raumbedarfs für behindertengerecht geplante Abstellräume als Ersatz Schränke in den Vorräumen.

+ Die **Einlagerungsräume** im Untergeschoß sind 3 - 4 m² groß und entsprechen damit den Empfehlungen für Wien.

+ Das Projekt verfügt über diverse Fahrradräume in allen Bauteilen. Am Foyer von Bauteil A und B liegt ein **Kinderwagen-/Fahrradraum** (ca. 100 m²) für bis zu 128 Fahrräder. Er ist über eine Rampe erschlossen und gut zugänglich, allerdings müssen vom Foyer aus zwei Türen betätigt werden. In Bauteil C befindet sich ein von außen zugänglicher Kinderwagen- und Fahrradraum mit 15 m² im Eingangsbereich.

Weitere **Fahrradräume** befinden sich im **Untergeschoß** bei Tiefgarage und Einlagerungsräumen. Zwei liegen direkt bei den Stiegenhäusern, einer im hinteren Teil der Garage. Die **Liftbreiten** berücksichtigen den Fahrradtransport auf diesem Wege.



14. Bauteil A+B. Erdgeschoß Foyer, Kinderwagen-/Fahrradraum (grün)



15. Bauteil C, Fahrradraum (blau)

Erschließung / Gemeinschaftsflächen

Die **Erschließungsbereiche** und Eingangssituationen aller drei Bauteile sind übersichtlich und natürlich belichtet bzw. in Bauteil A als offene Laubgänge mit zwei Stiehgängen zur Erschließung der hinteren Wohneinheiten ausgebildet.



16. Untergeschoß mit weiteren Fahrradräumen (rosa)

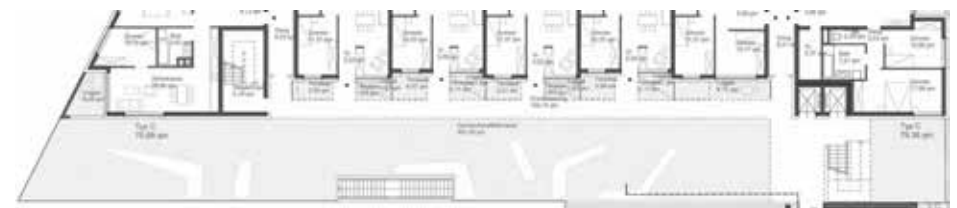
Die beiden Bauteile teilen sich ein gemeinsames Stiegenhaus mit einem Lift. Die Erschließungsflächen sind **kommunikationsfördernd** gestaltet und unterstützen **Gemeinschaftsbildungsprozesse**.



Die **Bauteile A und B** sind über ein zentrales Foyer sowie in den Obergeschoßen durch eine Brücke mit einer wettergeschützten Laubgangerschließung **miteinander verbunden**. Das Foyer dient auch als Zugang zu den Gemeinschaftsräumen, dem Garten und der Senior_innen-WG. Die dem Innenhof zugewandte Laubgangerschließung in Bauteil A erzeugt eine öffentliche Atmosphäre, durch die **Familien und Kinder bewusst miteinander in Kontakt gebracht werden** sollen. Die direkt den Wohnungseingängen vorgelagerten, individuell gestaltbaren Aneignungsflächen dienen als Vor- und Verweilzonen mit Privatsphäre. So wird auch vermieden, dass die Außenerschließung direkt an den privaten Wohneinheiten vorbei führt und dadurch den halbprivaten Bereich unmittelbar vor der eigenen Wohnungstür stört.

Die innenliegende Erschließung von **Bauteil B** weitet sich zu einem zentralen, vier-geschoßigen Licht- und Luftraum mit Betonsitzbänken auf, der von oben natürlich belichtet wird. Darüber hinaus dienen zwei zwei-geschoßige Bereiche mit Terrasse als **Begegnungszone** mit natürlicher Belichtung und Belüftung.

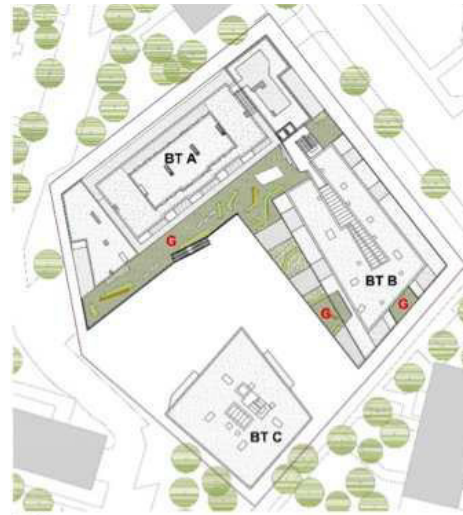
Bauteil C ist über den Freiraum erreichbar und wird über ein **zentrales innenliegendes Stiegenhaus**, welches über einen bis zum Dachgeschoß reichenden Luftraum belichtet wird, erschlossen.



17. Bauteil A Laubgangerschließung 1. OG



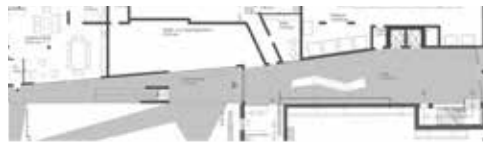
18. EG Freiraum Garten



19. 1. OG Freiraum Allgmeinterrasse

Die **Wegführung** in den Freiräumen im Erdgeschoß und 1. Stock ist **übersichtlich und sicher**, da jeweils von vielen Wohnungen bzw. Gemeinschaftsbereichen aus einsichtig.

+ Der **Hauseingang** von Bauteil A + B ist **barrierefrei** und von der Straße aus gut einsehbar. Bauteil C ist über das Foyer und den Garten erschlossen. Über die Allgmeinterrasse im 1. OG gelangt man in die laubengangerschlossenen Wohnungen des Bauteils A sowie in die Wohnungen in Bauteil B.



20. Bauteil A Foyer EG

? Es gibt einen gemeinsamen **Müllraum** für alle drei Bauteile. Dieser wird vom Foyer der Bauteile A + B über eine Schleuse neben dem Lift erschlossen, hat 103 m², ist nicht natürlich belichtet. (Abb. 14 grau).

o Die einzige **Waschküche** 15 m² im EG, vom Foyer Bauteil A + B erschlossen, ist zum Foyer hin verglast und liegt in der Nähe des Ausgangs zum Garten. Die natürliche Belichtung ist durch die Nähe zur Verglasung des Foyers zum Freiraum gut gegeben. Sie ist nicht natürlich belüftet. Sanitäräume befinden sich in unmittelbarer Nähe. (Abb. 14 blau)

+ Der **Kinderwagen- und Fahrradabstellraum** ist über das gemeinsame Foyer von Bauteil A und B zugänglich und gliedert sich in einen vorderen ca. 37 m² großen Bereich für Kinderwägen und einen über drei Stufen erschlossenen ca. 90 m² großen Fahrradbereich mit 128 Abstellplätzen.

? Die **Tiefgarage** und die **Einlagerungsräume** im Untergeschoß sind nicht natürlich belichtet (siehe Abb. 16).

Wohnsicherheit

+ Die Erschließungen und Eingangssituationen sind übersichtlich. Alle Erschließungsbereiche sind natürlich belichtet (Bauteile B, C) bzw. als offene Laubengänge (Bauteil A) ausgebildet. In Bauteil A sind die jeweils an den Gebäudeenden liegenden Wohnungen durch Stichgänge erschlossen.



21. Bauteil A – offener Laubengang, 2 Stichgänge

Freiraum

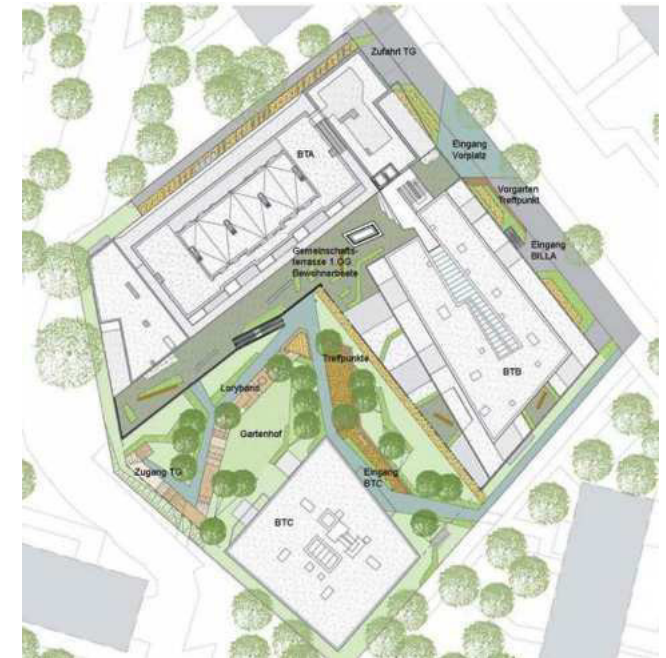
Das Freiraumangebot im Projekt „Lory 122“ spiegelt differenziert die vielfältige Bewohner_innenschaft wieder, zeichnet sich dabei aber durch eine einheitliche Formensprache und Ausstattung auf allen Freiraumebenen aus und dient damit als gemeinsamer Identifikationsraum für alle Bewohner_innen.



22. Bauteil C – Deckendurchbrüche in allen Geschoßen, natürlich von oben belichtet (links)

23. Bauteil B – zentraler Licht/Luftraum, Belichtung an den Gangenden (rechts)

Der **gemeinsame Innenhof** mit dem Garten und der **Allgemeinterrasse** auf Ebene des ersten Obergeschoßes dient als verbindendes Element. Alle Freibereiche liegen an der Innenseite des L-förmigen Gebäudes. Dadurch sind alle Flächen von den dem Hof zugewandten Gebäudeseiten einsichtig, mehr als die Hälfte aller Wohnungen haben Blick- und Akustikbeziehungen zu diesem Bereich. Der Garten ist für alle zugänglich und beinhaltet ein langes multifunktionales Möbel zum Sitzen, Liegen, Spielen, das sog. „Loryband“, das für die verschiedenen Benutzer_innen ausgestattet wurde.



24. Freiraumangebote

+ Darüber hinaus bieten die **wohnungseigenen Freiräume** auf Flächen zwischen 5 und 8 m² private Rückzugsmöglichkeiten mit einer Tiefe bis zu 3 m. Manche Loggien sind aufgrund der Form des Baukörpers schiefwinklig ausgebildet. Die Privatsphäre ist bei allen Freiräumen gegeben. Nur im Bauteil A liegen die Freiräume aufgrund der Schmalheit der Grundrisse oft recht nahe den Schlafräumen der Nachbarwohnung. Die privaten Freiräume in den Bauteilen B und C sind alle barriere-schwellenfrei zugänglich. Im Bauteil A gibt es in den Geschossen 2 - 4 auf der Nordseite private Freiräume mit Versprung nach unten auf die Rohdeckenebene, die die Mieter bei Wunsch niveaugleich ausfertigen lassen können. Im Bauteil A gibt es im Dachgeschoß zwei Wohnungen, die eine Rampe/Lift als Nachrüstausstattung benötigen.



25. Bauteil A Typ C

+ **Ausstattung:** Strom, Licht, Wasser nur bei großen Terrassen.



26. Bauteil B Typ B



27. Bauteil C Typ B

B | Kostenreduktion durch Planung / Leistbarkeit

Das Kriterium Kostenreduzierung durch Planung wird zunächst bedient dadurch, dass das Projekt unterschiedliche Fördermodelle und damit verbundene Raumstrukturen wie Superförderung (25 % der Wohnungen in Bauteil A und 70 % in Bauteil B), geförderte Mietwohnungen mit 12,5 % Eigenmittelanteil (75 % der Wohnungen in Bauteil A und 30 % in Bauteil B) und 20 % Eigenmittelanteil mit besserer Innenausstattung (100 % der Wohnungen in Bauteil C) bedient.

Gleichzeitig liegen aufgrund des relativ hohen Baurechtszinses von 0,98 Euro/m² Nutzfläche und den hohen Kosten der Baureifmachung insgesamt die Kosten des Projekts am oberen Ende des örtlichen Preisniveaus. Erschwerend kommt das aufgrund von Anrainer_inneneinsprüchen verzögerte Widmungsverfahren hinzu. Positiv zu bewerten sind die niedrigen Grundstücksnebenkosten in der Höhe von 18 - 18,5 %, die zu einer leistbaren Kostenbelastung für die Nutzer_innen führen.

Kostenreduzierung durch Planung findet weiter statt im **Bauteil A** durch die Laubengang-Erschließung, durchgesteckte 80 m² 3-Zimmer NW-SO Wohnungen ohne eigene Vorräume, durchgesteckte Wohn-/Ess-/Küchenräume mit vorgelagerten privaten Freiräumen.

Im **Bauteil B** wirken die über die Rahmenbedingungen kostenreduzierenden SMART (=supergeförderten) Wohnungen geräumiger als andere der untersuchten smarten Wohnprojekte. Ein Unterschied zu sonstigen Wohnungen des gleichen Typs ist schwer auszumachen. Es gibt große Vorräume (oft 4 - 5 m²), die große Bäder (4,5 - 6 m²), und große Wohn/Ess/Küchen (30 - 45 m²) erschließen. Die vergleichsweise großen Schlafzimmer sind durchwegs über die Wohnräume erschlossen (12 - 16 m²).



28. Durchgesteckte Wohnung in Bauteil A



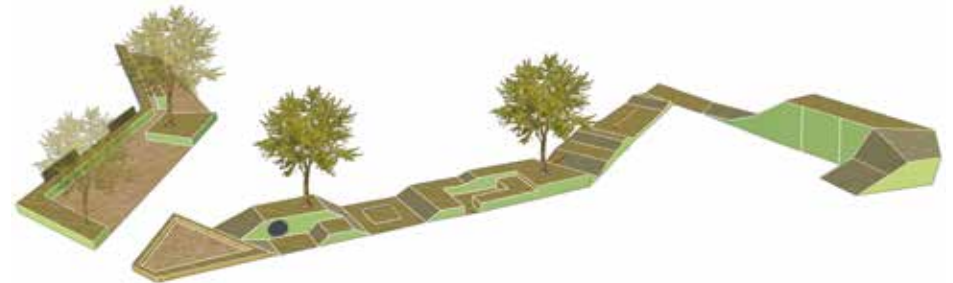
29. Offene Raumkonzepte in Bauteil B

C | Wohnen in Gemeinschaft /Quartiersbezüge

Gemeinschaftliche Freiräume

Durch die Orientierung der Gemeinschaftseinrichtungen zum Garten wird die soziale Interaktion mit und im Freiraum gefördert. Dieser ist als ca. 30 m langes „**Loryband**“ umgesetzt, welches mit Möbeln zum Sitzen, Liegen und Spielen ausgestattet ist. Auch ein spezielles Sitzangebot mit Tischen für Senior_innen und **Mieter_innenbeete** sind vorgesehen. Der Kleinkinderspielplatz befindet sich zwischen Bauteil A und C und verfügt über unterschiedliche Spielgeräte zum Drehen, Schwingen und Rutschen.

Die gemeinschaftlichen Freiflächen sind von allen Gebäuden **einsehbar**, die **Wegeführung** ist **übersichtlich und sicher**. Über eine offene Freitreppe gelangt man auf die **multifunktionale**, mit einer ca. 8 m langen Sitzbank und Hochbeeten ausgestattete Allgemeinterrasse, welche unmittelbar südostseitig vor den Familienwohnungen im ersten Obergeschoß liegt. Alle Freiräume der drei Häuser sind barrierefrei erschließbar, außer den beiden Dachgeschoßwohnungen in Bauteil A, die jedoch über Nachrüstmöglichkeiten zum Einbau eines Lifts oder einer Rampe verfügen.



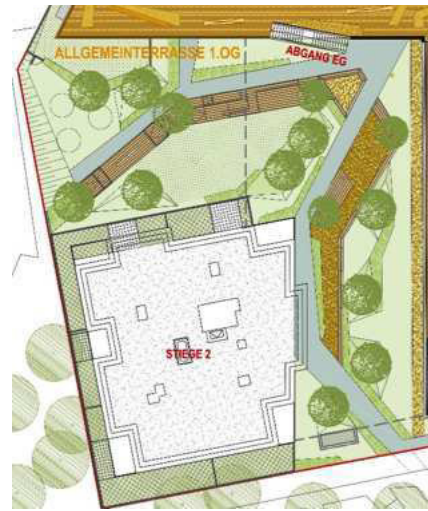
30. Loryband

Sowohl der Kinder/Jugend Gemeinschaftsraum, wie auch der Gemeinschaftsraum für Ältere im Bauteil C haben direkten **Zugang zum Garten**. Das WC im Foyer ist vom Freiraum aus leicht erreichbar.

Auf dem Bauteil A war ursprünglich eine Dachterrasse als gemeinschaftliche Aneignungsfläche geplant. Diese wurde aus baurechtlichen und Kostengründen als Aneignungsfläche mit neutraler Gestaltung belassen.



31. Erdgeschoß Freiraum mit Loryband



32. 1. OG mit Allgmeinterrasse

Gemeinschaftsräume

In den drei Bauteilen befinden sich unterschiedliche, den jeweiligen Zielgruppen entsprechende Gemeinschaftseinrichtungen: Im Erdgeschoß des Bauteils A in der Nähe des gartenseitigen Ausgangs befindet sich eine ca. 16 m² große **Waschküche** mit Sanitärgruppe, welche zum Foyer hin verglast ist.

In Bauteil A gibt es entsprechend dem **Schwerpunkt „Familienwohnen“** einen **Kinder- und Jugendspielraum**, welcher durch die offene Laubgangerschließung als **informelle Spielzone** ergänzt wird. Der 84 m² große Spielraum ist zur Hälfte raumhoch verglast und orientiert sich zum gemeinschaftlichen Garten. Er verfügt über einen Abstellraum sowie eine mittels Schiebewand abtrennbare Teeküche und kann bei Bedarf auch als **Raum für Veranstaltungen und Feste** genutzt werden. Der Ausgang auf die ca. 300 m² große Gemeinschaftsterrasse führt direkt zur Freitreppe, über die der Garten erschlossen werden kann. Teils kosten-, teils bautechnische Gründe verhinderten im Bauteil A einen funktionsoffenen Bereich mit Sanitärzellen sowie eine gemeinschaftliche Aneignungsfläche am Dach des Bauteils A.

Im Punkthaus Bauteil C dient ein **Gemeinschaftsraum für Ältere** (36 m²) als Kompensationsangebot für die kompakten Wohnungen. Er liegt im Erdgeschoß direkt beim Eingangsbereich, mit Orientierung zum gemeinsamen Garten und Blickbeziehung zum Kinder- und Jugendspielraum. Mit einer Teeküche und einem großen WC ausgestattet, soll er als Begegnungsraum bzw. verlängertes Wohnzimmer für Austausch und gemeinsame Aktivitäten zur Verfügung stehen.



33. EG Kinder/Jugendspielraum

Aneignbarkeit



34. EG Gemeinschaftsraum für Ältere

Die Aneignbarkeit kann hier auf der Ebene sozialer Prozesse und der Ebene der Erschließung betrachtet werden: Wie in vielen Projekten wird auch hier über die Definition gemeinsamer Spielregeln bzw. Strukturen zur Nutzung der Gemeinschaftsräume nachgedacht. Es ist noch offen, ob die Hausverwaltung die Schlüssel zentral verwaltet oder jeder Haushalt einen eigenen Zugangsschlüssel erhält. Eine weitere Frage stellt beispielsweise der Umgang mit Sachschäden in den Gemeinschaftsräumen dar. Derzeit wird über eine Internetplattform nachgedacht, über die unter anderem eine Reservierung der Gemeinschaftsräume erfolgen kann.

Die Erschließung, im Bereich derer es teilweise Möglichkeit einer individuellen Gestaltung gibt, ist in allen Bauteilen als wichtiges gemeinschaftsförderndes Element konzipiert. Zusätzlich steht den Bewohner_innen eine Aneignungsfläche am Dach für die gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Überschaubare Nachbarschaften

Durch die Unterteilung der Anlage in einzelne Bauteile entstehen Zugehörigkeit, Geborgenheit, Verantwortung und die Möglichkeit, notwendige Aushandlungsprozesse informell zu regeln.

Das Projektbeispiel zeigt mit seinem Erschließungskonzept auf, dass nicht allein die Zahl der über ein Stiegenhaus erschlossenen Wohneinheiten, die hier teilweise die Empfehlungen für überschaubare Nachbarschaften überschreitet, die Überschaubarkeit von Nachbarschaften entscheidet (Bauteil A: 44 Wohnungen auf 6 Geschossen (8 - 9 Wohnungen pro Geschoss, Dachgeschosse), Bauteil B: 38 Wohnungen auf 5 Geschossen (7 - 8 Wohnungen pro Regelgeschoss), Bauteil C (Punkthaus im Garten): 29 Wohnungen (6 Wohnungen pro Regelgeschoss)).

D | Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

Das inhaltliche Konzept des Projekts „Lory 122“ sieht die Schaffung von geeigneten Wohnräumen für spezifische Ansprüche unterschiedlicher Zielgruppen, bei gleichzeitiger Gewährleistung von sozialer Durchmischung vor. Dabei war es wichtig auf die verschiedenen Lebenssituationen einzugehen und die baulich-räumlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit diese nebeneinander stattfinden können. Die Addition relativ homogener, aber unterschiedlicher Gruppen ergibt ein **heterogenes Gesamtprojekt**, das **Integration und Interaktion** fördert. Durch die unterschiedlichen Schwerpunkte in den drei Bauteilen sollen die **Identifikation** der Bewohner_innen mit ihren Häusern und die Herausbildung spezifischer Hausgemeinschaften gefördert werden. So entsteht **Verantwortungsgefühl für das eigene Wohnumfeld** und Möglichkeiten zur informellen Absprache der Hausordnung werden geschaffen. Eine Herausforderung für die Zukunft stellt das Anregen der Nutzung von Synergien dar, um beispielsweise gemeinsame Kinderbetreuungsstrukturen oder einen von älteren Bewohner_innen veranstalteten Mittagstisch zur Unterstützung berufstätiger Mütter zu organisieren.

Das Konzept des Hauses A lautet „Wohnen in der Villa Kunterbunt“ und soll Einzelpersonen und Familien in verschiedenen Lebenssituationen, die einen unkomplizierten und kommunikativen Lebensstil schätzen, ansprechen. Die offenen, großzügigen Wohnungsgrundrisse können bei Bedarf auch nachträglich flexibel abgetrennt werden. Darüber hinaus gibt es eine Wohngemeinschaft für 7 - 8 Senior_innen in Kooperation mit dem Hilfswerk (siehe Abb. 8).

Der „SMART-Wohnen“ Bauteil B gestaltet sich kompakt und kostengünstig. Die Zielgruppen der SMART- und der Starterwohnungen sind kleinere Haushalte, sowohl Alleinstehende als auch Paare, kleine WGs, junge alleinlebende Menschen und Personen, die wenig zu Hause sind. Auch „junge Senior_innen“, die Anschluss an andere Generationen suchen, werden als Zielgruppe genannt.

Bauteil C folgt dem Motto „Gemeinsam Wohnen im Alter“. Das Thema „Wohnen im Alter“ ist einerseits prägend für das Konzept des Bauteils C, darüber hinaus entsteht im Haus A eine Wohngemeinschaft für sieben bis acht Senior_innen, die vom Hilfswerk betreut werden soll. Vordergründig sind jedoch nicht Pflege und Betreuung, sondern vielmehr die Schaffung einer auf baulicher und vor allem auch auf sozialer Ebene altersfreundlichen Wohnumgebung. Dennoch werden Betreuungsleistungen wie die tägliche Unterstützung durch Heimhelfer_innen vor Ort oder Hilfestellungen bei Amts- und Behördenwegen durch Sozialarbeiter_innen angeboten. Zielgruppen im Bauteil C sind Alleinstehende und Pärchen ab 50 Jahren aufwärts, die vornehmlich unter ihresgleichen und möglicherweise in Gemeinschaft wohnen wollen.

E | Prozesse zur Unterstützung der Sozialen Nachhaltigkeit in der Architektur

Beim Projekt „Lory 122“ findet ein gezielter Besiedelungsprozess mit professioneller Begleitung in der Einzugsphase durch das Büro raum&kommunikation statt. Vor und nach Bezug sind drei Bewohner_innenveranstaltungen zur Entwicklung nachbarschaftlicher Netzwerke und zur Unterstützung des Aufbaus von Selbstverwaltungsstrukturen geplant. Diese dienen darüber hinaus dem gegenseitigen Kennenlernen und dem Ausloten von gemeinsamen bzw. divergierenden Erwartungen und Wünschen der Bewohner_innen aller drei Häuser. Im Rahmen der Bewohner_innenveranstaltungen sollen außerdem für jede Stiege eine bzw. ein Sprecher_in sowie eine bzw. ein Vertreter_in pro Haus gewählt werden. Für den Bauteil C sind zwei ergänzende Gemeinschaftsbildungs-Workshops geplant. Ein Bewohner_innenforum dient dem regelmäßigen Zusammentreffen aller Bewohner_innen und mithilfe der wienweiten, kostenlosen Nachbarschaftsplattform fragnebenan.com soll die Wohnanlage mit der Umgebung vernetzt werden. Langfristig ist keine Betreuung des Projekts angedacht.

Wie die Vergabe der für spezifische Nutzer_innengruppen vorgesehenen Wohnungen, wie der Familienwohnungen in Bauteil A oder der Wohnungen für „Best Ager“ in Bauteil C, konkret gesteuert werden soll, ist noch offen. Ob die zielgruppenspezifische Vermarktung tatsächlich die gewünschte soziale Durchmischung bringt, wird sich im Zuge des Vergabeprozesses zeigen. Sonderwünsche der zukünftigen Mieter_innen werden über den Bauträger an die Architekt_innen weiter geleitet. Solange baurechtliche Vorgaben und funktionale Kriterien eingehalten werden, sind die Mitsprachemöglichkeiten der zukünftigen Bewohner_innen sehr umfangreich.

Nachfolgende Grafik bietet einen Überblick über die verschiedenen Phasen des Besiedelungsprozesses des Projekts „Lory 122“ :



35. Ablauf des Beteiligungsprozesses im „Projekt Lory 122“

Quellen

BWSG; raum&kommunikation et al. (2014):Projektmappe Lory 122 Haus für alle. o. O.

Expert_innengespräch im Auftrag der Wohnbauforschung (MA 50) mit Susanne Korab (raum&kommunikation) am 17.11.2015, durchgeführt von Christiane Droste.

Expertengespräch im Auftrag der Wohnbauforschung (MA 50) mit Dominik Hennecke (Platzhalter Architektur) und Allesio Coloni (coloniarchitects) am 03.12.2015 zum Wohnprojekt Lory 122 - Haus für alle, durchgeführt von Christiane Droste und Sabina Riss.

Homepage idealice - Technisches Büro für Landschaftsarchitektur (Zugriff am 27.01.2016): Wohnbau Lorystraße.
http://www.idealice.com/laufende_projekte/index.php?catId=1&pageId=423

Homepage raum&kommunikation (Zugriff am 27.01.2016): LORY - Lorystrae 122: Haus für alle - Wohnen für immer!
http://www.raum-komm.at/projekt_detail.php?id=52

Korab, Susanne (2008): Neues fürs Altwerden. Studie im Auftrag der Wohnbauforschung Wien: MA 50.

wohnfonds_wien (Hrsg.) (2013): Grundstücksbeirat: Protokoll vom 11. Juni 2013. Wien.

Abbildungen Credits

1. - 5. | *platzhalter architektur und coloniarchitects

6. | UrbanPlus

7. - 8. | *platzhalter architektur und coloniarchitects

9. | UrbanPlus

10. - 11. | *platzhalter architektur und coloniarchitects

12. | UrbanPlus

13. - 23. | *platzhalter architektur und coloniarchitects

24. | idealice

25. - 29. | *platzhalter architektur und coloniarchitects

30. | idealice

31. - 34. | *platzhalter architektur und coloniarchitects

35. | UrbanPlus, auf Basis des Konzepts Besiedelungsmanagement / Community Building von raum&kommunikation

7.3. Bauplatz D22 Seestadt Aspern / Baugruppe Que[e]rbau



Die Baugruppe Que[e]rbau ist Teil des Projekts auf Baufeld D22 in der Seestadt Aspern, das sich durch sein breites und sozial nachhaltiges Zielgruppenspektrum für die einzelnen Bauteile auszeichnet: Gemeinsam mit dem Bauträger WBV-GPA Wohnbauvereinigung für Privatangestellte wurden drei Baukörper mit unterschiedlicher Gebäudetypologie und Zielgruppen entwickelt. Die Kombination aus Baugruppe, geförderten Mietwohnungen, (inbegriffen SMART-Wohnungen sowie ein Werkswohnungen-Konzept) und Heimbauerteil ist ein innovativer Ansatz, dessen Umsetzung der Grundstücksbeirat empfahl. Der in Zusammenarbeit mit der Baugruppe Que[e]rbau und dem Architekten Roland Hampl geplante Bauteil A ist das erste Projekt in Wien, das speziell Wohnraum für queere Lebensformen entwickelt. Bauteil B mit geförderten Mietwohnungen und Bauteil C mit betreuten Heimplätzen entwickelte der Architekt Clemens Kirsch. Der vom Büro Rajek Barosch Landschaftsarchitektur gestaltete Freiraum verbindet die drei Gebäude. Das Projekt, das im Juni 2015 vom Grundstücksbeirat bewilligt wurde, wurde 2017 bezogen.

Projektdateien

Bauplatz (m ²)	5.200
Nutzfläche (m ²)	8.100
Wohnungsschlüssel (50 geförderte Mietwohnungen, 26 SMART-Wohnungen und 3 Heimeinheiten mit 24 Heimplätzen)*	<ul style="list-style-type: none"> ■ Typ A 3 % ■ Typ B 29 % ■ Typ C 33 % ■ Typ D 26 % ■ Typ E 9 %
Durchschnittliche Wohnnutzfläche/geförderter Wohnung (m ²)	87,4 (geförderte Mietwohnungen) 55,9 (SMART)
Wohnungen mit privaten Freiräumen	100 % (in BTC pro Geschoß)
Mobilitätskonzept	PKW-Stellplätze in den Sammelgaragen auf BPL D10 und D5b, 205 Fahrradabstellplätze
Adresse	Maria-Tusch-Straße, 1220 Wien

* detaillierter Wohnungsschlüssel je Bauteil siehe Abb. 8 und 9

Projektkosten

Baukosten

Gesamtbaukosten/m ² förderungstr. Nutzfläche Miete (Euro/m ²)	1.785,28 (Mietwohnungen), 1.875,28 (Heim)
--	--

Nutzungskosten Wohnen

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. Ust., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	494,40
Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	6,92

Nutzungskosten SMART-Wohnen

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. Ust., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	60,00
Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	7,50

Nutzungskosten Wohnen Heim

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. Ust., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	498,96
Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	7,94

Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit



Gebäude und Wohnungen

- Zielgruppengerechte Gebäudetypologien
- Vielzahl an Wohnungstypen, -größen und -grundrissen
- Bauteil A: typologisch offene und nutzungsneutrale Gebäudestruktur, Modularität



Mitbestimmung

- Mitbestimmung bei Entwicklung, Planung und Realisierung des Baugruppen-Bauteils
- Selbstausbaumöglichkeiten des zentralen Gemeinschaftsgartens



Zielgruppen, Diversität, Integration

- unterschiedliche Wohnraumangebote für definierte Zielgruppen in bzw. mit unterschiedlichen Lebenssituationen und -modellen
- zwei Gästewohnungen für queere Geflüchtete

Wohnumfeld

Das Projekt befindet sich im südwestlichen Teil der Seestadt, an der Einkaufsstraße Maria-Tusch-Straße mit zahlreichen Geschäften und Dienstleistungsunternehmen. Die drei aneinander grenzenden Baufelder D22, D7/11 im Osten und D23 im Süden werden durch eine abgestimmte und durchgängige Freiraumgestaltung optisch miteinander verbunden. Nördlich des Baufelds befindet sich der rund 16.000 m² große, naturnah gestaltete Yella-Hertzka-Park mit zahlreichen Angeboten für verschiedene Parkbesucher_innen mit unterschiedlichem Aktivitätslevel. Mit Beginn des Schuljahres 2015/16 ging der erste Teil des Bildungscampus am Hannah-Arendt-Park mit Krippengruppen, Integrationskindergarten, Ganztagsvolksschule und Klassen für Kinder mit besonderen motorischen Bedürfnissen in Betrieb. Im Herbst 2017 soll das Bildungsangebot um eine Allgemeine höhere Schule sowie eine Berufsbildende höhere Schule für rund 1100 Kinder und Jugendliche ergänzt werden. Durch die Verlängerung der U-Bahnlinie U2 kann die Wiener Innenstadt seit Herbst 2013 in 25 Minuten erreicht werden. Vom Bahnhof an der Station „Aspern“ im Norden des Gebiets verkehren die Ostbahn („Marchegger Ast“) sowie weitere Regionalverbindungen und eine Schnellverbindung nach Bratislava. Acht Buslinien sowie künftig zwei Straßenbahnlinien gewährleisten eine kleinteilige Erschließung der Seestadt.

Städtebau und Architektur - Der Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit



Das Projekt umfasst drei Bauteile mit unterschiedlicher Gebäudetypologie, welche den jeweiligen Nutzungskonzepten und dem breiten Bewohner_innenspektrum Rechnung tragen: Der sechs-geschoßige Baugruppen-Bauteil A befindet sich im nordöstlichen Grundstücksbereich, der vier-geschoßige Bauteil C mit betreuten Heimplätzen an der südöstlichen Grundstücksgrenze und der sechs-geschoßige Riegelbauteil B mit geförderten Mietwohnungen, die als Werkwohnungen für das nahegelegene Opel-Werk Wien Aspern intendiert sind, orientiert sich entlang der westlichen Grundstücksgrenze und gewährleistet so Schallschutz für den zentralen Freiraum des Bauplatzes.



Durch zwei großzügige, halböffentliche Plätze im Norden und im Süden entsteht eine Verknüpfung des Baufelds mit dem angrenzenden Straßenfreiraum. Die bauplatzinterne Durchwegung verläuft von Norden nach Süden über den Gemeinschaftsgarten in der Mitte des Baufelds. In der Südostecke des Nachbarbaufelds D7/11 ist der Kinder- und Jugendspielplatz situiert, der von beiden Bauplätzen genutzt wird.

Der kompakte, sechs-geschoßige Bauteil A im Nordosten des Bauplatzes wurde von der Baugruppe Quer[e]rbau entwickelt. Er verfügt über eine Vielzahl unterschiedlicher Wohneinheiten, die rund um ein zentrales Atrium gruppiert sind. An der Nord- und Westseite des Erdgeschoßes mit einer durchgängigen lichten Raumhöhe von 4 m befinden sich zwei Geschäftslokale (ca. 112 und 30 m²), die sich zum urbanen Platz und zum angrenzenden Straßenfreiraum öffnen.

Bauteil B wurde als sechs-geschoßiger Riegelbauteil mit einer vorgelagerten, umlaufenden Freiraumzone und Erschließungsdecks in Form von alternierenden Balkonen und Loggien konzipiert. Die außenliegende Erschließung und die Loggien sind in ein optimiertes „Regalsystem“ aus Stahlbetonfertigteilen integriert. Am Nordende des Riegelbaukörpers ist eine zum urbanen Platz orientierte Geschäftsfläche (116 m²) geplant.



4. Riegelbauteil B

Im vier-geschoßigen Bauteil C befinden sich Wohn-gemeinschaften der Diakonie für mehrfach behinderte Kinder und Jugendliche. Im Erdgeschoß befinden sich die Technikräume, Lagerflächen, eine (Dienst-)Wohnung und eine Geschäftsfläche, welche von der Institution FaBI (Familienbegleitung für Kinder und Jugendliche mit Behinderung durch Inklusion) als Koordinationsstützpunkt genutzt wird.

Bei allen Bauteilen wurde auf qualitativ hochwertige Materialwahl hinsichtlich der Energieeffizienz und einer hohen Dauerhaftigkeit des Gebäudes geachtet. Durch die unterschiedliche Farbgestaltung einzelner Wandbereiche entsteht ein abwechslungsreiches Fassadenbild, das die drei einzelnen Bauteile optisch zu einem Ensemble verbindet.

A | Alltagstauglichkeit

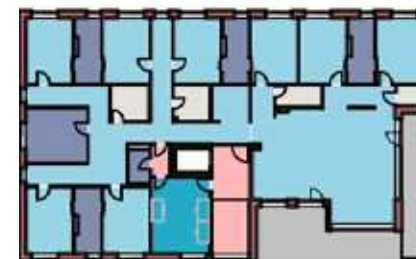
Insgesamt umfasst das Projekt 76 geförderte Mietwohnungen sowie 24 Plätze für **betreutes Wohnen**. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen zwei und fünf Zimmern und bieten Platz für **unterschiedliche Lebensmodelle und Familiensituationen**. Die Durchschnittsgrößen der 50 Standardwohnungen und 26 SMART-Wohnungen betragen:



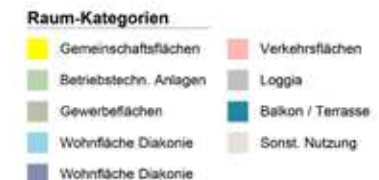
5. Wohnungsgrößen der Standardwohnungen



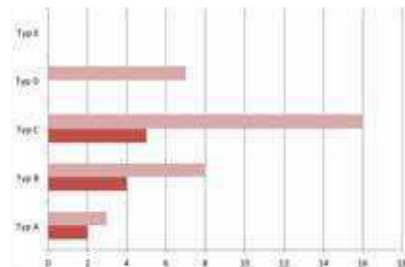
6. Wohnungsgrößen der SMART-Wohnungen



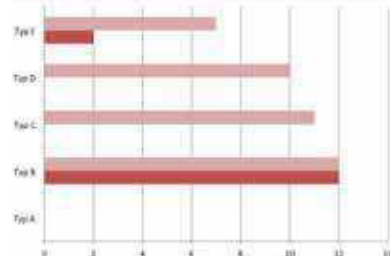
7. BTC Raumnutzungen Regelgeschoß



In Bauteil A finden sich sehr individuell gestaltete Wohneinheiten, die gemeinsamen mit den Mitgliedern der Baugruppe Que[er]bau konzipiert wurden. Die unterschiedlich großen Wohnungen in Bauteil B wurden vorrangig für die Mitarbeiter_innen des Opel-Werkes geplant. Hier wird es **sieben große E-Wohnungen** für Familien geben, wovon zwei als **SMART-Wohnungen** konzipiert sind. Doch nicht nur die Größe der Wohnungen in Bauteil B sondern auch deren Typ (Geschoß- oder Maisonettenwohnung) sowie deren Grundrisslösungen variieren sehr stark. Einerseits gibt es in Baukörper-Mitte gelegene, **durchgesteckte** und einseitig orientierte Wohnungen, die über zwei Stiegenhäuser erschlossen werden. Andererseits gibt es von den Stiegenhäusern zugängliche Laubengänge über die an beiden Gebäudeenden Maisonetten erschlossen werden. In Bauteil C stehen **acht Pflegeplätze** (17,5 m²) pro Geschöß für schwerbehinderte Kinder und Jugendliche zur Verfügung. Je zwei Zimmer teilen sich ein Bad, ergänzend dazu stehen pro Geschöß eine große gemeinsame Wohnküche und diverse Nebenräume für die gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es im Erdgeschoß von Bauteil C eine Typ-D Wohnung.



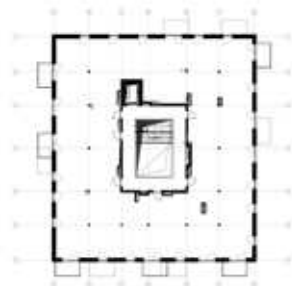
8. Wohnungsschlüssel Bauteil A



9. Wohnungsschlüssel Bauteil B

Die **Tragstruktur** der drei Bauteile variiert: Im Gegensatz zu Bauteil A weisen die Bauteile B und C keine speziell flexible Gebäudestruktur auf.

+ Eine typologisch offene und nutzungsneutrale Gebäudestruktur mit einem statischen Stützenraster und einfach konzipierten Ver- und Entsorgungsschächten in Bauteil A, bildet die Basis für die individuelle Planung der 33-114 m² großen Wohnungen.



10. Nutzungsneutrale Primärkonstruktion in BTA mit modularem System

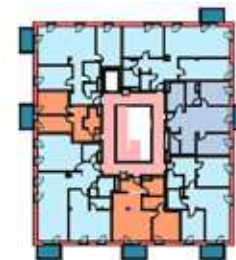
Wohnungen

+ Die Wohnungen in Bauteil A bestehen aus **flexiblen Wohnmodulen** mit einer Größe von 35 bis 45 m², die sich beliebig neben- oder übereinander kombinieren lassen. Teilweise entstanden sehr individuelle Grundrisslösungen (B- bis E-Typen von 50 - 100 m²).

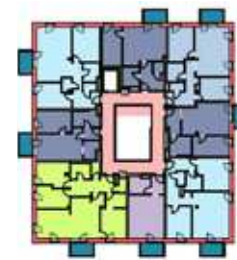
+ Die lichte Raumhöhe von mindestens 2,63 m sowie die großzügigen französischen Fenster optimieren das **Raumgefühl** in den **SMART-Wohnungen** und stellen einen Bezug zum Außenraum her.

o Die Wohnungen in Bauteil A sind in alle Richtungen orientiert. Durch die Anordnung rund um die Atriumerschließung sind nur die Eckwohnungen **querbelüftbar**.

+ In Bauteil B sind außer den SMART-B-Typen (1. - 3. OG) alle Wohnungen **zwei-** und an den Bauteilenden sogar **dreiseitig belichtet** und querbelüftbar. Durch die Schaffung von Maisonetten entstehen durchgesteckte Wohnungen.



11. BTA Raumnutzungen 1.OG



12. BTA Raumnutzungen 3.OG



13. BTA Raumnutzungen 5.OG

? Die Pflegeeinheiten in Bauteil C sind nicht querbelüftbar.

o Die meisten Wohneinheiten in Bauteil A und B verfügen über große, **natürlich belichtete Wohnküchen** mit Ausgang zu Terrasse, Balkon oder Loggia. In einigen wenigen Wohnungen ist die Kochnische allerdings sehr weit vom Fenster entfernt.

+ Die großen gemeinschaftlichen **Koch-/Ess-/Wohnbereiche** in jedem Geschöß von Bauteil C verfügen über einen Ausgang auf die gemeinsame Loggia.

? Die **Bäder** in Bauteil A sind meist nicht natürlich oder lediglich über das Atrium belichtet. Auch in Bauteil B gibt es viele innenliegende, nicht natürlich belichtete Bäder, vor allem in den SMART-Wohnungen.

+ Die geteilten **Bäder der Pflegeeinheiten** sind ca. 9 m² groß und natürlich belichtet.



14. BTB SMART B-Wohnungstyp



15. BTB SMART E-Wohnungstyp



16. BTB C-Wohnungstyp 1



17. BTB C-Wohnungstyp 2



18. BTB D-Wohnungstyp



19. BTB E-Wohnungstyp

Möblierbarkeit / Stauraum / Abstellraum

Sowohl die Zimmergrößen als auch die Organisation der Grundrisse variieren von Bauteil zu Bauteil sowie von Wohnung zu Wohnung sehr stark.

? Die **Zimmer** in Bauteil A sind teilweise kleiner als 10 m² und somit möglicherweise nicht immer mit Normmöbel ausstattbar.

+ Die Zimmer in Bauteil B sind zwischen 10 und 16 m² groß, nutzungsneutral und werden über Flur oder Wohnküche erschlossen.

o Die Wohnungen in Bauteil A und B verfügen trotz sehr variabler Größe und Gestaltung alle über **Abstellräume bzw. -fläche**, von denen manche jedoch die empfohlene Mindestgröße von 1,5 m² unterschreiten. Die SMART-Wohnungen in Bauteil B verfügen über keine Abstellräume oder anderweitige Staufläche in der Wohnung (siehe Abb. 14).

o Im Heimbauteil stehen pro Geschöß ein **Lagerraum** (6,94 m²) und zwei **Abstellräume** (5,36 und 3,08 m²) zur Verfügung. In den Pflegeeinheiten selbst gibt es keine extra Stauräume (siehe Abb. 7).

o In Bauteil B stehen je Stiege 21 kleine Lagereinheiten zur Verfügung. Manche liegen auch unter der empfohlenen Mindestgröße von 2 m²/WE. Auch in Bauteil A gibt es **pro Wohneinheit eine Einlagerungseinheit im Untergeschoß**. Bauteil C ist nicht unterkellert (siehe Abb. 26 und 27).

+ Insgesamt stehen im Untergeschoß der beiden Bauteile A und B drei **Fahrradabstellräume** (53 - 110 m²) zur Verfügung. Dies ergibt eine durchschnittliche Fläche von 3,2 m² pro Wohneinheit. Bauteil A verfügt über einen 10,9 m² großen **Kinderwagenabstellraum**, Bauteil B über einen pro Stiege zu je 15,6 m². Diese befinden sich jeweils im Untergeschoß (siehe Abb. 26 und 27).

Erschließung / Gemeinschaftsflächen

Bauteil A wird über die Maria-Tusch-Straße im Norden erschlossen.

+ Der zurückversetzte **Eingang** wirkt **geschützt und gleichzeitig übersichtlich**. Über einen Zwischenbereich (Foyer) gelangt man in das zentrale Atrium. Die besondere **Raumhöhe** und die **Außenverglasung** der Sockelzone von 4 m schaffen eine „**Lobby-Atmosphäre**“ im Eingangsbereich.

Bauteil B wird über zwei Stiegen an der Ostseite des Riegels (über den Freiraum) und Bauteil C über einen Eingang an der Westseite des Hauses (über den Freiraum) erschlossen.

+ Das gesamte **Erschließungssystem** ist **barrierefrei** und orientiert sich damit an den Bedürfnissen von **Menschen mit Mobilitätseinschränkungen**, insbesondere der Kinder und Jugendlichen aus Bauteil C.



20. Eingangsbereich BTA



21. Eingangsbereich BTB



22. Eingangsbereich BTC

Die drei Baukörper verfügen über **unterschiedliche interne Erschließungsmodelle**: Bauteil A wird über ein zentrales Atrium, Bauteil B über eine Kombination von Stiegenhaus und einem teilweise offenen Laubengang (im 1., 2. und 4. OG) sowie wohnungsbezogene Freiräume und Bauteil C über ein Stiegenhaus erschlossen.

+ Alle Stiegenhauskerne sind mit **vergrößerten Liftkabinen** ausgestattet um die bequeme und **barrierefreie Erreichbarkeit** der Wohnungen und der Gemeinschaftsräume sowie der Abstellflächen und Einlagerungsräume im Untergeschoß (Bauteil A und B) zu gewährleisten.



23. Erschließung BTA



24. Erschließung BTB



25. Erschließung BTC

Der **Müllraum** in Bauteil A orientiert sich in Richtung Bauplatz D11 im Osten, jener in Bauteil B Richtung Süden (siehe Abb. 26).

- In Bauteil C steht kein eigener Müllraum zur Verfügung.

Im Untergeschoß des Bauteils B befindet sich eine **Waschküche** (15,09 m²). Für die Bewohner_innen des Heimbauteils stehen je Geschoß gemeinschaftliche Waschküchen (7,43 m²) zur Verfügung. (siehe Abb. 27 und Abb. 7).

- In Bauteil A gibt es keine eigene Waschküche.

In den Untergeschoßen von Bauteil A und B stehen mehrere **Einlagerungs- und Lagerräume** zur Verfügung: in Bauteil A neun größere Lagerräume (10,22 - 15,74 m²), zwei Lagerräume für die Geschäftsflächen (11,5 und 30,09 m²) und ein Abstellraum für Reinigung (5,38 m²); in Bauteil B sieben verschieden große Abstellräume (2,72-18,3 m²) verteilt auf beide Stiegen (siehe Abb. 26 und 27).

+ Das **Sammelgaragenkonzept** in der Seestadt ermöglicht das Vermeiden von Stellplätzen oder Tiefgaragen auf dem Baufeld. Auf dem südlichen Platz gibt es jedoch – zielgruppengerecht - Parkflächen für Behindertentransporter.



26. UG BTA



27. UG BTB

Freiraum

In Bauteil A und B verfügen alle Wohneinheiten über einen direkt zugeordneten Freiraum in Form von **Terrassen** (11,3 - 24 m²), **Loggien** (5,8 - 12,7 m²) oder **Balkonen** (4,6 - 9,2 m²). Die privaten **Mieter_innengärten** sind durch abgesenkte, mit hohen Gräsern bewachsene Mulden vom gemeinschaftlichen Freiraum abgegrenzt. Den Heimbewohner_innen in Bauteil C stehen pro Geschoß zwei gemeinschaftlich nutzbare Loggien (22 und 32,5 m²) zur Verfügung.

+ Durch die nach Süden und Westen orientierten Loggien in Bauteil C werden räumliche Nähe und Zugänglichkeit zum Kinder- und Jugendspielplatz hergestellt.



28. Freiraumkonzept

+ Auf allen Loggien bzw. Balkonen sind eine **Beleuchtung** (von Innen schaltbar) sowie ein **Stromanschluss** (Steckdose), jedoch kein Wasseranschluss vorgesehen. Die Mieter_innengärten im Erdgeschoß erhalten einen **Wasseranschluss** mit selbstentleerender Armatur.



29. Bauplatzübergreifender Kinder- und Jugendspielplatz

Die **bauplatzübergreifende Freiraumgestaltung** verknüpft sowohl die drei Bauteile am Baufeld D22 als auch die umliegenden baulichen Strukturen. Die bauplatzübergreifende Rasenfläche bildet eine **fließende Spielzone** und einen **schwellenlosen Übergang** zum **gemeinschaftlich genutzten Kinder- und Jugendspielplatz** (ca. 480 m²) auf Bauteil D 7/11. Zwischen den beiden Bauträgern, der WBV-GPA und der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Eisenhof am Nachbarbauplatz, wurde ein **Servitutsvertrag** abgeschlossen, der Fragen der Nutzung, der Finanzierung und der Erhaltung regeln soll.

Die **bauplatzinterne Durchwegung** erfolgt über einen geradlinig verlaufenden, betonierten Weg, der die beiden halböffentlichen Plätze im Norden und Süden miteinander verbindet. In der Mitte der Freifläche befinden sich der zentrale **Gemeinschaftsgarten** und der **Kleinkinderspielbereich**.

B | Kostenreduktion durch Planung / Leistbarkeit

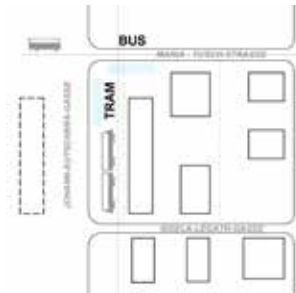
Trotz unterschiedlicher Form (quadratisch bis rechteckig länglich) und Wohnungstypologie sind alle drei Baukörper **kompakt und flächeneffizient** konzipiert und tragen somit zur Reduktion der Kosten bei. Die Verkehrsflächen sind in allen Wohnungen knapp ausgebildet, trotzdem gibt es überall Vorräume und in vielen Wohnungen Erschließungsfure für die Individualräume.

+ In Bauteil A sind alle Neben- und Vorräume rund um das zentrale Stiegenhaus und die am Rande konzentrierten Installationsschächte angeordnet. Es ergibt sich daher ein **kompakter, wirtschaftlicher Aufbau der Wohnungsgrundrisse** mit **wenig Verkehrsflächen** und gut nutzbaren Aufenthaltsräumen an den Fassaden. Auch in Bauteil B tragen optimiert geplante Schächte zu einer effizienten Flächennutzung bei.

+ Die Möglichkeit der **individuellen Gestaltung der Baugruppen-Wohnmodule** mit roh belassenen Oberflächen, eröffnete Spielräume hinsichtlich unterschiedlicher Intensitäts- und Kostengrade des Eigenausbaus.

? Die **Finanzierungsbeiträge** der geförderten Mietwohnungen mit Kaufoption liegen sowohl Baugruppen-Bauteil A als auch im Bauteil B knapp an der Obergrenze. Ausnahme sind die SMART-Wohnungen, deren Konditionen punktgenau eingehalten werden.

+ Durch die **gemeinsame Herstellung und Nutzung des Kinder- und Jugendspielplatzes** am Nachbarbauplatz sowie die Option zum Eigenausbau des Gemeinschaftsgartens können die Kosten der Freiraumgestaltung verringert werden.



30. Darstellung der geplanten öffentlichen Verkehrsanbindung des Bauplatzes

Geplant ist die Errichtung einer unmittelbar angrenzenden ÖV-Haltestelle und somit die direkte Anbindung des Baufeldes an den **öffentlichen Verkehr**. Darüber hinaus sind insgesamt 205 **Fahrradabstellplätze** für die Bewohner_innen der drei Bauteile vorgesehen.

C | Wohnen in Gemeinschaft

Für die Baugruppe Que[e]rbau stellt das gemeinschaftliche Zusammenleben einen wichtigen Bestandteil des Projekts dar. Sie verfügt über ein Vereinslokal im Erdgeschoß sowie zwei Mehrzweckräume mit zugeordneten Dachterrassen und Nutzgarten im vierten und fünften Obergeschoß. Diese werden ergänzt durch einen Werkraum, einen Fahrradabstellraum und diverse Lagerräume im Untergeschoß. Auch das innenliegende Atrium fungiert als Begegnungs- und Kommunikationszone.

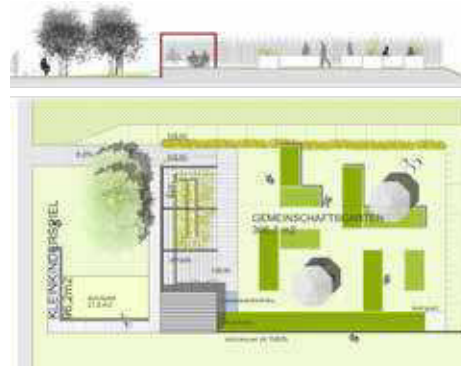
Gemeinschaftliche Freiflächen

Der mit Hochbeeten ausgestattete **Gemeinschaftsgarten** in der Mitte der drei Bauteile soll einen Ort des **häuserübergreifenden Miteinanders** darstellen. An ihn schließt der Kleinkinderspielplatz mit einer großzügigen Sandspielfläche an (ca. 96 m²).



+ Der Gemeinschaftsgarten wird mit einer **Grundausrüstung** errichtet, die von den Bewohner_innen beispielweise um Hochbeete oder ein Gartenhaus **erweitert** werden kann.

Der **Kinder- und Jugendspielplatz** ist in der Südostecke von Baufeld D7/11 situiert. Er ist übersichtlich gestaltet, gut einsehbar und **wird von beiden Baupläätzen** genutzt. Zwischen den beiden Bauträgern wurde ein **Servitutsvertrag** abgeschlossen, der Fragen der Nutzung, der Finanzierung und der Erhaltung regeln soll.



31. Beispielhafter Aufbau des Gemeinschaftsgartens

Der urbane Platz im Norden des Grundstücks fungiert als **Kommunikations- und Begegnungsraum**. Er verzahnt sich mit dem angrenzenden Straßenfreiraum der Maria-Tusch-Straße und verfügt dennoch über die notwendige Intimität eines bauplatzbezogenen Freiraums. Das Pendant zum nördlichen Platz bildet ein Wendehammer im Süden des Baulatzes, der über **Parkflächen für Behindertentransporter** verfügt. Zu den Plätzen orientierte Geschäftslokale sollen diese beleben und zur Erhöhung der **sozialen Kontrolle** und somit der **Wohnsicherheit** beitragen.

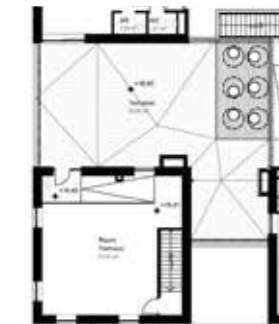


32. Urbane Platz im Norden

Gemeinschaftsräume



33. Saunaraum im 4. OG



34. Teehaus und Dachterrasse im 5. OG

Im 4. Geschoß von Bauteil A befinden sich ein Saunaraum mit zwei Bädern, Abstellraum und WC (insg. 126 m²) sowie einer Terrasse (18 m²). Die Gemeinschaftsfläche im 5. Obergeschoß (51,5 m²) wird als Teehaus genutzt und verfügt ebenfalls über einen Ausgang zu einer weiteren Terrasse (85 m²). Außerdem befinden sich eine Werkstatt im Untergeschoß sowie das Vereinslokal der Baugruppe Que[e]rbau im Erdgeschoß.

o Die Ausstattung an gemeinschaftlich nutzbaren Räumen in Bauteil B beschränkt sich auf Lagerräume und Fahrradabstellflächen im Untergeschoß sowie eine nicht natürlich belichtete Waschküche. Die Laubgänge im 1., 2. und 4. Obergeschoß sind jedoch als wohnungsergänzende Flächen nutzbar (siehe Abb. 27).

? Die Wohngemeinschaften der Diakonie in Bauteil C verfügen zwar über **Gemeinschaftsflächen je Stockwerk**, diese sind jedoch nur für die Heimbewohner_innen nutzbar, was nicht förderlich für die Interaktion mit den Bewohner_innen der anderen Bauteile ist (siehe Abb. 7).

+ Die Baugruppe Que[e]rbau befürwortet die **Nutzung der Gemeinschaftsräume** im Bauteil A durch die **Bewohner_innen der anderen Häuser**. Diese Idee soll bei einem gemeinsamen **Kennlern-Treffen**

aller drei Häuser vor Bezug diskutiert werden.

In allen drei Bauteilen ist die Bildung **überschaubarer Nachbarschaften** aufgrund der begrenzten Anzahl an Wohnungen pro Erschließungseinheit gewährleistet.

D | Wohnen für wechselnde Bedürfnisse



Den vielfältigen Wohnraumsprüchen des **breiten Zielgruppenspektrums** des Projekts wird durch die Schaffung einer ausgewogenen Mischung **unterschiedlicher Wohnformen** Rechnung getragen: individuelle Wohnungszuschnitte der Baugruppe Que[e]rbau, betreute Wohngemeinschaften für schwerbehinderte Kinder und Jugendliche sowie unterschiedliche Typen geförderter Mietwohnungen und SMART-Wohnungen. Vor allem im Bauteil der Baugruppe Que[e]rbau gibt es viele unterschiedliche **Haushalts- und Wohntypen**, die in den **herkömmlichen Neubauprojekten nicht vertreten** sind. Die Intention der Baugruppe Que[e]rbau war das Bedürfnis den Normvorstellungen beim Wohnen ein Modell für **andere Lebensformen** entgegenzusetzen. Die Baugruppe formierte sich in einem baugruppentypischen Selektionsprozess und setzt sich aus Menschen mit unterschiedlicher sexueller Orientierung sowie klassischen Kleinfamilien zusammen. Menschen mit Migrationshintergrund am Projekt zu beteiligen erwies sich allerdings als schwierig, weil sich die Philosophie des Projekts in diese (in sich heterogene) Zielgruppe schwer vermitteln ließ.

+ **Barrierefreiheit** und **Anpassbarkeit** stellen wichtige Gemeinsamkeiten aller Bauteile dar. Die besondere Raumhöhe der Erdgeschoße (Bauteil A 4,5 m, Bauteil B und C 3,2 m) ermöglicht eine langfristig flexible Nutzung dieser Zone.

+ Für die elf **Anbotswohnungen** in Bauteil A wird eine **Informationsveranstaltung** durchgeführt, bei der die Projektspezifika erläutert werden. So wird vermieden, dass die Anbotswohnungen an Menschen vergeben werden, die sich mit der Projektidee nicht identifizieren können.

+ Darüber hinaus bietet Bauteil A **Wohneinheiten für queere Asylwerber**, die aufgrund ihrer Sexualität verfolgt werden: eine kleine Wohnung (ca. 33 m²) mit zwei Zimmern für zwei Personen im ersten Obergeschoß sowie eine gemischte Studierenden/Asylwerber_innen-WG in Form einer 3-Zimmereinheit. Die Ausstattung der Wohneinheiten soll über ein **Spendenkonto** finanziert werden und auch ein **Mentor_innenkonzept** ist angedacht.

Im Erdgeschoß des Bauteils C befinden sich sieben **nutzungsneutrale Mehrzweckräume**, die für unterschiedliche Zwecke genutzt bzw. extern vermietet werden können. Derzeit befinden sich darin Lagerflächen, eine (Dienst-)Wohnung, Therapieräume und eine Geschäftsfläche welche vom diakonischen Unterstützungsangebot FaBI (Familienbegleitung für Kinder und Jugendliche mit Behinderung durch Inklusion) als Koordinationsstützpunkt genutzt wird.

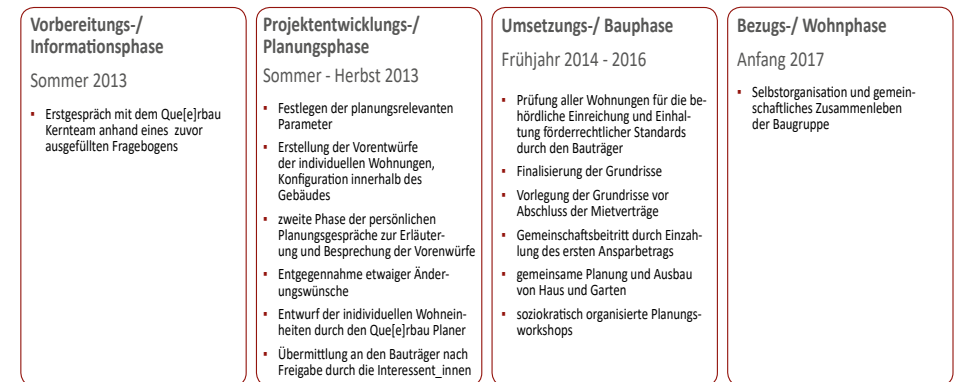


35. EG BTC

E | Prozesse zur Unterstützung der Sozialen Nachhaltigkeit der Architektur

Die größten Mitsprachemöglichkeiten gab es im Bauteil A: Gemeinsam mit dem Architekten konzipierten die Bewohner_innen ihre individuellen Wohnungsgrundrisse, die in Folge innerhalb der architektonischen Hülle angeordnet wurden. Nach der Konfiguration der einzelnen Wohneinheiten innerhalb des Hauses wurde mit den Konzepten für die gemeinsamen Räume begonnen. Dabei ergaben sich neue Forderungen wie beispielsweise jene nach Barrierefreiheit oder die Möglichkeit zur Hilfeleistung für queere Asylwerber_innen. Die Gemeinschaftsräume werden als Planungs- und Ausbauoption beschrieben, für die nur minimale planerische Vorgaben getroffen werden, die dann in weiterer Folge von der Baugruppe im Rahmen eines gemeinschaftlichen Prozesses spezifiziert und selbst ausgebaut werden sollen. Dies wird über sogenannte Ansparbeträge in der Höhe von 300 Euro pro Wohneinheit für die ersten drei Jahre finanziert. Die Entrichtung des Ansparbetrags begründet gleichzeitig die Mitgliedschaft im Verein und das damit verbundene Stimmrecht bei den Workshops. Die Ansparbeträge in den Folgejahren richten sich je nach Gemeinschaftsbeschluss.

Die folgende Grafik stellt die Bausteine und den zeitlichen Verlauf des Mitbestimmungsprozesses dar:



36. Ablauf des Beteiligungsprozesses im Projekt „Que[e]rbau“

Im Bauteil B gab es keinen aufwändigen Beteiligungsprozess, da die Bewohner_innen derzeit noch nicht bekannt sind. Allerdings wurde Rücksprache mit dem Betriebsrat des Opel-Werks gehalten, dessen Mitarbeiter_innen als erste Zielgruppe gelten, deren Bedürfnisse es im Vorfeld zu erfassen gilt und denen ein Vorrecht hinsichtlich der Wohnungsvergabe eingeräumt wurde. Die Wohnungen in Bauteil C wurden in Absprache mit dem Betreiber konzipiert.

Quellen:

derStandard.at (28.02.2013): Happy End für „Que[e]rbau“
<http://derstandard.at/1361241446870/Happy-End-fuer-Queerbau>

derStandard.at (24.05.2014): „que[e]rbau“ in der Seestadt: „Alles im Lot“
<http://derstandard.at/2000001508330/queerbau-in-der-Seestadt-Alles-im-Lot>

dieStandard.at (12.09.2011): Wohnraum für selbstgewählte Liebesformen.
<http://derstandard.at/1315006084503/Alternatives-Wohnen-Wohnraum-fuer-selbst-gewaehlte-Liebesformen>

Expertengespräch im Auftrag der Wohnbauforschung (MA 50) mit Roland Hampl (a-plus), Clemens Kirsch (kirsch ZT GmbH) und Andreas Konecny (Baugruppensprecher) am 1.12.2015 zum Wohnprojekt Que[e]rbau / Bauplatz D22 Seestadt Aspern, durchgeführt von Christiane Droste.

Expertengespräch im Auftrag der Wohnbauforschung (MA 50) mit Michael Gehbauer (Geschäftsführung WBV-GPA) am 14.1.2016, durchgeführt von Christiane Droste.

Homepage Baugruppe Que[e]rbau (Zugriff am 17.01.2016): <http://queerbau.mixxt.at>

Homepage Baugruppe Que[e]rbau NEU (Zugriff am 09.02.2016): <http://www.queerbau.at>

Homepage kirsch ZT gmbh (Zugriff am 15.01.2016): seestadt D22
<http://www.ckirsch.at/seestadt-d22.html>

Homepage der Stadt Wien (Zugriff am 21.1.2016): Yella-Hertzka-Park.
<https://www.wien.gv.at/umwelt/parks/anlagen/yella-hertzka.html>

NAME-IT (o.J.): Interview Konecny Que[e]rbau. <https://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0ahUKEwi7qMKFnbHKAhXH3CwKHfbFCrkQFgggMAA&url=http%3A%2F%2Fqueerbau.mixxt.at%2Fnet-works%2Ffiles%2Fdownload.61798&usq=AFQjCNGBdOhyr9OLSS3c5ZD0NE7Kqipi5Q&sig2=0xXNCJHirQo0csXRjQHlVQ>

Que[e]rbau Wien - Verein für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen (Hrsg.) (2014): Que[e]rbau Wien, Aspern 2016!. Wien.
<http://queerbau.mixxt.at/networks/files/file.173318>

Reinprecht, Christoph; Dlabaja, Cornelia; Stoik, Christoph; Kellner, Johannes; Kirsch-Soriano da Silva, Katharina (o.J.): Besiedelungsmonitoring Seestadt Aspern.

Reinprecht, Christoph; Dlabaja, Cornelia (2016): Besiedlungsmonitoring Seestadt Aspern. Aspekte der Wohnzufriedenheit – Wünsche und Ansprüche an den neuen Stadtteil, Präsentation am 3. November 2016, 15. Wohnbauforschungstag Wien, Wien.

Reinprecht, Christoph; Dlabaja, Cornelia; Stoik, Christoph; Kellner, Johannes; Kirsch-Soriano da Silva, Katharina (o.J.): Forschungsbericht der Studie Besiedelungsmonitoring Seestadt Aspern 2015.

WBV-GPA; kirsch ZT gmbh, Rajek Barosch Landschaftsarchitektur (Hrsg.) (o.J.): Einreichungsplakate Grundstücksbeirat: Seestadt Aspern_Baufeld D22. Wien.

wienerzeitung.at (28.02.2013): Queeres Projekt für die Seestadt Aspern http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtleben/528347_Queeres-Projekt-fuer-die-Seestadt-Aspern.html

wohnfonds_wien (Hrsg.) (2015): Grundstücksbeirat: Protokoll vom 09. Juni 2015. Wien. Abbildungen Creditis

Abbildungen Credits

1. - 4. | kirsch ZT gmbh

5. - 6. | UrbanPlus

7. | kirsch ZT gmbh

8. - 9. | UrbanPlus

10. - 35. | kirsch ZT gmbh

36. | UrbanPlus auf Basis der Beschreibung des Planungsprozesses (vgl. Homepage Baugruppe Que[e]rbau NEU, 2016)

7.4 so.vie.so



Das erste Neubauwohngebiet Wiens, in dem durchgehend von allen Bauträgern und Architekturbüros die 4. Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ des 4-Säulen-Modells der Wiener Wohnbauförderung bearbeitet wurde, ist das Sonnwendviertel im 10. Bezirk, Favoriten. Das Projekt „Solidarisch Wohnen im Sonnwendviertel“ (so.vie.so), das im Kontext des Bauträgerwettbewerbs 2009 „Sonnwendviertel / Hauptbahnhof Wien“ realisiert wurde, steht für einen ambitionierten und erfolgreichen Mitbestimmungsprozess. Seine Qualität wurde von fachlicher Seite mit dem Jurypreis des Wiener Wohnbaupreises 2015 gewürdigt. Für die Soziale Nachhaltigkeit ging hier Mitbestimmung seit der Planungsphase einher mit einer hohen baulichen Qualität und Flexibilität. so.vie.so wurde vom Bauträger BWS und dem Architekturbüro S&S Architekten (Cornelia Schindler und Rudolf Szedenik) umgesetzt, die sozialorganisatorische Begleitung des Mitbestimmungsprozesses leistete ein Team von wohnbund:consult. Die Landschaftsplanung setzte das Büro Auböck und Kárász Landscape Architecture um. Das Projekt ist seit Ende 2013 bezogen.

Projektdaten

Bauplatz (m ²)	3.595
Bruttogrundfläche über Niveau (m ²)	14.035
Wohnungsschlüssel für die 111 Wohnungen (Typen aus Angabe der Zimmeranzahl und nicht der m ² ermittelt)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Typ A 4 % ■ Typ B 25 % ■ Typ C 41 % ■ Typ D 26 % ■ Typ E 4 %
Durchschnittliche Wohnnutzfläche/geförderter Wohnung (m ²)	77,04
Wohnungen mit privaten Freiräumen	100 %
Mobilitätskonzept	127 KFZ-Stellplätze, 384 überdachte Radabstellplätze
Adresse	Hackergasse/Antonie-Alt-Gasse, 1100 Wien

Projektkosten

Baukosten

Gesamtbaukosten/m ² förderungstr. Nutzfläche Miete (Euro/m ²)	1.730
--	-------

Nutzungskosten Wohnen

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. Ust., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	514,50
Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	6,86

Die 4. Säule stützende Ziele des Bauträgerwettbewerbs

- Projektentwicklung entsprechend dem Kriterienkatalog der 4. Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ (Alltagstauglichkeit, Kostenreduktion durch Planung, Wohnen in Gemeinschaft, Wohnen für wechselnde Bedürfnisse).
- Erzeugen von Synergieeffekten in der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen
- Abgestimmtes Grün- und Freiflächenkonzept
- Gemeinsames, abgestimmtes Garagenkonzept

Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit



Gebäude und Wohnungen

- Flexible Grundrisse
- Begegnungszonen in der Erschließung, hohe Qualität von Gemeinschaftsräumen
- Wohnsicherheit



Quartiersbezug und Nachbarschaft

- Gemeinschaftsräume/Bibliothek in der EG-Zone, teils quartiersöffentlich



Gemeinschaftsräume

- Gemeinschaftsräume auf dem Dach und auf Etageebene
- Selbstverwaltung der Gemeinschaftsräume



Mitbestimmung

- Mitbestimmung zu Wohngrundrissen
- Mitbestimmung zur Freiraumgestaltung
- Vereinsgründung zur Selbstorganisation der Gemeinschaftsräume

Wohnumfeld

Das Stadtentwicklungsgebiet Sonnwendviertel befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wiener Hauptbahnhof. Auf der Basis des Masterplans „Bahnhof Wien - Europa Mitte“ entsteht ein gemischtgenutzter Stadtteil, in dem sowohl Wohn- und Büroflächen als auch soziale Infrastruktureinrichtungen wie ein Bildungscampus und bis 2017 ein ca. 70.000 m² großer Stadtteilpark, der Helmut-Zilk-Park, errichtet werden.

Fußläufig in einem Radius von 500 m erreichbar sind zwei städtische Kindergärten, ein Hort und eine städtische Kinderkrippe sowie der 2014 eröffnete „Bildungscampus Sonnwendviertel“ mit einem elf-gruppigen Kindergarten, einer 17-klassigen Volksschule und einer 16-klassigen Neuen Mittelschule. Zur Lebensqualität und Alltagstauglichkeit im Wohnumfeld tragen darüber hinaus u.a. zahlreiche Arztpraxen, Apotheken, kulinarische, kulturelle und Sportangebote bei.

Im September 2012 eröffnete die Gebietsbetreuung* Stadterneuerung des 10. Bezirks ein Stadtteilbüro im Sonnwendviertel. Es dient als Anlaufstelle für Bewohner_innen, Interessierte und relevante Akteure. Die Gebietsbetreuung ist die zentrale Infrastruktur für die Beteiligung der „alten und neuen“ Bewohner_innen des Quartiers. Ihre wichtigste Aufgabe ist es, ein nachhaltiges Zusammenwachsen des „alten“ Sonnwendviertels und des neuen Stadtteils zu unterstützen. Im Kontext der entstandenen Gentrifizierungsdebatte gilt es daher, kooperativ mit den lokalen Akteuren Anlässe für Begegnung und Schnittstellen der Entwicklung zu erarbeiten.

Die Haupterschließung des Gebiets erfolgt durch die Schnellbahnlagen sowie Regional- und Fernzüge, in das Gebiet hinein verkehrt die Buslinie 14A, mit Anschluss zur U1 Station „Keplerplatz“ und zur Straßenbahnlinie O. Weiter unterstützen zahlreiche Linien des öffentlichen Straßenbahn- und Autobusverkehrs im unmittelbaren Projektumfeld die Mobilität. Qualitäten einer „Stadt der kurzen Wege“ bilden sich durch fußläufige Einkaufsmöglichkeiten im Hauptbahnhof, in der Fußgänger_innenzone Favoritenstraße sowie auf dem Viktor-Adler-Markt ab.

Städtebau und Architektur

Die städtebauliche Figur des Projekts setzt sich aus drei Baukörpern mit insgesamt 111 geförderten Mietwohnungen zusammen: einem südlich gelegenen Zeilenbaukörper, einem östlich zum Park orientierten Baukörper sowie einem in den Hof verschwenkten Baukörper. Die südliche Gebäudezeile entlang der Hackergasse ist mit sieben Geschossen niedriger als der östliche zum Helmut-Zilk-Park orientierte Bauteil, welcher acht Geschosse und ein Dachgeschoß umfasst. Gemeinsam mit den Projekten auf den angrenzenden Bauplätzen bildet es eine blockrandähnliche städtebauliche Struktur. Durch die Verschwenkung des Hofbaukörpers und das dazwischen liegende Stiegenhaus wird die Eingangssituation betont; es entsteht ein geschützter Hofbereich.

Über eine an der Nordseite der südlichen Gebäudezeile situierte Gartenterrasse wird eine Querung des Bauplatzes in Ost-West Richtung ermöglicht. Darüber hinaus stellt diese Terrasse, entlang der die gemeinschaftlichen Nutzungen im Erdgeschoß situiert sind, eine Verbindung der bauplatzinternen Grünflächen zum angrenzenden Helmut-Zilk-Park her.

Die Bebauung folgt dem Flächenwidmungsplan, der Baukörper in Bauklasse IV und V, eine maximal bebaubare Fläche, eine maximale Bruttogeschoßfläche sowie einen bauplatzübergreifend organisierten Freihaltebereich definierte. Die Widmung enthielt weiter bereits die Vorgabe einer Nord-Süd-Durchwegung des Baufelds. Die im Wettbewerb angedachte Ost-West Durchwegung wurde bereits in dieser Phase nach einer kurzen Diskussion von allen Projektbeteiligten verworfen.



Das Projekt so.vie.so ist als Passivhaus errichtet, mit einer entsprechend kompakten Gebäudehülle. Die Struktur der südlichen Zeilenbebauung ist bestimmt durch eine tragende Außenwand. Auf dieser Basis ist die Gebäudezeile, mit Einschränkung einer Bauteilsfuge, in einem Achsmaß von 1,08 m beliebig unterteilbar und Ausgangspunkt für eine Vielzahl unterschiedlich gestalteter Wohnungsgrundrisse. Die Gestaltung der Wohnungsgrundrisse im östlichen Bauteil ist aufgrund der lastabtragenden Scheibenkonfiguration weniger flexibel. Dennoch waren auch hier unterschiedliche Wohnungskonfigurationen wählbar.

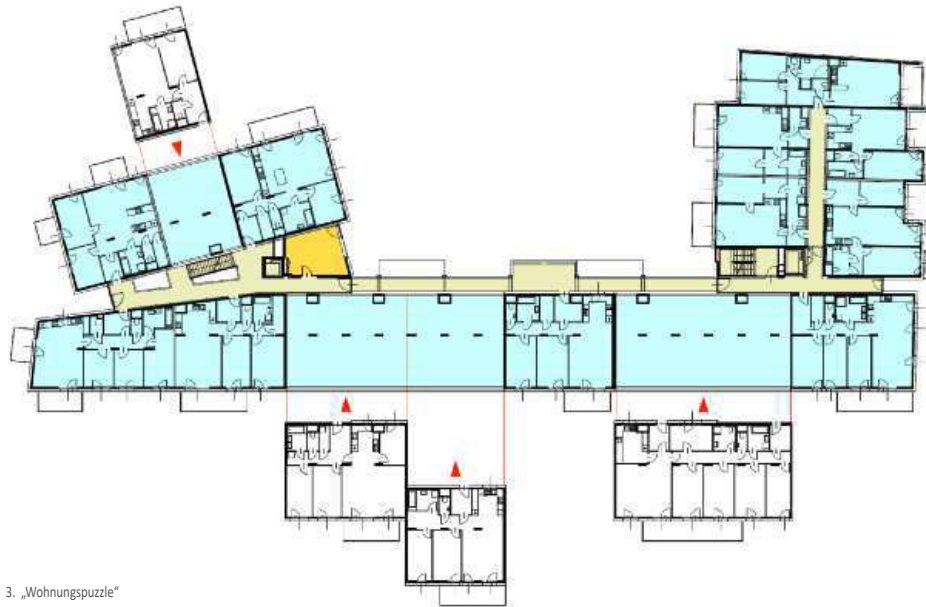
Die Fassade setzt sich aus einem tragenden Raster aus Pfeilern, Fenstern und Loggienverglasungen in den nicht tragenden Fassadenteilen zusammen. Die Flexibilität der Wohnungsgrundrisse bildet sich an den lebendigen Fassaden der südlichen Gebäudezeile ab. Die Parkfassade hingegen ist ruhig und linear aufgebaut. Die Erschließung erfolgt über zwei Stiegenhäuser und sie verbindende Laubengänge. Diese werden in unterschiedlicher Regelmäßigkeit zu Balkonen mit variabler Breite erweitert, als halböffentlicher Freiraum. Die Tragkonstruktion der Laubengänge ist thermisch entkoppelt, desgleichen sind die Balkone thermisch getrennt.

Das Projekt verfügt über eine zwei-geschoßige, natürlich belichtete Tiefgarage.

A | Alltagstauglichkeit



Insgesamt verfügt das Projekt „so.vie.so“ über 111 Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von 9.435 m² sowie über ein Geschäftslokal mit 316 m². Die offene und **flexible Tragstruktur** des Gebäudes ermöglicht eine höchstmögliche **Vielfalt von kompakten Grundrissen** unterschiedlicher Größe und Konfiguration. Der Mitbestimmungsprozess basierte auf einem zuvor entwickelten **Wohnungskatalog** mit 60 unterschiedlichen Wohnungstypen von A-Typ Wohnungen (53 m²) bis E-Typ Wohnungen (116 m²). Bereits in der **Planungsphase – 2 Jahre vor Baubeginn** – konnte die erste Generation der Bewohner_innen Größe und Zuschnitt der eigenen Wohnungen und Balkone mitbestimmen. Strukturell entstand damit ein durch die Nutzer_innen definiertes „Wohnungspuzzle“.



3. „Wohnungspuzzle“

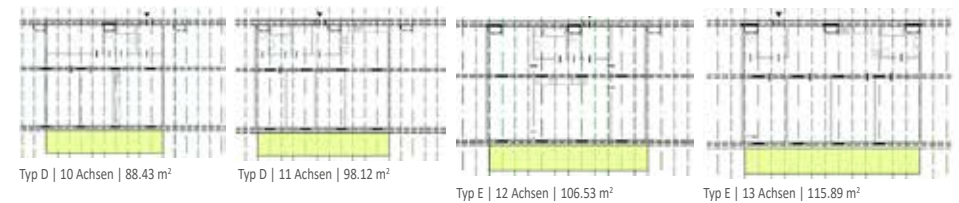
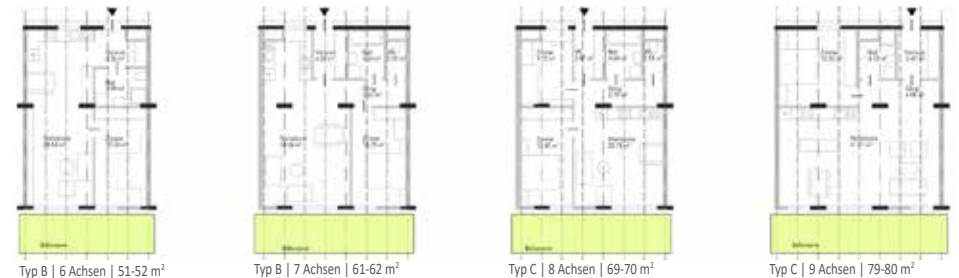
Wohnungen

Auf der Ebene des Bauwettbewerb sollte Wohnraum für ökonomisch schwächere Bevölkerungsschichten (junge Menschen in Ausbildung, junge Familien, Alleinerziehende, Großfamilien und Senior_innen) geschaffen werden. In der Umsetzung wurde zunächst keine spezifische soziale Durchmischung mit konkreten Zielgruppen angestrebt. Ziel war es, kompakte und leistbare Wohnungen zu schaffen und innerhalb einer Wohnungskategorie bei Bedarf sowohl die zulässigen Unter- als auch Obergrenzen anzubieten. Im Zuge des Mitbestimmungsprozesses entstanden aufgrund des Wien weit hohen Bedarfs in diesem Segment fast 40 % 4-Zimmer-Wohnungen. Daher wurden von den geplanten 124 Wohnungen letztendlich nur 111 realisiert. Vorgeschlagene und baulich-räumlich mögliche spezielle Wohnformen, wie beispielsweise eine Cluster-WG, wurden in diesem Kontext nicht realisiert.

+ Die Wohnungen sind auf einem **Achsraster** aufgebaut.

- Die kleinste verwendete Achszahl ist 6. Dabei gibt es Typ A und Typ B Wohnungen mit ca. 53 m².
- 7 Achsen: Typ B oder Typ C Wohnungen mit 61 - 62 m²
- 8 Achsen: hauptsächlich Typ C Wohnungen mit 69 - 71 m²
- 9 Achsen: Typ C Wohnungen mit 78 - 79 m²
- 10 Achsen: Typ C und Typ D Wohnungen mit 87-88 m²
- 11 Achsen: Typ D Wohnungen mit 98 m²
- 12 Achsen: Typ C und Typ D Wohnungen mit 105 - 106 m²
- 13 Achsen: Typ D und Typ E mit 115 - 116 m². Die größten vorgeschlagenen Wohnungen sind 115 m² groß, als 4 - 5 Zimmer Familienwohnung oder Wohngemeinschaft ausgebildet.

? In diesem System haben jedoch nicht alle B und C Typ Wohnungen getrennt begehbare Zimmer.

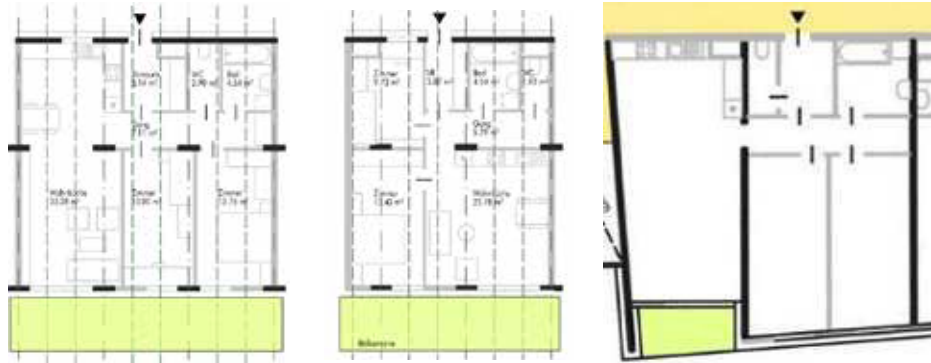


4. Achsraster

o Die Wohnungen im langen Bauteil sind durchgesteckt **orientiert**, Nordwest (zum Laubengang, Küche, Nebenräume) zum Park bzw. Südost (Schlafräume, Wohnräume) zur Strasse. Die großen Wohnungen im westlichen parkseitigen Gebäudeteil sind einseitig mit Wohn- und Schlafräumen nach Nordwesten zum Park orientiert. Dies entspricht nicht den Anforderungen nach Ost/Süd/West Orientierung und Querbelüftbarkeit. Die Wohnungen im ostseitigen Gebäudeteil sind über einen Mittelgang erschlossen und einseitig entweder nach Südwest oder nach Nordost orientiert. Wohnen im EG ist ausschließlich zum Park orientiert.

+ Die **Zimmergrößen** entsprechen den empfohlenen Mindestmaßen: die Individualräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind größer als 12 m², bei Raumbreiten von mindestens 2,5 m.

o **Küchen** liegen in manchen Wohnungen am Laubengang mit direkter Belichtung, Belüftung und Aussicht in den Freiraum, in manchen aber auch in Wohnungsmitte, ohne direkte Belichtung und Belüftung oder in der Zone der Nebenräume / an den Raumdenden, weit entfernt von direkter Belichtung und Belüftung. Sicht-/Rufkontakt in den Freiraum ist dann nur teilweise gegeben.



5. Orientierung der Küchen

o **Bäder** sind meistens am Laubengang angeordnet. Natürliche Belichtung erfolgte teilweise, wo es sinnvoll möglich war, aber es gibt auch zahlreiche Bäder im Wohnungsinneren ohne natürliches Licht oder Belüftung.

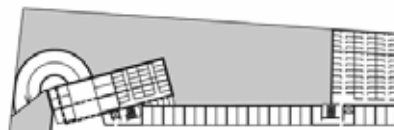
Möblierbarkeit / Stauraum / Abstellraum

+ Laut Wettbewerbsdarstellung sind auch die kleinsten Individualräume mit 12 m² mit Normmöbeln möblierbar.

o **Stauräume** finden sich erst ab größeren C-Typ Wohnungen (80 m²). Im Wohnungskatalog wurden jedoch auch kleinere Wohnungen mit Stauräumen angeboten: die Bewohner_innen konnten hier individuell bedarfsorientiert über das Vorhandensein von Stauraum entscheiden und hatten die Möglichkeit der Umplanung mit dem Architektur-Büro. Den Wohnraum in der Folge Nutzende müssen diese Entscheidung voraussichtlich mittragen.

Gleichzeitig sind die Vorräume aller Wohnungen grundsätzlich großzügig mit Schrankflächen angelegt, gelegentlich gibt es auch Schrankflure.

o Die **Einlagerungsräume** befinden sich im 2. Untergeschoß, in der Nähe der Stiegenhäuser. Die räumliche Konzentration der hohen Anzahl der Einlagerungsräume führt im östlichen Bereich zu langen Gängen, an denen viele Räume aufgereiht sind. Das Sicherheitsgefühl kann dadurch beeinträchtigt sein.



6. Einlagerungsräume West und Ost

Über der **Empfehlung**, aber mit im Schnitt ca. 2,5 m² Fläche liegen die Einlagerungsräume unter der Ideal-Größe.

+ Ein **Fahrradraum** mit 157 m² befindet sich im Erdgeschoß, nebenan ist eine Fahrradwerkstätte. Beide Räume sind natürlich belichtet, einsichtig und belüftet. Ein Fahrradabstellraum mit 329 m² befindet sich im 1. Untergeschoß und ermöglicht das Abstellen von 384 Fahrrädern. Beide Fahrradräume sind direkt barrierefrei einem Stiegenhaus zugeordnet.

+ Zwei **Kinderwagenräume** mit 33 und 48 m² liegen im Bereich der Gemeinschaftsräume im Erdgeschoß, jeweils in unmittelbarer Nähe zum Stiegenhaus. Sie sind natürlich belichtet, einsichtig und belüftbar.



7.

Erschließung / Gemeinschaftsflächen

Das Ziel, mit der Erschließung sowohl eine horizontale als auch eine vertikale Vernetzung der einzelnen Geschosse zu schaffen, wurde durch zwischen die beiden Stiegenhäuser gespannte Laubengänge erreicht. Das Stiegenhaus der südlichen Gebäudezeile hat hohe Aufenthaltsqualitäten, jenes im östlichen Baukörper wurde primär nach ökonomischen Kriterien gestaltet. Die Laubengangbalkone ergänzen das gemeinschaftsfördernde Erschließungsnetz um geschoßbezogene Aneignungs-/Begegnungsflächen mit Blickbeziehungen in den Freiraum. Die natürliche Belichtung aller Erschließungsflächen bewirkt nicht nur eine angenehmere Atmosphäre und ein erhöhtes subjektives Sicherheitsempfinden, sondern auch eine Reduktion der Energiekosten (siehe auch im Folgenden „Wohnen in Gemeinschaft“).

+ Der östliche **Hauseingang** / Stiegenhaus ist direkt, einsichtig, barrierefrei von der Straße zugänglich. Vom großen, teilweise zweigeschoßigen Foyer werden auch Arztpraxen, sowie der Jugendraum, Müllraum und Kinderwagenraum erschlossen. Das Foyer führt direkt in den halböffentlichen Freiraum der den Gemeinschaftsräumen vorgelagerten Gartenterrasse.

o Der westliche **Hauseingang** liegt als schmales Foyer parkseitig und einsichtig im Zwischenraum zweier Gebäudeteile. Von dort sind sowohl der Park als auch die halböffentliche Gartenterrasse vor den Gemeinschaftsräumen leicht erreichbar und in Sichtbezug. Kinderwagenraum, Müllraum und Fahrradwerkstatt sind direkt zugänglich. Inwieweit die komplett natürliche Belichtung dieses Bereichs subjektiven Sicherheitsbedürfnissen genügt, wäre zu beobachten.



8. Hauseingang West (oben) und Ost (unten)

+ Die beiden **Müllräume** im EG sind von allen Wohnungen über die beiden Stiegenhäuser auf direkten, kurzen und übersichtlichen Wegen zugänglich.

+ Die zwei **Waschsalons** sind im EG in der Nähe des östlichen Stiegenhauses situiert, natürlich belichtet, einseitig und belüftet. Sie gruppieren sich links und rechts des Kleinkinderspielraumes, unmittelbar davor liegt der Kleinkinderspielplatz. Das ermöglicht eine **Kombination von Hausarbeit und Kinderbetreuung**.

Die **Tiefgarage** ist zweigeschoßig und über beide Stiegenhäuser auf kurzem Weg erreichbar. Das 1. Untergeschoß ist an der Fassade zum Senkgarten über offenstehende Lamellen natürlich belichtet und belüftet.

Freiräume

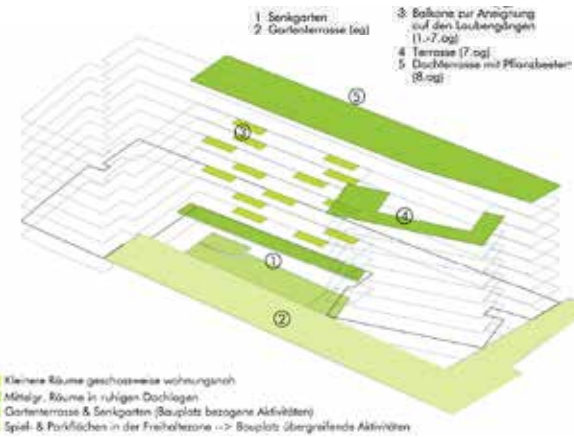
Das Projekt verfügt über eine **Vielzahl unterschiedlich gestalteter und nutzbarer Freiräume**: Pro Geschoß stehen Laubengänge mit balkonartigen Erweiterungen zur Verfügung. Im Erdgeschoß spiegelt sich dieses Prinzip der offenen Erschließung durch eine großzügige Terrasse wider, von der aus sich der im Norden angrenzende Garten sowohl barrierefrei über eine Rampe als auch über eine Stiege erschließt. Als wichtiger gemeinschaftlicher Freiraum fungiert der im **Mitbestimmungsprozess** gestaltete und an einen großen Gemeinschaftsraum angrenzende **Dachgarten mit Sitz- und Liegedecks** sowie **Pflanzbeeten** (siehe Abb. 2).



9.

Alle Wohnungen verfügen über **private Freiräume** in Form von Balkonen. Deren Lage und Größe war innerhalb eines festgelegten Rahmens achsweise wählbar, mit einer Fläche von 4,2 m² (4 Achsen) bis max. ca. 15 % der Wohnfläche und einer Tiefe von 1,9 m. Die Ausstattung umfasst nur Beleuchtung. In der Ausführung liegen die Balkone meist den Wohnräumen direkt vorgelagert, bei größeren Wohnungen liegt der max. wählbare Balkon auch noch im Bereich eines Schlafraumes. Die Erreichbarkeit ist barrierefrei vom Wohnraum. Die **Privatsphäre** ist abhängig von der gewählten Position und Nähe des nächsten Nachbarbalkones.

Der **gemeinschaftlich nutzbare Senkgarten** schließt an den im ersten Untergeschoß situierten Gemeinschaftsraum an. Die angrenzende, nach Osten hin bis auf Erdgeschoßniveau ansteigende Wiesenfläche bedient, mit Holzpodesten möbliert und als Verbindung der Gemeinschaftsterrasse mit dem tiefer liegenden Niveau, **geschlechtersensibel** die **Raumaneignungsmuster und Bewegungsbedarfe verschiedener Altersgruppen**. Der Kleinkinderspielplatz ist gebäudenah situiert und fungiert als **Erweiterung des Kleinkinderspielraums** im Erdgeschoß. Die Stiegen am östlichen Ende des Senkgartens münden in Sitzstufen, über die wiederum



10. Zonierung Freiraum



11. Senkgarten



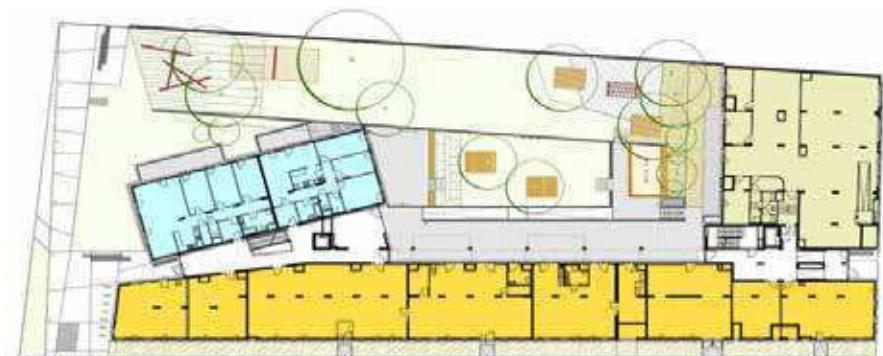
12. Gartenterrasse

die nördliche Freihaltezone erreicht werden kann. Eine **bauplatzübergreifende Freihaltezone** war in der Widmung vorgegeben, sie ermöglichte die Gestaltung einer zusammenhängenden Freifläche im Inneren des Baufelds, die als naturnahe Parklandschaft mit einem lockeren Baumhain und einer naturnahen Spiellandschaft gestaltet ist. Für die Gestaltung und Durchwegung dieses Bereichs existieren übergeordnete Konzepte, Unterschiede zwischen den Projekten sind z.B. hinsichtlich der Wahl der Beläge wahrnehmbar.

Wohnsicherheit

Das Bedürfnis der **Wohnsicherheit** wird vor allen über die Erschließung und die Gestaltung der Hauseingänge erfüllt.

+ Die Übersichtlichkeit und natürliche Belichtung in den Erschließungszonen ist weitgehend gegeben. Beide Stiegenhäuser und anschließende Gänge sind seitlich und das westliche auch über ein gebäudehohes Atrium von oben belichtet. Der zentrale Laubengang weist keine Nischen auf und ist von beiden Stiegenhäusern gut einseitig. Neben der Funktion als Begegnungs- und Kommunikationsfläche ermöglicht der offene Laubengang auch Blickbeziehungen in den Grünraum des Hofes. Einzig der Stichgang beim östlichen Stiegenhaus zur Erschließung von geschoßweise 5 Wohnungen ist nicht natürlich belichtet.



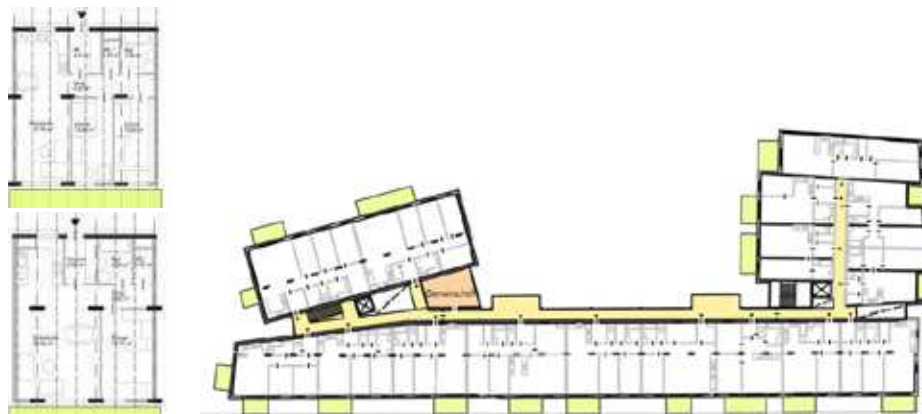
13. Übersichtliche Erdgeschoßzonierung

B | Kostenreduktion durch Planung / Leistbarkeit

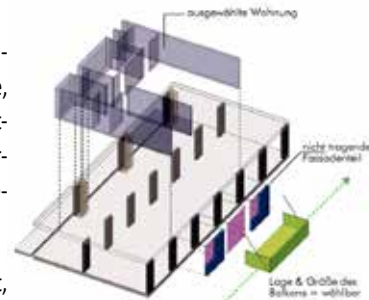
Der großvolumige Geschloßwohnbau des Projekts so.vie.so zeichnet sich auf der Ebene der Kostenreduktion durch kompakte, ökonomische Wohnungsgrößen, kostengünstige Basisausstattung und die Entscheidung für selbst zu finanzierende Sonderwunsch-Ausstattungs Pakete anstelle flächendeckender kostspieliger Sonderausstattung aus.

Die Grundrisse sind kompakt, aber ausreichend dimensioniert, das Angebot an Gemeinschaftsflächen ist sehr groß.

Die Verkehrsflächen sind funktional und kompakt gehalten. Alle Grundrisse weisen grundsätzlich einen Vorraum mit Schrankfläche auf, der Teil des Raumverbandes der Nebenräume ist. Über den meist querliegenden Gang sind WC, Bad, Küche sowie Aufenthaltsräume erreichbar. In einigen Wohnungen ist er bereits Teil des Wohn/Essraumes. Es gibt immer einen Übergangsbereich vom (Lauben)Gang in den Wohnraum, nie einen Ein-Raum aus Vorraum, Kochen, Essen, Wohnen.



15. Verkehrsflächen - Vorraum / Wohnküche (oben), Vorraum / Flur / Wohnküche (unten), kompakte Anordnung der Wohnungen 2. OG (rechts)



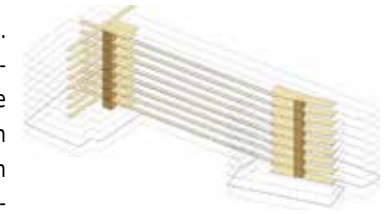
14. Modulares Gebäudekonzept

Nutzungskosten

Die **monatliche Belastung** ist nicht nur aufgrund der sehr niedrigen Anfangsannuität von 3,46 Euro/m² außerordentlich nutzer_innenfreundlich. Die **Einhebung der Grundkostenbeiträge** erfolgte in **drei Schritten**, bei Bezug, nach dem dritten Jahr sowie nach dem fünften Jahr. So konnte die Anfangsbelastung gedrittelt und ein finanzieller Startvorteil beispielsweise für die Wohnungsausstattung gewährleistet werden. Weitere Einsparungen sind aufgrund des **optimierten Energiekonzepts**, der Haustechnik und der Minimierung von Wärmeverlusten möglich. Darüber hinaus **informierte der Bauträger** über günstige **Finanzierungsmöglichkeiten** wie die Inanspruchnahme des **Eigenmittlersatzdarlehens** oder Themen wie **Wohnbeihilfe**.

C | Wohnen in Gemeinschaft / Quartiersbezüge

Das Wohnen in Gemeinschaft wurde und wird im Projekt so.vie.so unterstützt durch einen aufwändigen Mitbestimmungsprozess, großzügige, selbstverwaltete Gemeinschaftsräume und die Erschließung. Begegnungszonen in der Erschließung sind Lifte an Schnittstellen von jeweils zwei Gebäudeteilen und dazwischen gespannter Laubengangerschließung sowie die Verweilmöglichkeiten im westlichen Stiegenhaus.



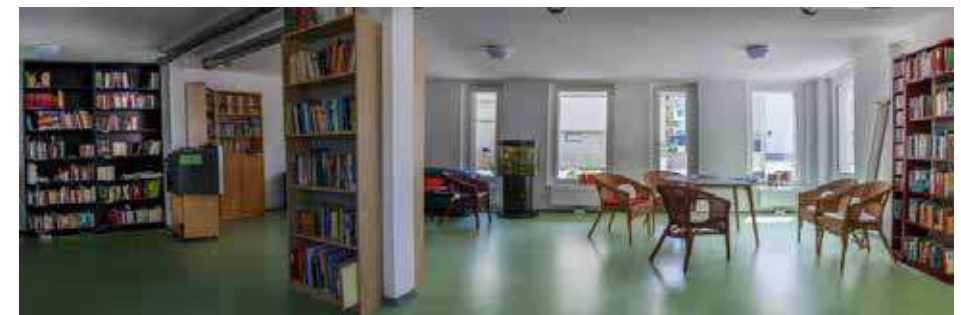
16. Erschließungsflächen

Der Laubengang erhält in jedem Geschloß Erweiterungen in Form von Laubengangbalkonen, die gemeinschaftlich als zusätzlicher kleinteiliger Freiraum genutzt werden können (Abb. 15 gelb).

+ Im westlichen Stiegenhaus gibt es pro Geschloß einen **Allgemeinraum** für wohnergänzende Nutzungen, bei Bedarf auch für private Nutzung. Der Gemeinschaft der Bewohner_innen obliegt, ob dafür ein geringes Entgelt für die Hausgemeinschaft erhoben wird. Erzielte Mieteinnahmen fließen ggfs. in die Hausgemeinschaftskasse, gleichzeitig müssen die Betriebskosten für diesen Zeitraum nicht von den Bewohner_innen getragen werden. Für eine Vermietung ist die Zustimmung der gesamten Hausgemeinschaft sowie der Hausverwaltung notwendig.

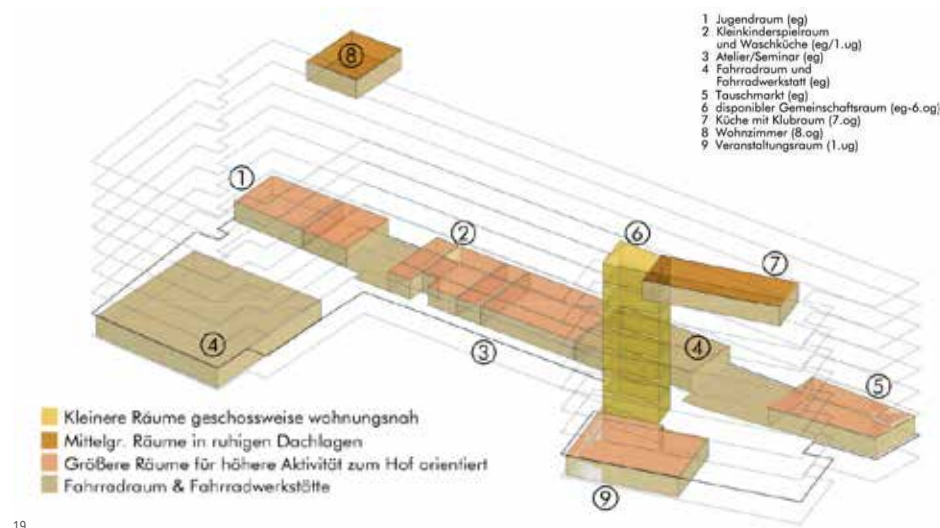


17.

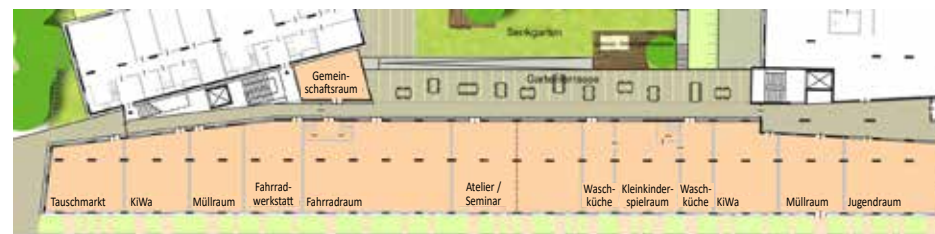


18.

+ Das im Wettbewerb erstellte nutzungsneutrale Grundkonzept an **Gemeinschaftsräumen** umfasst insgesamt 1.884 m². Die tatsächliche Nutzung und Ausstattung der einzelnen Flächen wurde in einem Mitbestimmungsprozess festgelegt. So entstand ein **vielfältiges abgestuftes System** von Gemeinschaftsräumen auf allen Ebenen, inbegriffen eine von den Architekt_innen nicht vorgesehene **Nachbarschaftsmediathek**. Letztere kann, zur Förderung guter Quartiersbeziehungen, auch von **Bewohner_innen der benachbarten Projekte** genutzt werden, für andere Gemeinschaftsräume laufen diesbezüglich gesonderte Abstimmungsprozesse.



19.



20. Gemeinschaftsräume im Erdgeschoß: Tauschmarkt, Fahrradwerkstätte, Gemeinschaftsraum, Seminarraum, Kinderspielraum, Waschsalon, Jugendraum



21. Küche / Clubraum (plus Sanitär) mit vorgelagerter Terrasse (7.OG)

Ein mit 316 m² Fläche ausgestattetes Geschäftslokal ohne erhöhte Raumhöhe in der EG-Zone sollte eine Apotheke aufnehmen. Diese Nutzung scheiterte an der Konzession, zum Zeitpunkt der Projektanalyse stand der Raum leer.



22. Hausgemeinschaftswohnzimmer (plus Sanitär) mit vorgelagertem Dachgarten (8.OG)

Aneignbarkeit der Gemeinschaftsflächen



Die Aneignbarkeit der Gemeinschaftsflächen durch unterschiedliche Nutzerinnen- und Altersgruppen ist ein wesentlicher Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit von Wohnbau. so.vie.so unterstützte diesen Aspekt auf den **Innenflächen** durch den **Mitbestimmungsprozess** zu den **Nutzungsfestlegungen** und die **Ausstattung für die Gemeinschaftsräume**. Diese sind geschossweise angeboten, verfügen alle über vorgelagerte Freibereichen und bieten ausreichend Fläche und unterschiedliche gut erreichbare und barrierefreie Bereiche für diverse Nutzerinnen- und Altersgruppen.

Auf der Ebene der **Erschließung** läuft der Aneignungsprozess weitestgehend **konfliktfrei**, obwohl die Erschließung der insgesamt 111 Wohneinheiten auf 10 Ebenen und über zwei Stiegenhäuser und die Laubengänge zu einer Anzahl von 55 Wohnungen pro Stiege führt, was die empfohlene Anzahl von 10 - 30 Wohneinheiten pro Stiege überschreitet.

Auch für die **Außenflächen** wurden die **Nutzungszuordnungen** über den **Mitbestimmungsprozess** festgelegt. Durch die vom Landschaftsplanungsbüro angelegte Vielfalt der Art, Größe und Lage der gemeinschaftlichen Freibereiche, sowie die unmittelbare Nähe zur öffentlichen, bauplatzübergreifenden Parklandschaft, in die auch die umliegenden Gebäude eingebettet sind.

D | Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

Das Planungskonzept und der Mitbestimmungsprozess führten zu einem vielfältigen bedarfsgerechten Wohnungsangebot für alle Lebens- und Altersformen. Die Verbindung von Wohnen und Arbeiten war kein spezifisches Planungsthema, die Nutzung der Allgemeinräume auf Geschoßebene entwickelt sich jedoch als Komplementärangebot partiell auch zur Nutzung für konzentriertes Arbeiten am Laptop, im Sinne kleiner privat orientierter Co-Working Spaces. Gleichzeitig erlaubt die Flexibilität von Wohnungsgrößen und Raumanordnungen (getrennt begehbare Zimmer) eine solche Nutzung auch ohne spezifische Zuweisung.

E | Prozesse zur Unterstützung der Sozialen Nachhaltigkeit der Architektur



Das Projekt so.vie.so initiierte durch den **Mitbestimmungsprozess** einen für die Soziale Nachhaltigkeit des baulichen Konzepts wesentlichen Prozess der **Selbstorganisation**, der von einer vom sozialen Kapital her relativ homogenen Bewohnerschaft getragen wird. Zwei weitere, für die Soziale Nachhaltigkeit wesentliche Prozessbausteine waren das **frühzeitige Commitment der Hausverwaltung** und der **Wohnberatung Wien/Wohnservice** für das **Mitbestimmungsverfahren** und einen entsprechenden Vergabeprozess.

Mitbestimmung

Grundsätzlich war der **Mitbestimmungsprozess** top-down organisiert, von einem Team, das sich aus den Architekt_innen, dem Bauträger, der Hausverwaltung und den Expert_innen der sozialorganisatorischen Beratung zusammensetzte. Der Name „so.vie.so - Sonnwendviertel solidarisch „ war und ist dabei Programm. Um eine frühzeitige Beteiligung zu ermöglichen, wurden die Arbeitsschritte und Spielregeln der partizipativen Planung ausgehend vom Bauzeitplan erstellt. Bereits in der **Partizipationsphase** wurde die **spätere Hausbetreuung / Hausverwaltung** in alle Aktivitäten und Entscheidungen des Projektteams eingebunden und

gezielt geschult. Zur Unterstützung der **interaktiven Kommunikation** und der frühzeitigen **Vernetzung** der zukünftigen Bewohner_innen wurde eine eigene Projekthomepage eingerichtet.

Die Mitbestimmung erfolgte auf vier Ebenen: **Konzeption der individuellen Wohnungsgrundrisse** auf Basis des Wohnungskatalogs, Nutzung und Organisation der **Gemeinschaftsräume**, Ausstattung und Nutzungsorganisation verschiedener Bereiche im gemeinschaftlich nutzbaren **Freiraum** sowie **Selbstorganisation und Nutzer_innenvereinbarungen**. Ziele des Prozesses waren nicht nur die Förderung von Partizipation und Selbstorganisation sondern auch die Schaffung von **sozialen Nachbarschaftsnetzwerken** und **gemeinschaftlichen Strukturen zur Alltagserleichterung**.

Geplante Prozessbausteine zur **Mitbestimmung von Kindern und Jugendlichen**, die Alltagskonflikten zwischen Menschen unterschiedlicher Altersgruppen vorbeugen und generationenübergreifende Nachbarschaftshilfe initiieren sollten, wurden mangels Repräsentation dieser Altersgruppe nicht umgesetzt.

Der Partizipationsprozess war einerseits straff organisiert, sodass der **Zeitbedarf für Planung und Bauausführung** nicht wesentlich höher als jener für herkömmliche Wohnbauten war. Gleichzeitig erforderte er, nicht zuletzt aufgrund eigener Lernprozesse, bei den professionell Beteiligten einen hohen (Zeit)Aufwand. Dieser konnte jedoch auf der Basis dieser Erfahrung für Folgeprozessen bereits optimiert werden.

Beim **Mitbestimmungsprozess zur eigenen Wohnung** hatten frühzeitig angemeldete Mieter_innen Priorität bei der Berücksichtigung der gewünschten Wohnungsposition, weiter konnten in Zusammenarbeit mit dem Architekt_innenteam die Grundrisse adaptiert und ergänzt werden. Dieses kostenfreie und aufwändige Verfahren wurde teilweise nicht hinreichend wertgeschätzt und insofern in Folgeprojekten bereits mit einem leistbaren kleinen Kostenbeitrag belegt.

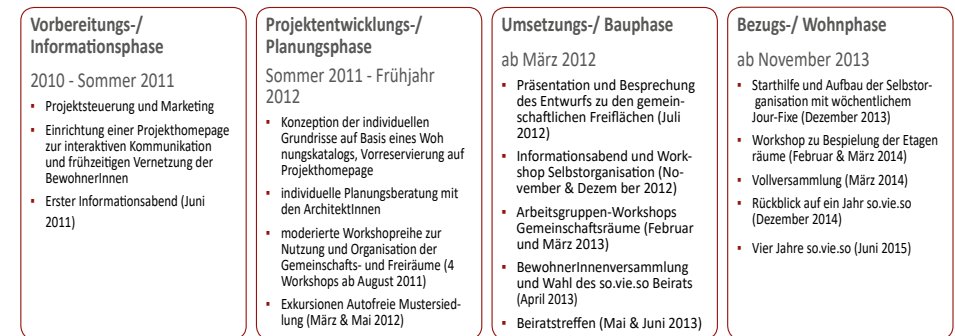
Der **Zeitraumen** für den Mitbestimmungsprozess umfasste mehr als zwei Jahre. Am Beginn stand eine große, für an Wohnraum im Projekt Interessierte verpflichtende Informationsveranstaltung im Juni 2011, mit allgemeinen Informationen zum Sonnwendviertel und dem Projekt. Es nahmen ca. 80 Personen teil. In der zweiten teilnahmepflichtigen, wohnungsbezogenen Veranstaltung konnten sich die Interessent_innen bereits auf Basis der Entwurfspläne für eine Wohnung anmelden. Diese Möglichkeit war auch über die Projekthomepage gegeben. Daran anschließend wurden in Abstimmung zwischen den Bewohner_innen und den Architekt_innen die individuellen Grundrisse als Ausführungspläne entworfen.

Sobald die endgültige Wohnungskonfiguration feststand, begannen der Gemeinschaftsbildungsprozess mit den zuständigen Expert_innen der Sozialen Nachhaltigkeit sowie die Mitbestimmung zur Gestaltung und Nutzung der Gemeinschafts- und Freiräume. Damit die Ergebnisse dieser Prozesse rechtzeitig in die Polierpläne miteingearbeitet werden konnten, mussten diese Phasen der Beteiligung bereits lange vor der Umsetzung abgeschlossen sein. Im November 2011 wurden die Ausstattungsvorschläge mit den Teilnehmer_innen aller Workshops sowie Vertreter_innen des Bauträgers und der Architekt_innen nochmals diskutiert, um etwaige Adaptionen vornehmen zu können.

In der Umsetzungsphase wurden die Gestaltung der bauplatzübergreifenden Hofflächen sowie der Dachterrasse diskutiert, ein Informationsabend zum Thema Selbstorganisation der Gemeinschaftsräume, ein Workshop zum Thema Struktur der Bewohner_innenvertretung abgehalten und ein vorläufiges Mitbestimmungsstatut formuliert. Neben weiteren Arbeitsgruppen Workshops zur Nutzung der Gemeinschaftsräume, fanden eine Stadtführung und ein „get-together“ im Lokal der Gebietsbetreuung statt, bei denen weitere Nachbarschaftskontakte geknüpft werden konnten. An der ersten Bewohner_innenversammlung des Projekts „so.vie.so“ im April 2013 nahmen insgesamt 52 Haushalte teil. Im Zuge der Versammlung wurden das Mitbestimmungsstatut, das die Rahmenbedingungen der Selbstorganisation regelt, angenommen und der erste Bewohner_innenbeirat gewählt.

In den ersten vier Wochen nach Bezug des Projekts wurde ein wöchentlicher Jour-Fixe, mit der Möglichkeit zur Einholung von Informationen und Unterstützung, abgehalten. Es wurden weitere Workshops sowie die erste Vollversammlung abgehalten. Fast vier Jahre nach der ersten Informationsveranstaltung zum Thema Mitbestimmung, wurden alle Bewohner_innen zu einem gemütlichen Abend mit der Möglichkeit des Austauschs eingeladen.

Die folgende Grafik stellt die Bausteine und den zeitlichen Verlauf des Mitbestimmungsprozesses dar:



23. Ablauf des Beteiligungsprozesses im Projekt „so.vie.so“

Selbstorganisation

Die Selbstorganisation betrifft sowohl **organisatorische Fragen** als auch die **Selbstverantwortung für die Ausstattung**. In Workshops wurden **Nutzungsvereinbarungen** für die Gemeinschaftsräume und die Außenbereiche sowie Strukturen zur **Selbstorganisation** erarbeitet. Einerseits wurden die **Spielregeln** zwischen den Bewohner_innen und der Hausverwaltung, andererseits die **Regeln des Zusammenlebens** zwischen den Bewohner_innen definiert. Dabei diente der **Moderationsprozess** als Starthilfe, mit dem Ziel der baldigen Selbstständigkeit der Bewohner_innen. Bereits ca. ein halbes Jahr vor Bezug wurde der erste Bewohner_innenbeirat gewählt, kurz nach Bezug ein Verein gegründet. Insgesamt kümmern sich derzeit elf verschiedene Arbeitsgruppen um die strukturierte Bespielung der Gemeinschaftsräume. Aus diesen Gruppen heraus gibt es partiell Aktivitäten, Bewohner_innen nicht nur aus den angrenzenden Projekten, sondern auch aus dem **weiteren Wohnumfeld einzubeziehen**.

Die **Ausstattung** ist in weiten Teilen auf der Basis von **Spenden** möglich: Dies gilt für die voll ausgestattete Werkstatt mit einer Vielzahl an Geräten ebenso wie für die Mediathek und den Fitnessraum, der aus dem aktuell noch mangelnden Bedarf an einem Jugendraum entstanden ist. Dessen Nutzung läuft derzeit im Probetrieb auf Basis freiwilliger Spenden. Der Kleinkinderraum mit Zugang zum Innenhof verfügt ebenfalls über viele Sachspenden, wie ein Bällebad, ein Hochbett und verschiedene Spielsachen. Seine Nutzung erfolgt gegen einen Solidaritätsbeitrag von 20 Euro/Jahr. Im Fahrradraum im Erdgeschoß mit direkter Ausfahrt auf die Hackergasse kann für einen Jahresbeitrag von 120 Euro ein eigener Stellplatz gemietet werden. Darüber hinaus steht allen Bewohner_innen ein kostenloser Fahrradkeller im Untergeschoß zur Verfügung. Die Wohnküche und der Clubraum mit Dachterrasse können gegen einen Betrag von 10 Euro pro Termin reserviert werden. Alle durch Feste oder Vermietung erzielten **Einnahmen** fließen in die **Hausgemeinschaftskasse** ein.

Quellen

BWS, s&s architekten (o.J.): so.vie.so. mitbestimmt - Sonnwendviertel solidarisch. Projekttext 4 Säulen Bpl. C.02.04. o.O.

Expert_innengespräch im Auftrag der Wohnbauforschung (MA 50) mit Raimund Gutmann (wohnbund:consult), Robert Pfeffer (BWSG), Cornelia Schindler (s&s Architekten) am 18.11.2015 zum Wohnprojekt so.vie.so, durchgeführt von Christiane Droste und Sabina Riss.

Expert_innengespräch im Auftrag der Wohnbauforschung (MA 50) mit Petra Hendrich (Baugruppenbetreuung und Kommunikation reality lab), Hermann Koller (Vorstandsmitglied Heimbau), Cornelia Schindler und Rudolf Szedenik (Geschäftsführung s&s architekten), Gernot Tscherteu, (Geschäftsführer reality lab) am 3.12.2015 zum Wohnprojekt Zipp-mit, durchgeführt von Sabina Riss.

Homepage BewohnerInnen Homepage so.vie.so (Zugriff am 23.12.2015): <http://www.soviesos.at>

Homepage Wohnen im Sonnwendviertel (Zugriff am 23.12.2015): <http://www.sonnwendviertel.at/Default.aspx>

Homepage der Stadt Wien (Zugriff am 23.12.2015): Helmut-Zilk-Park.
<https://www.wien.gv.at/umwelt/parks/anlagen/helmut-zilk-park.html>

s&s Architekten (3.7.2014): Wohnbau so.vie.so mitbestimmt. In: GAT Architektur Steiermark.
<http://www.gat.st/news/wohnbau-sovieso-mitbestimmt>

Schindler, Cornelia; Szedenik, Rudolf (2015): so.vie.so im Sonnwendviertel. In: Zement und Beton 1/15, S. 10-13. Wien.
http://www.zement.at/Service/literatur/fileupl/1_15_so_vie_so_im_Sonnwendviertel.pdf

wohnbund:consult (o.J.): so.vie.so mitbestimmt - Sonnwendviertel solidarisch. Leitbild - soziale Programmatik - Qualitätsbausteine. o.O.

wohnbund:consult (2015): so.vie.so mitbestimmt - Sonnwendviertel solidarisch. Sozialorganisatorische Begleitung des Wohnprojektes in der Hackergasse 2-4 | 1100 Wien. Abschlussbericht. Wien.

wohnfonds_wien (Hrsg.) (2010): Bauträgerwettbewerbe 2009. Qualitätswettbewerbe im Wiener Wohnbau. Wien.

wohnfonds_wien (Hrsg.) (2015): Wiener Wohnbau Preis 2015. Wien.
http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Publikationen/Wohnbaupreis2015_broschuere_low_.pdf

Abbildungen Credits

1. - 2. | Alexander Schindler

3. - 8. | ss | plus architektur

9. | UrbanPlus

10. - 17. | ss | plus architektur

18. | Alexander Schindler

19. - 20. | ss | plus architektur

21. | Alexander Schindler

22. | ss | plus architektur

23. | UrbanPlus, auf Basis des Abschlussberichts zur sozialorganisatorischen Begleitung des Wohnprojekts so.vie.so (vgl. wohnbund:consult, 2015)

7.5 JOIN IN - Vielfalt gemeinsam leben



1.



2.

Die Leitidee sozial nachhaltigen interkulturellen Wohnens ist das Zusammenleben von Menschen verschiedenster Altersgruppen und kultureller Hintergründe. Das Projekt „JOIN IN – Vielfalt gemeinsam leben“, ein Baukomplex der Bauträger Österreichisches Siedlungswerk (ÖSW) und familienwohnbau, zielt darauf, eine gute Voraussetzung für die Integration von Zuwander_innen zu schaffen und fokussiert dabei auf den Zusammenhang zwischen baulich-räumlichen und sozialorganisatorischen Konzepten. Das Projekt wurde im Kontext des öffentlichen Bauträgerauswahlverfahrens 2010 auf den ehemaligen „Mautner Markhof-Gründen“ vom Architekturbüro Tillner & Willinger ZT GmbH (Silja Tillner und Alfred Willinger) realisiert. Bei dem Bauträgerauswahlverfahren handelte es sich um ein nicht anonymes einstufiges Verfahren, das von der Bau- und Wohnungsgenossenschaft Wien-Süd in Kooperation mit dem wohnfonds_wien zum Thema „Interkulturelles Wohnen“ ausgeschrieben war. Für die Konzeption und Umsetzung der partizipativen Prozesse war Dr. Johann Mathis, Büro kon-text, verantwortlich. Die Landschaftsplanung setzte das Büro DI Jakob Fina um. Das Projekt wurde 2014 bezogen und wurde aufgrund seiner ökologischen Qualitäten ausgezeichnet mit dem „Gold Standard“ von „klimaaktiv“, einer Initiative des Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus.

Projektdaten

Bauplatz (m ²)	5.200
Bruttogrundfläche über Niveau (m ²)	11.513
Wohnungsschlüssel (insgesamt 90 Wohnungen inkl. 25 Übergangswohnungen (Heimplätze) für Frauen und Kinder und 1 betreute Senior_innen WG)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Typ A 18 % ■ Typ B 26 % ■ Typ C 34 % ■ Typ D 13 % ■ WG-Zi. 9 %
Durchschnittliche Wohnnutzfläche/geförderter Wohnung (m ²)	81,90
Wohnungen mit privaten Freiräumen	100 %
Mobilitätskonzept	85 KFZ-Stellplätze
Adresse	Wilhelm-Weber-Weg 1, 1110 Wien

Projektkosten

Baukosten

Gesamtbaukosten/m ² förderungstr. Nutzfläche Miete (Euro/m ²)	1.716,00
--	----------

Nutzungskosten Wohnen

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. USt., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	242,00
--	--------

Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	7,62
---	------

Nutzungskosten Wohnen Superförderung

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. USt., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	59,00
--	-------

Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	7,90
---	------

Nutzungskosten Wohnen Heim

Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	8,60
---	------

Die 4. Säule stützende Ziele des Bauträgerwettbewerbs

- Themenschwerpunkt „Interkulturelles Wohnen“
- Zielgruppenfokus: Zugewanderte
- Voraussetzungen zur Integration schaffen
- Verbindung baulich-räumlicher und sozialorganisatorischer Konzepte
- Langfristige Anpassungsfähigkeit der Wohngrundrisse

Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit

- Zielgruppen, Diversität, Integration**
- Zielgruppenfokus Zugewanderte

Gebäude und Wohnungen

- Realisierung als Passivhausanlage
- Mit Holzelementen gestaltete Fassade
- Auszeichnung mit dem Golden Standard von klimaaktiv, einer Initiative des Ministeriums für ein lebenswertes Österreich
- Flexible Grundrisse, auch nachträglich anpassbar
- Nutzungsneutrale Zimmer

Mitbestimmung

- Umfassende partizipative Gestaltung der Wohnungsgrundrisse
- Partizipative Planung der Gemeinschaftsräume
- Ermöglichen eines frühzeitigen Kennenlernens der zukünftigen Bewohner_innen

Wohnumfeld

Das Projekt „JOIN IN – Vielfalt gemeinsam leben“ befindet sich auf einem 5,7 ha großen Areal im Nordwesten des 11. Wiener Gemeindebezirks, einem eher einkommensschwachen Bezirk, der im Westen an die Simmeringer Hauptstraße, im Süden an die Krausegasse, im Osten an die Mautner-Markhof-Gasse und im Norden an die Dittmannngasse grenzt. Zwei Parkanlagen mit Spielangeboten für Kinder und Jugendliche aller Altersgruppen befinden sich in der fußläufigen Umgebung: die nordöstlich des Projekts gelegene Parkanlage Hutterergasse mit einem Fußballplatz und südlich des Projekts die rund 900 m² große Parkanlage Krötzlergasse, ein ehemaliger Biedermeiergarten, in dem auch eine Hundezone angelegt ist. Auch für dieses Projekt ist zur sozialen Infrastruktur und für den Alltagskonsumbedarf eine „Stadt der kurzen Wege“ gegeben: Neben der Kindergruppe im westlichen Bauteil des Projekts gibt es zahlreiche weitere Kinderbetreuungsangebote im unmittelbar angrenzenden Neubaugebiet. In ca. 2 km Entfernung liegen zwei Volks- und zwei Hauptschulen. Auch Angebote für ältere Menschen befinden sich in der näheren Umgebung des Projekts. Die medizinische Infrastruktur ist mit zahlreichen Arztpraxen und Apotheken gegeben, geplant ist auch eine Kinderarztpraxis in Erdgeschoß des Projektes. In der im Süden an das Projektgebiet anschließenden Simmeringer Hauptstraße gibt es neben dem Einkaufszentrum Simmering zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Das Projekt ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden: Die Station „Enkplatz“ der U-Bahn Linie U3 ist weniger als 200 m entfernt, darüber hinaus verkehren die Straßenbahnlinien 6 und 71 sowie die Buslinien 15A und 76A in unmittelbarer Nähe. Die S-Bahn Station „Haidestraße“ mit direkter Verbindung ins Stadtzentrum sowie ins Wiener Umland ist in ca. 15 Gehminuten erreichbar.

Städtebau und Architektur – Der Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit

Das Projekt besteht aus zwei parallel angeordneten, sechs-geschoßigen Bebauungszeilen, der östliche Bauteil B ist ca. doppelt so groß ist wie der westliche Bauteil A. Die Widmung weist für das Projekt überwiegend „Bauland-Wohngebiet“, abschnittsweise „Bauland-Gemischtes Baugebiet“ mit zusätzlicher Festlegung „Geschäftsviertel“ aus, bis zu Bauklasse V. Die mit Holzelementen gestaltete Fassade lässt das Projekt wie einen urbanen Großpavillon wirken.



3.

Die Erschließung der Baukörper erfolgt sowohl nordseitig von der Dittmannngasse, als auch südseitig vom Wilhelm-Weber-Weg. In der Erdgeschoßzone, die frei von Wohnnutzung ist, befinden sich sowohl die wohnprojektbezogenen Gemeinschaftseinrichtungen, ein Kinderbetreuungsraum und mehrere Erdgeschoßlokale. Zwischen den beiden Baukörpern befindet sich ein zentraler Platz, der über urbane Freiraumqualitäten verfügt und alle Nutzungen in der Erdgeschoßzone verbindet.

Die Planung für die Erdgeschoßzone sah räumlich zahlreiche Angebote für den Stadtteil vor: In die Mitte des östlichen Bauteils sollte das Nachbarschaftszentrum 11, ein Kontakt- und Kommunikationszentrum mit kulturellen und Bildungsangeboten sowie Räume für selbstbestimmte und -initiierte Aktivitäten von Bewohner_innen und Nachbar_innen einziehen. Daneben waren ein Gesundheitszentrum mit mehrsprachiger

Information und Beratung zu Fragen der Gesundheitsvorsorge, Betreuung und Pflege geplant sowie Kinderbetreuungsräume für überschaubare, großfamilienähnliche Betreuungsformen von bis zu 14 Kindern unterschiedlichen Alters.

Der Beitrag der Architektur zur Sozialen Nachhaltigkeit liegt insofern vor allem in der Organisation der Erdgeschoßzone, aber auch im räumlichen Angebot für den „Dorfplatz“ im Bauteil B und der langfristigen Anpassbarkeit des Wohnraums: Um eine größtmögliche Flexibilität zu schaffen ist die Hardware des Gebäudes (Statik und Gebäudetechnik) auf ein notwendiges Maß reduziert. Das Projekt ist als Passivhausanlage konzipiert, die Lüftungsanlage ist jedoch in einer klar definierten Zone angebracht um die restlichen Strukturen möglichst disponibel zu halten. Aufgrund der Verwendung von Holzelementen strahlen die kompakten Baukörper Wärme aus und besitzen einen hohen Identifikationswert.

Charakteristisch für das Projekt sind die umlaufenden Loggienbänder mit vorgelagerten Balkonen von unterschiedlicher Tiefe, die von jedem Zimmer aus betreten werden können. Diese erweitern einerseits den Wohnraum und schaffen eine kommunikationsfördernde Erschließungszone, andererseits ergibt sich durch das geschoßweise Versetzen der Balkone und die differenzierte Materialverwendung eine interessante Fassadengestaltung mit einem abwechslungsreichen Licht- und Schattenspiel.

Die innere Erschließung der Wohnungen erfolgt über drei zentrale Stiegenhäuser - eines im Bauteil A und zwei im Bauteil B - um welche die Wohnungen ringförmig angeordnet sind. Sowohl im Süden als auch im Norden ist den Stiegenhäusern je ein großzügiger Eingangsbereich vorgeschaltet, der als Übergangsbereich vom öffentlichen in den halbprivaten Bereich dient.

A | Alltagstauglichkeit

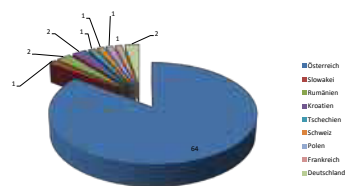


Das Projekt verfügt insgesamt über 90 geförderte Mietwohnungen, davon 25 vom Wiener Hilfswerk betreute Wohnungen sowie eine Senior_innen-Wohngemeinschaft. Ein Drittel der nicht betreuten Wohnungen wird – wie im geförderten Wohnbau üblich - von der Wohnberatung Wien vergeben. 18 Wohnungen wurden mit Superförderung vergeben. Eine soziale Durchmischung der Bewohner_innen im Projekt „Join In“ wird einerseits mittels der Mischung **unterschiedlicher Wohnungstypen und -größen**, andererseits aufgrund der Flexibilität innerhalb der Wohnungen erreicht: Durch die partizipative Gestaltung der Grundrisse orientieren sich diese an den individuellen Wohnsituationen und -bedürfnissen der Mieter_innen. Das **flexible Grundrissystem** und die **nutzungsneutralen Räume** ermöglichen es, auch in späteren Lebenszyklen des Gebäudes noch Änderungen vorzunehmen.



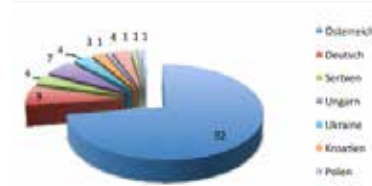
Aufgrund des **interkulturellen Schwerpunkts des Bauträgerwettbewerbs** wurde ein Bewohner_innenmix mit rund einem Drittel Bewohnerschaft mit nicht-österreichischer Herkunft angestrebt, mit der Zielsetzung, die **Dominanz einer Ethnie zu vermeiden**. Zur gezielten Bewerbung dieses innovativen Konzepts auf Bezirksebene konnte kein Konsens gefunden werden. Das Projekt wurde vor diesem Hintergrund Wien weit beworben. Der vergleichsweise niedrige Anteil von 20 % Interessent_innen aus Simmering ist trotzdem eher ungewöhnlich, da sich im Umzugsverhalten der Wiener_innen eine starke Bezirksgebundenheit abbildet.

Laut aktuellen Zahlen der Bauträger beträgt der Anteil der Bewohner_innen mit österreichischer Staatsbürgerschaft 67 %, was deutlich unter dem Durchschnittswert von 80 % in Vergleichsprojekten liegt. Nicht mitgezählt sind dabei die vom Wiener Hilfswerk bewirtschafteten Wohnungen, in denen der Anteil der Bewohner_innen mit Migrationshintergrund deutlich höher liegt. Die **gefühlte kulturelle Differenz** ist dem Team der sozialorganisatorischen Betreuung (kon-text) zufolge noch größer als die reale, da viele der Bewohner_innen aus angrenzenden bzw. nahgelegenen Ländern wie Deutschland, Ungarn, Kroatien, Serbien, Montenegro, Türkei, Ukraine, Polen, Bosnien oder der Slowakei stammen. Aufgrund des vergleichsweise hohen Anteils von 16 % Akademiker_innen im Projekt (Vergleichswert 3 - 6 %) kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um einkommensschwache Bewohner_innen handelt, was auch das etwas überdurchschnittliche Familieneinkommen bestätigt.



103 Fragebögen

Staatsbürgerschaft Bewerber_innen	Anzahl	Anteil
Österreich	64	86%
Slowakei	1	1%
Rumänien	2	3%
Kroatien	2	3%
Tschechien	1	1%
Schweden	1	1%
Polen	1	1%
Frankreich	1	1%
Ungarn	2	3%
Deutschland	75	100%
k.A.	28	



5. Staatszugehörigkeit der Hauptmieter_innen, 2015

4. Staatszugehörigkeit der Interessent_innen, 2011

Die Zusammensetzung der Bewohner_innenschaft in den Hilfswerkwohnungen ist internationaler und verfügt vermutlich über geringere ökonomische Ressourcen. In den Wohnungen, die von der Wohnberatung Wien zu vergeben sind, ist der interkulturelle Projektschwerpunkt schwieriger umzusetzen, da hier datenschutzrechtliche Gründe und das Vergabeprinzip der Wohnungen nach Anmeldezeitpunkt eine positive Diskriminierung nach der Herkunft verhindern.

Hinsichtlich der Durchmischung der Generationen bildet sich weniger Vielfalt ab: Im Projekt gibt es viele C-Wohnungen, die hauptsächlich von Jungfamilien bewohnt werden, der Anteil der älteren Bewohner_innen ist relativ gering. Selbst die Belegung der betreuten Senior_innen-Wohnungsgemeinschaft gestaltete sich schwieriger als erwartet und ihre Integration in die Hausgemeinschaft wäre einfacher, wenn es beispielsweise einen abgeschlossenen Gemeinschaftsraum für die Begegnung zwischen diesen und den anderen Bewohner_innen im Projekt gäbe.

Ein großes Problem stellt der **Wegfall** des ursprünglich geplanten **Nachbarschaftszentrums** im Erdgeschoß dar: So kann nicht wie angedacht eine umfassende Gemeinwesenarbeit, sondern lediglich **punktueller Individualbetreuung** der Bewohner_innen der Hilfswerkwohnungen angeboten werden – und auch dies mit sehr begrenzten Ressourcen für die große Anzahl an Wohnungen und Bewohner_innen mit Betreuungsbedarf. Darüber hinaus sind die Hilfswerkwohnungen, die primär von Familien mit mehreren Kindern bewohnt werden, sehr klein. Dies hat die Entwicklung eines **Konfliktfeldes** zur Folge: die Kinder und auch Jugendliche ‚annektieren‘ überwiegend die Allgemeinflächen wie den „Dorfplatz“. Sie halten sich dort ohne adäquate Betreuung auf, verbunden mit entsprechender Lärmbelästigung und mangelnder Wertschätzung für das Gemeinschaftseigentum der Ausstattung der Gemeinschaftsflächen

Eine Verbesserung dieser Situation wird erwartet durch die Vermietung mehrerer Räume am ‚Zentralen Platz‘ an den interkulturellen Frauenverein „Peregrina“. Dieser bietet Beratungen für Frauen und Kinder nicht-österreichischer Herkunft an sowie Deutschkurse, Schulungen und vielfältige Unterstützungsformen. Formal ist der Verein zwar nur Mieter der Räumlichkeiten, die Mitarbeiter_innen zeigen jedoch – bauträgerseitig wertgeschätzt durch günstige Mietkonditionen - Interesse, ihr Angebot gezielt in die Hausgemeinschaft einzubringen.

Wohnungen



Das modular anpassbare Grundsystem zur Grundrissgestaltung kann je nach Haushaltsform und -zusammensetzung an unterschiedliche Wohnbedürfnisse angepasst werden. Die endgültigen Grundrisse wurden in Abstimmung mit den Bewohner_innen festgelegt. Dabei stand nicht nur die **optimale Adaption** der Grundriss-Layouts an (nur wenig kulturell bedingt) unterschiedliche Bedürfnisse im Vordergrund, sondern auch die **gemeinschaftsbildende und identitätsstiftende Wirkung** dieses Prozesses.

Die von den Architekt_innen während des Planungsprozesses forcierten **Schalräume** wurden aufgrund **bautechnischer Schwierigkeiten** bezüglich der Umsetzung dieses Konzepts im **Passivhaus** nicht wie ursprünglich angedacht umgesetzt. Da die Schalräume nicht nur von den angrenzenden Einheiten, sondern von allen Bewohner_innen als Büro oder für sonstige Nutzungen angemietet werden können sollten, hätten diese quasi wie eine eigene Wohnung funktionieren und mit einer Schalttrennung, einem zweiten Sicherungskasten, einer eigenen Heizung etc. ausgestattet sein müssen um eine **separate Kostenzählung** zu ermöglichen. Aufgrund durchaus gegebener Nachfrage nach schaltbaren Zimmern wurde dies durch den bestmöglichen entsprechenden **Wohnungsmix kompensiert**.



6. Wohnung Typ-A

7. Wohnung Typ-B

8. Wohnung Typ-C 1

9. Wohnung Typ-C 2

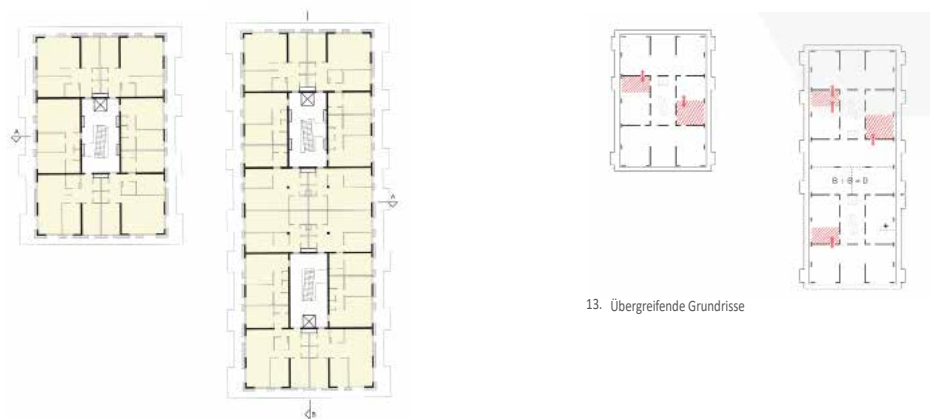
10. Wohnung Typ-D 1

11. Wohnung Typ-D 2

Dem interkulturellen Schwerpunkt im Bauträgerwettbewerb wurde durch den Versuch des Einbezugs von räumlichen oder Ausstattungselementen, welche die **Wohnbedürfnisse aller Kulturen** widerspiegeln, Rechnung getragen. Dabei wurden spezifische **Bedürfnisse von Migrant_innen** als **Mindeststandards** übernommen, wie beispielsweise die Trennung von WC und Badezimmer, die Installation von Handwaschbecken in jedem WC, die flexible Trennung von separat begehbarer Küche und Wohnbereich sowie viele nutzungsneutrale, kleinere Zimmer anstelle eines großen. Während der Planungsphase wurden auch Vorschläge zu Grundrissvarianten mit abtrennbaren Frauen- und Männerbereichen oder Kleinstwohnungen für ältere Familienmitglieder diskutiert. Während des partizipativen Verfahrens entstanden jedoch eher herkömmliche Grundrisse – was vor allem der Tatsache zugeschrieben wurde, dass die zuziehenden Menschen mit Migrationshintergrund überwiegend der 3. Generation und weitgehend integrierten Lebensstilgruppen angehören.

o **Modularität:** Den Bewohnerinnen des Projekts standen **verschiedene Grundrisstypen** zur Verfügung, aus denen sie jeweils einen Wohnungstyp für die weitere Individualisierung wählen konnten. Die flexible Grundstruktur des Hauses ermöglicht technisch innerhalb der Wohnung auch nachträgliche Anpassungen bzw. Umnutzungen im anderen Lebenszyklusphasen des Gebäudes. Auf Schalträume musste (s.o) trotz **starker Nachfrage** von Seiten der Bewohnerinnen verzichtet werden. Flexibilität ist damit hauptsächlich durch den vorhandenen **Wohnungsmix** in den Gebäuden gegeben.

Nebenstehende Planübersicht zeigt das für die Umsetzung von Schalträumen angelegte Grundsystem in beiden Bauteilen (Abb. links), das Flexibilität zur Grundrissgestaltung durch Zusammenschalten und Übergreifen vorsah (Abb. rechts).



12. Grundstruktur Regelgeschoß Bauteil A/B

13. Übergreifende Grundrisse

+ Die Wohnungen sind **teilweise zweiseitig orientiert**, entweder durchgesteckt oder über Eck orientiert und damit **querbelüftbar**: Die südseitigen Wohnungen sind auch immer zusätzlich nach Westen oder Osten orientiert. Die nordseitig liegenden Wohnungen sind über Eck angeordnet und daher immer auch nach Osten oder Westen orientiert. Einseitig orientierte Wohnungen sind ostseitig oder westseitig gelegen.

+ Die Lage der **Küchen** ermöglicht überwiegend gute natürliche Belichtung und Belüftung.

? Die **Nassräume** liegen in der Nebenraumzone, die rund um die zentralen Gebäudeerschließungsbereiche angelegt ist. Sie sind daher nicht natürlich belichtet und belüftet.

Möblierbarkeit / Stauraum / Abstellraum

+ Die allgemeinen **Zimmergrößen** erreichen bei Schlafräumen mit 12,50 m² die empfohlenen Mindestgrößen. Sie sind mit Normmöbeln möblierbar.

+ In allen Wohnungen gibt es **Stauräume**, die im Bereich der Nebenraumzone (Bad/WC/Vorraum) gelegen sind. Die Größen variieren zwischen 1,33 m² bei A- und B-Wohnungen und 1,40 - 1,86 m² bei C-Wohnungen.

+ Im Untergeschoß stehen **Einlagerungsräume** mit einer durchschnittlichen Größe von 3 m² (2,70 m² - 4,40 m²) zur Verfügung. Damit liegen sie über der Mindestanforderung, aber teilweise unter der empfohlenen Idealgröße von 4m².

+ Es gibt bei allen Gebäudeeingängen mindestens einen **Fahrrad- und Kinderwagenraum** im Erdgeschoß, der unmittelbar von der Eingangshalle aus barrierefrei zugänglich und natürlich belichtet ist.

o In Bauteil A befindet sich eine große erdgeschoßige, barrierefreie, natürlich belichtete und belüftbare **Waschküche** mit 25 m². Sie ist unmittelbar mit dem nebenliegenden Kleinkinderspielraum verbunden und liegt gleich neben dem Kinderspielplatz. Zum Außenraum besteht ein vielfältiger Sichtbezug (Zentraler Platz, Wiese).

Diese Waschküche war ursprünglich für beide Häuser angedacht, die Bewohnerinnen des **Bauteils B** wünschten aber auch eine **eigene**. Dafür wurde ein Bereich des dortigen Gemeinschaftsraums abgetrennt, die Gemeinschaftsküche fungiert nun als Zugang zur Waschküche mit 8 m², was nicht unproblematisch (lüftungstechnisch) ist. Die Waschküchen sind über die Stiegenhäuser erreichbar.



14. Nassräume im Gebäudenneren (blau)



15. Kinderzimmer 12,5 m²



16. Gemeinschaftsraum mit Waschküche (blau) Bauteil B Nord

Erschließung / Gemeinschaftsflächen

Die Erschließung der ringförmig angeordneten Wohnungen erfolgt über drei zentrale Stiegenhäuser, mit zusätzlichen „Plattformen“ um aus dem „Verkehr“ treten und sich in Ruhe unterhalten zu können. Den Stiegenhäusern sind großzügige Eingangsbereiche vorgelagert, welche den Kontakt zwischen den Bewohner_innen fördern und gut angenommen werden. Jedoch ist - wie in allen anderen Wohnprojekten auch - eine umfassende Möblierung der Stiegenhäuser aufgrund von Brandschutzbestimmungen nicht möglich. Im Interview mit den Projektverantwortlichen regten diese jedoch an, die Bewohner_innen hinsichtlich dieser Einschränkungen besser zu informieren, da es sehr wohl zulässige Ausstattungselemente gäbe.

Im ersten Obergeschoß des östlichen Bauteils B befindet sich der „Dorfplatz“, der als offene Gemeinschaftsfläche konzipiert ist und ein zentrales Element für das soziale Zusammenleben und die Kommunikation im Haus darstellt. Über den „Dorfplatz“ erfolgt die Erschließung des Müllraums, weshalb er von vielen Bewohner_innen im Alltag regelmäßig überquert wird. Im Nachhinein ist man sich jedoch einig, dass der „Dorfplatz“ wesentlich kleiner ausgefallen wäre, wenn nicht das vorgesehene Nachbarschaftszentrum des Hilfswerks diese große freie Fläche hätte bespielen sollen. Positiv hervorzuheben ist jedoch die soziale Kontrolle am „Dorfplatz“ und in den Stiegenhäusern, die aufgrund des differenzierten und großzügigen Erschließungssystems relativ hoch ist. Zur Attraktion der Treppenhäuser und Eingangsbereiche tragen zusätzlich die Ölbilder des Künstlers Herbert Pasiecznyk bei.

- + Die **Hauseingänge** sind gut von den jeweiligen Strassen einsichtig, mit klarer Orientierung und Wegeführung, sie sind gleichzeitig barrierefreie Ausgänge in den Garten.
- + Der **Müllraum** in Bauteil A liegt an der nördlichen Eingangshalle und ist von allen Wohnungen über das Stiegenhaus direkt, kurz und übersichtlich zugänglich.



17. Bauteil A (Eingang Nord), 2 Räume à 25 m²



18. Bauteil B (Eingang Nord), 1 Raum 50 m²



19. Bauteil B (Eingang Süd), 1 Raum 47 m²

o Der **Müllraum** in Bauteil B liegt an der südlichen Eingangshalle und ist über das südliche Stiegenhaus direkt, kurz und übersichtlich zugänglich (siehe Abb. 19); vom nördlichen Stiegenhaus muss man den Gemeinschaftsraum durchqueren, um zum südlichen Stiegenhaus zu gelangen.

+ Die **Einlagerungsräume** im Untergeschoß sind auf kurzem Weg vom Stiegenhaus erreichbar.

Die **Tiefgarage** im Untergeschoß ist vom Stiegenhaus über eine Schleuse erreichbar. Die Tiefgarage ist nicht natürlich belichtet und belüftet.

Wohnsicherheit

+ In jedem der drei zentral in Gebäudemitte liegenden Stiegenhäuser besteht eine übersichtliche Eingangssituation zu den im Schnitt sechs Wohnungen. Eine natürliche Belichtung von oben und kommunikationsfördernde Wohnungseingangsbereiche steigern das subjektive Sicherheitsgefühl.

Freiraum

Der Freiraum rund um die Gebäude ist vielfältig gestaltet und mit vielfältigen Nutzungen versehen.

Der **zentrale Platz** zwischen den beiden Baukörpern dient als Treffpunkt und Veranstaltungsort. Südlich des Platzes schließt ein **Kleinkinderspielplatz** an, welcher durch den angrenzenden Grashügel zum öffentlichen Straßenraum abgeschottet wird. Als Abgrenzung zur Dittmannstraße im Norden fungieren wellenförmige mit Gräsern und Stauden bepflanzte Beete. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wurde ein **Spazierweg** angelegt, der von Staudenbeeten durchzogen und mit **Sitzgelegenheiten** und **Bewegungsgeräten** mit besonderem Augenmerk auf ältere Generationen ausgestattet ist. Die wellenförmig modellierte Rasenfläche, welche den Großteil des ebenerdigen Freiraums bildet, wird von Erschließungswegen und Plätzen unterbrochen.

Die unterschiedlichen Bereiche gewährleisten **Nutzungs- und Bewegungsfreiheit** und können **je nach Bedarf** als Lauf- und Spielfläche oder als ruhige Aufenthaltsräume fungieren. Der **nutzungsoffene Gestaltungsansatz** ermöglicht die Definition von „**Partizipationsflächen**“, welche im Detail nach Bezug in Abstimmung mit den Bewohner_innen gestaltet werden können.



20. Zugang Einlagerungsräume und Tiefgarage im Untergeschoß



21. Eingangssituation Wohnungen



22. Stiegenhaus



24. Visualisierung Freiraum



25. Umlaufendes Loggienband mit auskragenden Balkonen

+ Alle Wohnungen verfügen darüber hinaus über großzügige **private Freiräume**. Jedes Zimmer hat einen Ausgang auf das gebäudeumlaufende **Loggienband** (1,20 m tief), das im Bereich der Wohnräume in Form von auskragenden Balkonen jeweils auf eine Tiefe von 2,20 m erweitert wird (siehe Abb. 25). Die barrierefreie Zugänglichkeit ist gegeben. Im Erdgeschoß wurde auf private Freiflächen verzichtet.



26. Balkon

B | Kostenreduktion durch Planung / Leistbarkeit



Das ambitionierte Passivhauskonzept wäre unter aktuellen Förderbestimmungen in dieser Qualität und Gestaltung nicht mehr leistbar. Während unvorhersehbare Kostenfaktoren wie hier auftauchende Probleme mit dem Untergrund bei dieser Einschätzung weniger ins Gewicht fallen, werden die Baukosten für nach §53 der Wiener Bauordnung zur „Verpflichtung der Anlieger zur Erhaltung und Herstellung von Straßen“ zur errichtenden Straßen nicht nur in diesem Projekt durch die Beteiligten als schwer definierbar und kostentreibend bewertet.

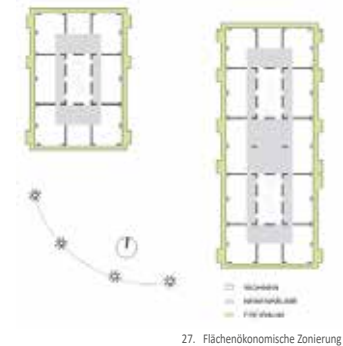
Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen und der Veränderungen der Förderlandschaft wären die hier umgesetzte Dimension und Ausstattung der Gemeinschaftsräume weder für die Planenden und die Bauträger noch für die Nutzer_innen leistbar.

Da das Projekt als **Baurechtsmodell** errichtet wurde, konnten die Nutzer_innen-Kosten vergleichsweise niedrig gehalten werden. Darüber hinaus tragen die 18 Wohnungen mit **Superförderung** für einkommenschwächere Bewohner_innen sowie **Heimplätze mit eigenmittelfreiem Zugang** zur Leistbarkeit des Projekts „Join In“ bei.

Die Zonierung des Baukörpers in Erschliessungszone, Nebenraumzone, Aufenthaltsraumzone und Freiraumzone ermöglicht eine **flächenökonomische Erschließung** und wirtschaftliche, klar strukturierte Grundrisse. Kurze Flure erschließen die getrennt begehbaren Aufenthaltsräume und Nebenräume.

Die fixen Strukturen/Hardware des Gebäudes (Tragwerk, Haustechnik) sind auf ein notwendiges Maß reduziert. Die für das luftdichte Passivhaus erforderliche Lüftungsanlage ist in einer klar definierten Zone angebracht, um die restlichen Strukturen möglichst disponibel zu halten. Das so entstehende Grundsystem ermöglicht modulare Wohnungstypen/Grundrissgestaltung.

Die Gemeinschaftsflächen sind, bis auf den „Dorfplatz“, mit Bezug auf die Widmung, im Erdgeschoß und Dachgeschoß gelegen, d.h. in Bereichen, in denen keine Wohnungen sind.

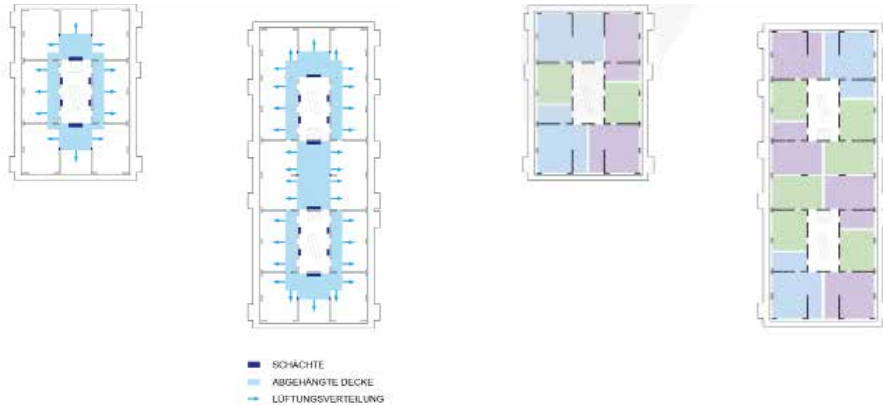


27. Flächenökonomische Zonierung



28. Tragwerk

Das Projekt verfügt über eine Tiefgarage, nicht über ein alternatives Mobilitätskonzept im weiteren Sinne. Die Fahrradstellräume sind jedoch mit Stromtankstellen für Elektrofahräder ausgestattet.



29. Gebäudetechnik

30. Kombinationsmöglichkeiten modularer Wohnungstypen

C | Wohnen in Gemeinschaft / Quartiersbezüge

Durch den hohen Anteil an Allgemein- bzw. gemeinschaftlich genutzten Flächen wird ein differenziertes System von Begegnungs- und Kommunikationsräumen geschaffen.

Gemeinschaftliche Freiflächen

Der zentrale Platz zwischen den beiden Baukörpern, der mit mobilen Sitzelementen und Sonnensegeln ausgestattet ist, fungiert als Treffpunkt und kann für Veranstaltungen genutzt werden. Südlich des Platzes schließt ein Kleinkinderspielplatz an, welcher durch den angrenzenden Grashügel zum öffentlichen Straßenraum hin abgeschottet wird. Abseits hinter Bauteil B befindet sich ein Bouleplatz für alle. Es gibt Flanierwege und verteilt über den Freiraum Sitzgelegenheiten und Bewegungsgeräte für ältere Generationen. Es gibt keinen ausgewiesenen Jugendspielbereich.



31. Querschnitt beider Gebäude mit zentralem Freiraum

Auch auf beiden Dächern befinden sich gemeinschaftliche Freiräume mit Nachbarschaftsgärten, die (ausschließlich) für die Hausgemeinschaft zugänglich sind. Am Dach des östlichen Bauteils bietet ein Wintergarten zu jeder Jahreszeit die Möglichkeit des Aufenthalts im Grünen. Der Wintergarten, ausgestattet mit WC und Abstellraum, liegt zwischen den beiden Stiegenhäusern und hat Zugang zur Dachterrasse. Er wird vor allem von den Jugendlichen im Projekt sehr intensiv genutzt.

Gemeinschaftsräume

+ Alle Eingangsbereiche verfügen über eine großzügige **Lobby**, über die nicht nur die im Gebäudeinnern liegenden Stiegenhäuser erschlossen werden, sondern über die auch Zugang zu diversen Gemeinschaftsflächen besteht, darunter Gemeinschaftsraum, Spielraum, Fahrrad- und Kinderwagenraum, Müllraum, Kindergruppe, sowie Flächen gewerblicher Nutzung und das Projekt zur Integration von Migrantinnen. Daraus ergibt sich eine hohe Frequentierung der Lobby und ihre Nutzung als Aufenthalts- und Kommunikationsbereich.

+ Insgesamt drei Stiegenhäuser schaffen weitere **kommunikationsoffene Bereiche**, die auch gut angenommen werden. Sie werden vor den Wohnungseingängen durch vorgeschaltete Bereiche mit Schwellfunktion erweitert, die es ermöglichen, bei Unterhaltungen beiseitezutreten, ohne „im Verkehr“ zu stehen.

+ Im Bauteil B im 1. OG befindet sich der sogenannte „**Dorfplatz**“. Als Verbindungsraum zu den Stiegenhäusern, aber auch zum Müllraum, gibt es auch hier viel „Durchzugsverkehr“, der das soziale Zusammenleben und die Kommunikation im Haus erheblich fördert.

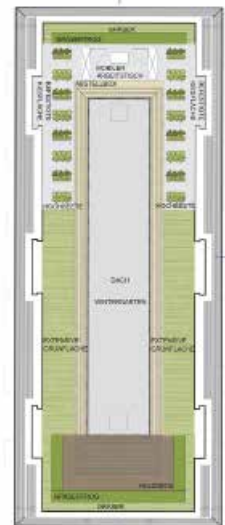
+ Die **Gemeinschaftsräume** liegen jeweils in den Erdgeschoßen der beiden Bauteile, direkt am gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiraum. Sie sind natürlich belichtet und einsichtig.



34. Längsschnitt Bauteil B mit belichteten Stiegenhäusern und Dorfplatz im 1. OG



32. Bauteil A Dachgarten



33. Bauteil B Dachgarten



35. 1. OG Dorfplatz (Mitte, rechts)

o In Bauteil A befindet sich ein **Kleinkinderspielraum** (22 m²), der vom Waschsalon aus zugänglich ist und in unmittelbarer Nähe zum Kinderspielplatz liegt. Sanitäreinrichtungen sind hier nicht vorhanden.



37. Bauteil A: Kleinkinderspielraum, Kindergruppe



38. Kleinkinderspielraum, Übergang zum Freiraum



39. Bauteil B: Gemeinschaftsraum, -küche und Waschsalon, Büro

+ Der **Gemeinschaftsraum** in Bauteil B 56 m² liegt direkt am zentralen Grünraum, ist natürlich belichtet und belüftet. Der Sanitärebereich befindet sich im Bereich der angeschlossenen **Gemeinschaftsküche**. Von der Gemeinschaftsküche wurde nachträglich ein 2. Waschsalon abgeteilt, der nur über die Küche zugänglich und natürlich belichtet ist.



Die Gemeinschaftsküche kann von den Bewohner_innen gemietet werden, wobei das Entgelt an die Hausgemeinschaft geht und zur Anschaffung neuer Ausstattungsgeräte verwendet wird.

Die Planung der Gemeinschaftsräume erfolgte partizipativ unter Beteiligung der Bewohner_innen. Es erfolgten Ideensammlungen und Diskussionen und viele unterschiedliche Bedarfe konnten umgesetzt werden.

Aneignbarkeit

Die **Ansprüche an Privatheit, Gemeinschaft und Öffentlichkeit** im halböffentlichen und öffentlichen Wohnumfeld sind **kulturell unterschiedlich**. Die Erschließung des Projekts bietet daher ein ausgewogenes System von Privatheit, Gemeinschaft und Öffentlichkeit, das auch für Bewohner_innen mit differenzierten Ansprüchen und Raumanutzungsmustern attraktiv ist.

Der „Dorfplatz“ kann von Bewohner_innen beider Gebäude genutzt werden, wird als zentraler Treffpunkt genutzt und dient u.a. als Veranstaltungsort. Wie beschrieben ist die Nutzung dieser sehr großen offenen Gemeinschaftsfläche trotz gegebener sozialer Kontrolle nicht ganz unproblematisch. Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung des Dorfplatzes durch Kinder und der Nutzung des Wintergartens im Dachgeschoß durch Jugendliche besteht inzwischen der Wunsch nach einem eigenen Gemeinschaftsraum für Erwachsene, beispielsweise durch Abtrennung eines bestehenden Gemeinschaftsraumes.

Überschaubare Nachbarschaften

Der Fokus des Projekts lag sowohl auf umfassenden Beteiligungs- und Mitsprachemöglichkeiten als auch auf der Ermöglichung eines frühzeitigen Kennenlernens der zukünftigen Bewohner_innen. Auch die Schaffung überschaubarer und identifizierbarer Nachbarschaften war ein zentrales Ziel in der Planungs- und Bauphase.

Dass dies gelungen ist, zeigt sich unter anderem auch an der geringen Fluktuation. Innerhalb der ersten einhalb Jahre sind lediglich zwei bis drei Bewohner_innen ausgezogen, in den Wohnungen des Hilfswerks blieb die Fluktuation mit fünf bis sechs Auszügen ebenfalls in einem überschaubaren Rahmen.

D | Wohnen für wechselnde Bedürfnisse



Die Leitidee interkulturellen Wohnens ist das Zusammenleben von Menschen verschiedenster Altersgruppen und kultureller Hintergründe. Das Projekt „JOIN IN“ bietet zur Umsetzung dieser Leitidee **unterschiedliche Wohnungstypen** auf Basis eines **modular anpassbaren Grundsystems**.

Die einzelnen Grundrisse wurden in einem umfangreichen partizipativen Prozess gemeinsam mit den Bewohnerinnen ausgestaltet und können bei Bedarf an neue Lebenssituationen angepasst werden. Die **nutzungsneutralen Räume** erlauben vielfältige Umnutzungen.



Einige der Wohnungen sind für die Nutzung durch eine spezifische Bewohner_innenschaft vorgesehen. Im östlichen Bauteil B stehen 25 Wohnungen des Wiener Hilfswerks für **jüngere, wohnungslose Frauen und Familien** als Übergangswohnungen (housing first) zur Verfügung, mit insgesamt 60 temporären Wohnplätzen (max. 2 Jahre Dauer). Bei den aktuellen Bewohnerinnen handelt es sich gehäuft um Frauen mit Migrationshintergrund. Im Wettbewerb war angedacht, die Hilfswerkwohnungen auf das erste und zweite Obergeschoß zu verteilen. Der Träger, der ursprünglich größere Wohnungen belegen wollte, revidierte jedoch während des Planungsverlaufs seine Bedarfe und beansprucht nun stattdessen mehrere kleine Wohneinheiten, die sich über das gesamte Gebäude verteilen. Die dabei entstehende stärkere **soziale Durchmischung** bringt auch **Herausforderungen im Zusammenleben** mit sich. Insbesondere mit und zwischen alleinerziehenden Müttern kommt es zu Konflikten, die mit stärkerer Betreuung reduziert werden könnten.

Die Seniorinnen-WG mit interkulturellem Schwerpunkt des Wiener Hilfswerks in Bauteil B, in der 8 betreute Wohnplätze als Sonderwohnform für Seniorinnen zur Verfügung stehen, wäre – so zum Angebot des Hilfswerks passfähig – auch für andere Zielgruppen nutzbar.



Die Seniorinnen-WG mit interkulturellem Schwerpunkt des Wiener Hilfswerks in Bauteil B, in der 8 betreute Wohnplätze als Sonderwohnform für Seniorinnen zur Verfügung stehen, wäre – so zum Angebot des Hilfswerks passfähig – auch für andere Zielgruppen nutzbar.

Die gesamte **Erdgeschoßzone** bietet Flächen für eine vielfältige, teils gewerbliche Nutzung. Derzeit sind dort verschiedene Angebote untergebracht, die sich an **unterschiedliche Nutzungsgruppen** richten. Darunter befinden sich eine Kindergruppe, der interkulturelle Frauenverein „Peregrina“, sowie ein Büro des Wiener Hilfswerks. Das **Büro des Wiener Hilfswerks** im Bauteil B richtet sich als Angebot an den gesamten Stadtteil.

Ein ursprünglich ebenfalls geplantes **Nachbarschaftszentrum** des Wiener Hilfswerks, das den Stadtteil mit nachbarschaftlichen Aktivitäten, mit kulturellen und Bildungsangeboten interaktiver gestalten sollte und auf sich ändernde Bedürfnisse in der Gemeinschaftsbildung hätte reagieren können, konnte aus finanziellen Gründen nicht umgesetzt werden. Auch das geplante **Gesundheitszentrum** des Wiener Hilfswerks mit mehrsprachiger Beratung rund um die Themen Gesundheitsvorsorge, Betreuung und Pflege konnte nicht realisiert werden.

E | Prozesse zur Unterstützung der Sozialen Nachhaltigkeit in der Architektur

Bereits in der Anfangsphase der Projektentwicklung wurden „Tage der offenen Baustelle“ in Verbindung mit moderierten Treffen für die Interessent_innen veranstaltet. Dabei wurden das Projekt und die umfassenden Partizipationsmöglichkeiten sowie die geplanten Angebote des Wiener Hilfswerks vorgestellt und die Möglichkeit zum Knüpfen erster Kontakte genutzt. Darüber hinaus gab es Hauswurfsendungen in türkischer und serbokroatischer Sprache mit Informationen zum Entwicklungsprozess auf dem Mautner Markhof Gelände. Auch die Medienberichterstattung sollte den Mehrwert des Projekts für das Gebiet und den gesamten Bezirk unterstreichen.



40. 8 Zimmer - Senior_innen WG

Zu Beginn des eigentlichen Planungsprozesses stand ein Workshop, in dem die Idee des Projekts und die Möglichkeiten des modularen Grundgerüsts der Wohnungen vorgestellt wurden. Auf der Projekthomepage konnten sich die Interessent_innen verschiedene Grundrisstypen mit gleicher Hardware aber unterschiedlicher Größe und Raumkonfiguration ansehen. Die partizipative Gestaltung der Grundrisse war somit nicht als Planung „von Null“ an, sondern eher als Beratung gedacht. In diesem ersten Schritt erfolgte ein theoretisches Zusammenbauen des Hauses aufgrund der Wünsche der zukünftigen Mieter_innen, deren Ergebnis ein bunter Wohnungsmix war. Im Laufe des weiteren partizipativen Planungsprozesses gab es jedoch noch einige Änderungen, da viele Bewohner_innen anfangs einen größeren Grundriss wählten und erst im nächsten Schritt überlegten, wie viel Fläche sie tatsächlich brauchen.

Nach der Entscheidung für den Wohnungstyp ging es in die zweite Phase der individuellen Beratung mit den Architekt_innen zur Anpassung der gewählten Grundrisse. Die Reihung der Beratungstermine erfolgte auf Basis des Anmeldezeitpunkts der Interessent_innen auf der Projekthomepage und dem Ausfüllen des Bewerbungsbogens. Pro Wohnung wurde je ein halbstündiger Termin mit den Architekt_innen über den Bauträger vereinbart. Um die Kosten für die Bewohner_innen möglichst gering zu halten, versucht man den Mitbestimmungsprozess möglichst vor der Einreichplanung abzuschließen und konkrete Sonderwünsche bezüglich Lichtauslässen oder Steckdosen bereits miteinzuarbeiten.

Rückblickend sind sich die Projektverantwortlichen einig, dass der erhebliche Aufwand des Prozesses angesichts im Ergebnis eher konventioneller Grundrisse eher auf der Ebene der Sozialen Nachhaltigkeit legitimiert wird als auf der Ebene der Qualifikation der Planung. Das Mitbestimmungsangebots für die eigene Wohnung führt zu Offenheit für gemeinschaftsbildende Aktivität nach Bezug und einer höheren Identifikation mit und Wertschätzung des eigenen Wohnumfelds.

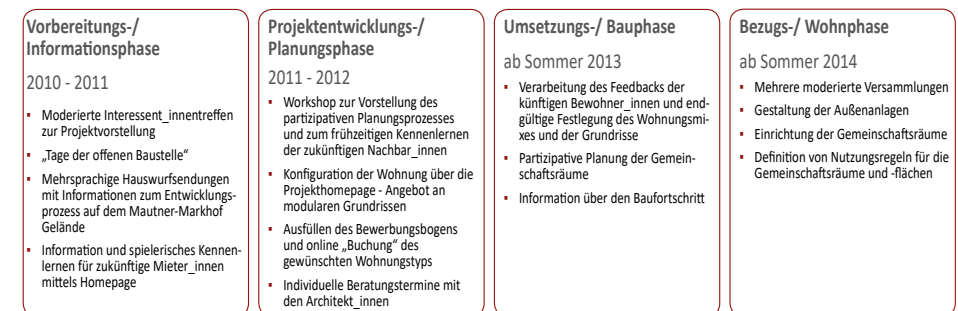
Als ungefähr die Hälfte der Wohnungen belegt war, startete die partizipative Planung der Gemeinschaftsräu-

me. Zu Beginn stand eine gemeinsame Ideensammlung, anschließend gab es viele Diskussionen unter den Bewohner_innen zur Abwägung unterschiedlicher Wünsche und Vorstellungen. Auch die Freiräume wurden in einem partizipativen Prozess gestaltet. Dafür war ein Budget vorgegeben auf Basis dessen sich die Bewohner_innen, nachdem sie über die Möglichkeiten und Gestaltungsspielräume aufgeklärt worden waren, für verschiedene Ausstattungselemente entscheiden konnten. In einem weiteren Workshop wurden Benützungregeln für die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen entwickelt, wobei die Schwierigkeit darin bestand, dass die Hausverwaltung das von den Bewohner_innen entwickelte Regelsystem auch akzeptiert.

Trotz des interkulturellen Projektschwerpunkts fanden alle Diskussion und Workshops in deutscher Sprache statt. Da Kommunikation eine zentrale Voraussetzung für Gruppenbildungsprozesse darstellt, wäre die Überbrückung allfälliger Sprachbarrieren nur mit einem erheblichen Mehraufwand zu bewerkstelligen gewesen. Im Nachhinein stellt sich allerdings - wie bei anderen Beteiligungsprozesse auch- die Frage, ob kein Bedarf an Mehrsprachigkeit gegeben war, weil alle Interessent_innen die deutsche Sprache verstehen oder weil Personen, die der deutschen Sprache nicht mächtig sind, mangels formalem Übersetzungsangebot von vornherein nicht am Prozess teilnahmen.

Das Fazit der Projektbeteiligten fällt positiv aus: Insgesamt verlief der Prozess sehr einvernehmlich, obwohl manche Bewohner_innen anfangs nicht so positiv auf den Mitbestimmungsprozess reagierten und skeptisch waren hinsichtlich der tatsächlichen Gestaltungsspielräume. Nachdem alle Rahmenbedingungen und Gründe für vorab festzulegende Entscheidungen dargelegt wurden, konnten diese Zweifel jedoch beseitigt werden. Die Grenzen eines solchen Prozesses sehen die Projektverantwortlichen allerdings in den fehlenden Möglichkeiten jene Mieter_innen miteinzubeziehen, die erst später zum Projekt dazu stoßen und in der Schwierigkeit, die partizipative, gemeinschaftliche Idee des Projekts **langfristig** weiterzutragen.

Nachfolgende Grafik bietet einen Überblick über die verschiedenen Phasen und Elemente des Mitbestimmungsprozesses im Projekt „Join In“:



41. Ablauf des Beteiligungsprozesses im Projekt „Join In“

Quellen

Expert_innengespräch im Auftrag der Wohnbauforschung (MA 50) mit Andrea Breitfuß (kon-text), Barbara Fritsch-Rafelsberger (Familienwohnbau), Stephan Langmann (ÖSW) und Alfred Willinger (Architekten Tillner & Willinger ZT GmbH) am 30.11.2015 zum Wohnprojekt JOIN IN, durchgeführt von Christiane Droste.

Homepage der Stadt Wien (Zugriff am 21.12.2015): Parkanlage Krötzlergasse.
<https://www.wien.gv.at/umwelt/parks/anlagen/kroetzlergasse.html>.

Österreichisches Siedlungswerk (13.02.2015): „Gold“ für „Join In - Vielfalt gemeinsam erleben“.
<http://www.oesw.at/presse/pressemeldungen/2015/13022015-gold-fuer-join-in-vielfalt-gemeinsam-leben.html>.

Riha, Agnes (2014): Interkulturelle Wohnprojekte im sozial geförderten Wohnbau in Wien. Diplomarbeit an der Universität Wien. Wien.

wohnfonds_wien (Hrsg.) (2011): Bauträgerwettbewerbe 2010. Qualitätswettbewerbe im Wiener Wohnbau. Wien

Abbildungen Credits

1. - 2. | UrbanPlus
3. | Tillner & Willinger ZT GmbH
4. | kon-text
5. | Familienwohnen
6. - 40. | Tillner & Willinger ZT GmbH
41. | UrbanPlus, auf Basis des Expert_innen-Interviews und des Wettbewerbsbeitrags

7.6 Urbanes Dorf



1.



2.

Sozial nachhaltiges Bauen am Stadtrand spricht andere Lebensstilgruppen und Wohnbedürfnisse an als innerstädtisches Wohnen. Neben der Wohnform „Einfamilienhaus“ ist aber auch hier zunehmend „Urbanität“ eine Erwartung an das Wohnumfeld: auf der Ebene sicherer und Nachbarschaft fördernder Raumstrukturen, des alltäglichen Konsums und der sozialen Infrastrukturen. Das „Urbane Dorf“ in Floridsdorf, eine Reihenhäuseranlage des Bauträgers Neues Leben, beantwortet diese Erwartungen und fordert gleichzeitig aktive Mitgestaltung der Bewohner_innen ein. Es wurde im Kontext des Bauträgerwettbewerbs 2010 zum Thema „Wohnsicherheit“ vom Architekturbüro Rüdiger Lainer + Partner Architekten realisiert, mit einem zweiten thematischen Fokus „Neue Siedlerbewegung“. Ein Team von wohnbund:consult war für die Konzeption und Umsetzung der partizipativen Prozesse zuständig. Die Landschaftsplanung setzte das Büro Anna Detzhofer um. Das Projekt, in dem eine hohe Wohnzufriedenheit beobachtet wird, ist seit 2014 bezogen.

Projektdaten

Bauplatz (m ²)	8.063
Bruttogrundfläche über Niveau (m ²)	5.298
Wohnungsschlüssel (52 geförderte Wohnungen)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Typ B 19 % ■ Typ C 54 % ■ Typ D 23 % ■ Typ E 4 %
Durchschnittliche Wohnnutzfläche/geförderter Wohnung (m ²)	76,26
Wohnungen mit privaten Freiräumen	92,6 %
Mobilitätskonzept	54 KFZ-Stellplätze
Adresse	Grellgasse 11, 1210 Wien

Projektkosten

Baukosten

Gesamtbaukosten/m ² förderungstr. Nutzfläche Miete (Euro/m ²)	1.762,00
--	----------

Nutzungskosten Wohnen

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. Ust., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	152,99
Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. Ust., Euro/m ²)	6,64

Die 4. Säule stützende Ziele des Bauträgerwettbewerbs

- Themenschwerpunkt „Wohnsicherheit“
- Leistbarkeit im Kontext des Themenschwerpunkts „Neue Siedlerbewegung“
- Primäre Zielgruppe: junge Haushalte mit Kindern
- Innovation und Partizipation zur Gemeinschaftsbildung und Identifikation mit dem Wohnumfeld

Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit



Gebäude und Wohnungen

- Identitätsstiftende Gestaltung und überschaubare Nachbarschaften
- Klare Zonierung privater, halböffentlicher und öffentlicher Bereiche
- Bauliche Unterstützung objektiver Sicherheit/subjektiven Sicherheitsempfindens
- Breites Spektrum an flexiblen Grundrissen und Wohnungstypen
- Raumangebot für Vereinbarkeit von Beruf und Familien



Mitbestimmung

- Besiedlungsmanagement/Unterstützung der Bildung einer Hausgemeinschaft
- Mitbestimmung zu Freiraum und Gemeinschaftsräumen
- Gemeinschaftliche Information zur Kriminalitätsprävention
- Selbstbauelemente stärken Identifikation und Nachbarschaft



Leistbarkeit

- Bauliche Grundstruktur, die eine Reduzierung der Baukosten ermöglicht
- Vergleichsweise geringer Baukostenbeitrag
- Verzicht auf Tiefgaragen
- Selbstbauelemente reduzieren (geringfügig) die Baukosten

Wohnumfeld

Das „Urbane Dorf“ befindet sich in Stadtrandlage im 21. Wiener Gemeindebezirk, in einer durch Einfamilien- und Reihenhäuser geprägten städtebaulichen Umgebung. Es grenzt es an den Wald- und Wiesengürtel an, in der Nähe des Marchfeldkanals und des Bisambergs, zwei Naherholungsgebieten von gesamtstädtischer Bedeutung. Auch in dieser Stadtrandlage sind kurze Wege zu einer guten Bildungsinfrastruktur gesichert: In ca. 2 km Entfernung befinden sich zahlreiche Bildungs-, Jugend- und Gesundheitseinrichtungen. Fußläufig erreichbar ist ein sieben-gruppiger privater, aber kostengünstiger Kindergarten. In ca. 1,5 km Entfernung befindet sich eine Volksschule, die nächste weiterführende Schule (ein Gymnasium) ist ca. 1 km entfernt. Die soziale Infrastruktur orientiert sich jedoch überwiegend an den Bedarfen jüngerer Menschen und Familien: ein Wohn- oder Pflegeheim für ältere Menschen fehlt im näheren Umfeld. Eine Arztpraxis, eine Apotheke und ein Café sind ebenfalls fußläufig erreichbar. An der Gerasdorfer Straße gibt es weitere Gewerbe- und Geschäftsflächen mit unterschiedlichen Angeboten, ergänzende Nahversorgungseinrichtungen sind in Planung. Das Einkaufszentrum „Shopping Center Nord“ ist mit dem Fahrrad in ca. 15 Minuten zu erreichen. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist nur durch eine 300 m entfernte Bushaltestelle gegeben, von der aus in ca. 7 Minuten Fahrzeit die U1 Station Leopoldau erreicht wird. Alltäglich Pendelnde bevorzugen die Nutzung des eigenen Autos.

Städtebau und Architektur – Der Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit

Die gestapelten Patio- und Reihenhäuser fügen sich in die städtebauliche Struktur der umliegenden Einfamilien- und Reihenhaussiedlungen sowie der gegenüberliegenden mehrgeschoßigen Gebäude ein. Gleichzeitig verstärken die Holzkonstruktionen an den Außenfassaden das ländlich-naturnahe Erscheinungsbild der Siedlung und damit das im Sinne der „Neuen Siedlerbewegung“ angestrebte Identifikationsangebot. Die beiden zwei- bis drei-geschoßigen Gebäudezeilen verlaufen von Norden nach Süden und orientieren sich am östlichen und westlichen Rand des Bauplatzes, wodurch in der Mitte ein großzügiger Anger als gemeinsamer Freiraum mit vielfältigen Qualitäten entsteht. Der Anger stellt eine Verbindung zwischen dem landschaftlichen Gebiet im Norden und den Infrastruktureinrichtungen im Süden des Gebiets dar. Er trennt die privaten Wohnbereiche klar von den (halb)öffentlichen Siedlungsbereichen. Die vorgelagerte Erdgeschoßzone, in der sich die Gemeinschafts- sowie die Hausnebenräume befinden, trägt zur Belegung des Angers bei.

Die nördlich des Grundstücks gegebene Widmung „Schutz-Wald- und Wiesengürtel“ wurde auch zwischen den einzelnen Baufeldern fortgesetzt. Eine großzügige „Esp - Sport und Spielplätze“ Fläche im Osten des Bauplatzes blieb bisher ungestaltet. Die Widmung des Bauplatzes ließ mit einer relativ großen Nutzfläche ausreichend Spielraum für ein differenziertes Volumen der Baukörper. Mit Ausnahme der Flugdächer für die



3. Lageplan

Schuppen, die eine Sondergenehmigung erforderten, konnte der Entwurf ohne Schwierigkeiten umgesetzt werden. Dabei erwies sich in der Wahrnehmung der Projektbeteiligten die neue, an einer maximalen Bruttogeschosßflächenzahl orientierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung als vorteilhaft.

Die Gebäude des „Urbanen Dorfs“ folgen einem einfachen Konstruktionsprinzip mit einer massiven, jedoch hinsichtlich der Einzelgebäude und Wohnungen flexiblen Grundstruktur, die die Errichtungskosten reduzierte. Die Gebäudehülle entspricht einem Passivhaus-Niveau, das Außenwandsystem ist in Holzbauweise ausgeführt. Die einfache Verkleidung mit ungesäumten Brettern entspricht ökologischen Kriterien und garantiert größtmögliche Flexibilität in der Fassadengestaltung. Innerhalb des Rasters der Holzständerwände konnte eine an die Wünsche der Bewohner_innen angepasste Fensteranordnung realisiert werden. Basis dafür war ein Katalog von Fensterelementen, der verschiedene Fenster- und Fassadenkombinationen ermöglichte.

Als Parkraum wurden private Einstellflächen in Ausbaufeldern angeboten. Das Grundmodul, eine Pergola ähnliche flexible Rohstruktur, konnte in Selbstbauweise mit verschiedenen Materialien wie einem Rankgerüst, einer Holzverschalung, einem Gitter oder Wellpolyester im Selbstbau gestaltet werden. Im Entwurf vorgesehene, vielfältige Nutzungsvarianten waren Carports oder Fahrradboxen, Grillplätze oder, aufgrund der gegebenen Andockstationen für technische Infrastruktur, anderweitig nutzbare, abgeschlossene Einheiten. Die Vision eines Shared Space, eines informellen Kommunikations- und Begegnungsorts in diesem Bereich am südlichen Ende des Bauplatzes, wurde nur begrenzt angenommen: die Flächen sind heute überwiegend als Autoabstellplatz genutzt.

Hinsichtlich ökologischer Qualitäten sind die Nutzung von Solarenergie durch Panele am Dach oder die Schaffung von Erdkellern zur Nutzung von Erdkühle an heißen Sommertagen hervorzuheben.



4. Private Einstellflächen in Ausbaufeldern



5. Nutzung als Carports

A | Alltagstauglichkeit



Der differenzierte und Vereinbarkeit fördernde Gesamtwohnungsschlüssel, der in jeweils 2 Etagen pro Bauteil je 13 Wohnungen anordnet, unterstützt das Entstehen einer Nachbarschaft mit vielfältigen Lebens- und Familienformen. Gleichzeitig werden diese Potentiale – möglicherweise

lagebedingt – durch die Bewohner_innenstruktur bisher nur begrenzt ausgeschöpft: Die in der Siedlung lebenden Menschen sind vergleichsweise jung und in der Familienphase, über 50 % der Mieter_innen sind unter 30 Jahre alt, über 80 % unter 40 Jahre. Soweit nachvollziehbar ist der Anteil männlicher Alleinerntner und Kinder im Vergleich zu Innenstadtlagen hoch und der Anteil von Bewohner_innen mit Migrationshintergrund ist niedriger als in anderen Beständen des Bauträgers.

+ Die **Tragstruktur** der Patio- und Reihenhäuser in der Gebäudemitte und an den Fassaden erlaubt ein leichtes Versetzen der Innenwände, **flexibel abgrenzbare Räume** und **teilbare, zusammenlegbare Wohnungen**. Dies wird unterstützt durch die Längsausrichtung der technischen Infrastruktur in der mittleren dienenden Zone (Anbindung von Elektrik, kontrollierter Wohnraumlüftung und Heizung). Dort befinden sich auch die Nebenräume wie halböffentliche Erschließung, Vorräume, Küchen, Bäder, Abstellräume, gegebenenfalls Spielfläure. Diese Raumorganisation unterstützt Soziale Nachhaltigkeit.



6. Gebäudegrundstruktur EG

Wohnungen

Die Hausstruktur des Projekts ist sehr flexibel und an die Bedürfnisse der Bewohner_innen anpassbar. Abtrennbare Einlieger- und Kombiwohnungen sowie Maisonettenwohnungen bieten Platz für unterschiedliche Wohnformen und ermöglichen eine Kombination von Wohnen und Arbeiten. Auch die Wohnungsstruktur ist mithilfe von Schalträumen anpassbar, wodurch eine hohe Grundrissvariabilität für sich ändernde Familiensituationen und Lebensumstände garantiert wird. So entstehen unterschiedliche Wohnformen für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Alleinerziehende etc. Im ersten Obergeschoß befinden sich beispielsweise auch fünf Kleinstwohnungen mit einer Größe von 34 m², z.B. für getrennt lebende Paare oder ältere Familienangehörige mit Betreuungsbedarf. Hier schließt ein gemeinschaftlich nutzbarer Wohn- und Aufenthaltsbereich an.

+ Die **Wohnstruktur** der nach Osten oder Westen **orientierten Wohnungen** basiert auf einer klaren Zonierung. Sie ermöglicht ein vielfältiges Wohnungsangebot mit Wohnungsgrößen von 1 bis 5 Zimmern, die auf einfache Weise flexibel schalt- und kombinierbar sind.



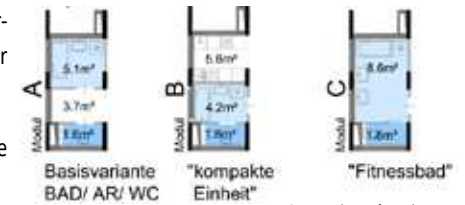
7. Verschiedene mögliche Wohnungstypen EG



8. Verschiedene mögliche Wohnungstypen 1. OG

+ Die durchgesteckten größeren Wohnungen sind **beidseitig orientiert** und damit querbelüftbar. Über die Gebäudevolumen im Bereich der Patios gelangt auch Süd oder Nord Licht in die Wohnungen.

? Je nach Wohnungsstruktur sind manche Schlaf/Kinderzimmer nur über einen Schrankflur vom Wohnzimmer ausgehend erreichbar.



9. Anpassbare Infrastrukturzone

+ Für **Sanitär- und Küchenbereiche** gibt es verschiedene Module.

? Je nach Wohnungsstruktur liegen die **Küchen** dabei auch in der zentralen Nebenraumzone, womit Belichtung und Belüftung weniger optimal sind. **Bäder** liegen immer in oder an der zentralen Nebenraumzone und haben damit nur im 2. OG natürliche Belichtung und Belüftung.



10. Grundrisskonfiguration EG, 1. OG, 2. OG

Das Thema **Wohnsicherheit** wird auf der Ausstattungsebene der Wohnungen durch einbruchhemmende Beschläge sowie eine besondere Fenster- und Terrassenverriegelung unterstützt.

Möblierbarkeit / Stauraum / Abstellraum

? Die allgemeinen **Zimmergrößen** erreichen bei Schlafräumen mit 11,6 m² die empfohlenen Mindestmaße, die Empfehlung von 12 m² für Kinderzimmer wird mit 10,5 m² großen Räumen unterschritten. Die Variante einer weiteren Unterteilung der Schlaf- / Kinderzimmer Zone in 3 Räume erzeugt ca. je 7 - 8 m² große Kinderzimmer, deren **Möblierbarkeit** mit Normmöbeln und Aufenthaltsqualität fraglich ist.

o Nur in wenigen Wohnungen sind **Stauräume** / Schrankräume mit ca. 3,2 m² ausgewiesen.

? Als Pufferzone zwischen dem zentralen Anger und den Wohngebäuden angeordnet liegen **Einlagerungs- und Fahrradräume**. Die Größe der Einlagerungsräume beträgt mind. 2 m² und liegt damit unter dem Idealwert von 4 m².

+ **Fahrradabstellbereiche** befinden sich entlang des Angers in Bauteilen, die als Puffer zu den Wohneinheiten dienen. Vier ebenerdige, gut zugängliche Fahrradabstellräume an den 4 zentralen Eingangsbereichen / Stiege 1 bis 4 vom Anger zu den Wohneinheiten sind insgesamt 125 m² groß.

o Jeder der vier Stiegen zugeordnet ist ein ebenerdiger **Kinderwagenraum** mit ca. 15 m², also insgesamt 60 m². Die empfohlene Mindestgröße für Fahrrad- und Kinderwagenräume von 4 m² pro Wohneinheit. Insgesamt wären also 208 m² erforderlich, ausgeführt wurden 185 m².



11. Einlagerungs- und Fahrradräume, Geräteraum im EG sowie Gemeinschaftsräume (rot), Kinderwagenbereiche (links und rechts außen, grau) und Fahrradabstellbereiche (hellrosa) zwischen Anger und Wohnungen



12. Größen von Kinder-Schlafzimmern im Kontext empfohlener Mindestzimmergrößen und Möblierbarkeit mit Normmöbeln

Erschließung / Gemeinschaftsflächen

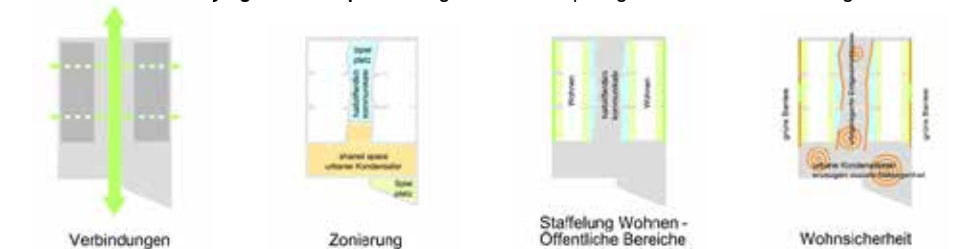
Der **Themenschwerpunkt „Wohnsicherheit“** bildet sich unter anderem im Bereich der Erschließung und Gemeinschaftsflächen ab. Identitätsstiftenden Strukturen und überschaubaren Nachbarschaften garantieren ein ausgewogenes Maß an sozialer Kontrolle, durch eine klare Zonierung in private und öffentlich zugängliche Bereiche. Die kleinteilige Anordnung der Wohnungseinheiten sowie der gemeinschaftlichen Außenbereiche sowie eine klare Organisation tragen zur Vermeidung von Angsträumen bei. Angstmindernd wirken auch das elektronische Zutrittssystem für die Gemeinschafts- und Allgemeinräume, von außen bedienbare Durchreiche-Briefkästen sowie ein durch Bewegungsmelder gesteuertes Annäherungslicht im Eingangsbereich.

Gleichzeitig nimmt die Erschließung den Themenschwerpunkt nicht ganz durchgängig auf:

+ Der Zugang zu den an vier Stiegen liegenden Wohneinheiten erfolgt über den zentralen Anger, Aufweitungen in der Baustruktur weisen auf die Zugänge hin.

+ Die Stiegenhäuser sind natürlich belichtet, die halböffentlichen Erschließungsgänge – vorwiegend im 1. OG – meist kurz und übersichtlich.

? Die schlauchförmigen **Zugangsbereiche zu den Stiegen** zwischen den eingeschobigen Abstell-/Fahrradbauteilen und Mauern der dahinterliegenden Patios ermöglichen wenig Einsichtigkeit. Der anschließende Stiegenaufgang und Zugang zu den EG Wohnungen ist nur 2 m breit und 12,5 m tief und wenig natürlich belichtet. Zusätzlich weist dieser Bereich Rücksprünge auf. Die Erschließung ist nicht barrierefrei. Die **Einlagerungsräume** und Fahrradbereiche sind auf kurzem Weg und übersichtlich zugänglich (siehe vorhergehende Abbildungen). Der **Zugang zu den Carports** erfolgt über die Hauptwege an den Rändern des Angers.



14.

? Es sind keine **Waschküchen** vorgesehen, aber jede Wohnung verfügt über einen Waschmaschinen-Anschluss .

+ Eine Nutzung des Lagepotentials stellte der über eine Stiege erschlossene separate, aber gemeinsam zu nutzende **Erdkeller** für jeden Bauteil dar (siehe Abb. 13).

+ In jedem Bauteil ist ein **Geräteraum** situiert: nahe dem Shared Space im Süden sowie nahe dem Kleinkinderspielplatz im Norden stehen insgesamt 40 m² Fläche zur Verfügung.



Freiraum

Die Bauplatzgrenze im Norden, der anschließenden Wald- und Wiesengürtel fördert die Wahrnehmung eines ländlichen Charakters des Freiraums. Dieser bildet mit dem Anger als **Siedlungsmittelpunkt** zwischen den beiden Gebäudezeilen und der **Organisation von öffentlicher und Privatsphäre** wichtige Aspekte der Leitidee des Projektes ab.



15. Zugangsbereich Hauseingang zwischen Fahrrad/Einlagerungsbauanteilen und Patio Mauern

Im nördlichen Bereich des Angers, der ein wichtiges Element des **Wohnens in Gemeinschaft** darstellt, wurden ein kleiner Platz mit Sitzgelegenheiten, ein Pflanzbeet, 52 Selbsterntebeete und ein Kleinkinderspielplatz angelegt. Er grenzt an einen der Gemeinschaftsräume an und fungiert als Herzstück des gesamten **Kommunikations- und Begegnungsorts**.

Mit Aushubmaterialien geformte sanfte Rasenhügel Im Südosten des Bauplatzes bilden eine Abgrenzung zur Grellgasse. Hier befindet sich ein kleiner Jugendspielplatz, der mit einer Schaukel, sowie Holzplateaus und -elementen ausgestattet ist und **verschiedene Raumanneignungsmuster** bedient. Eine Schotterrasenfläche ermöglicht die Befahrbarkeit des ebenfalls in diesem Bereich gelegenen Shared Space. Sie wird von Kleinsteinpflasterwegen durchzogen sowie von einzelnen Gehölzen beschattet.



16. Bewohner_innenbeete



17. Zentrale Rasenfläche

Im unmittelbar an die Wohnungen angrenzenden Freiraum unterstützen vor allem die ebenerdigen Patios und die im 2. OG gelegenen Terrassen den Wunsch nach **Introvertiertheit** und **Cocooning**. Die Terrassen verfügen über Sichtschutz mit Rankgittern.

+ 92 % der Wohnungen haben private, geschützte, direkt vorgelagerte und gut zugängliche Freiflächen in Form von Patios (EG, ca. 30 m²), Terrassen (1. OG, ca 15 m²) oder atrienähnlichen Terrassen mit Pergolen (2. OG, 25 m²). Die den Bewohner_innen überwiegend wichtige **Privatsphäre** ist durch Mauern (Patos) oder Sichtschutz (Terrassen) gegeben. Die Freiräume sind mit Strom, Beleuchtung und Wasser ausgestattet.



18.



19. Patios im EG, 30 m². Foto und Plan



20. Terrassen im 1. OG, 14 m². Foto und Plan



21. Terrassen im 2. OG, 25 m². Foto und Plan



B | Kostenreduktion durch Planung / Leistbarkeit



Das Projekt erzielte vor allem durch seine **kompakte Grundstruktur** und die **energieeffiziente Bauweise mit Nutzer_innenkosten** in Höhe von 6,64 Euro kostengünstigen Wohnraum. Trotz kostenaufwändiger Erstellungsbedingungen der Carports und der hier notwendigen Vorfinanzierung der Erfüllung der nach § 53 der Wiener Bauordnung gegebenen „Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen“ konnte der Baukostenbeitrag um 9,15 % reduziert werden. Die Möglichkeit zum Selbstausbau einzelner Elemente reduzierte die Baukosten nur um 6 - 8 %, stärkte jedoch die Identifikation der Bewohner_innen und die nachbarschaftlichen Strukturen.

Das **modulare System** der beiden Baukörper mit einem tragenden Rückgrat (Mittelmauer) und einer an der Außenwand liegenden Skelettkonstruktion, die durch variable Holzständerwände ausgefacht ist, ermöglicht bei günstigen Kosten Variabilität und Flexibilität. Die vielfältigen möglichen Wohnungstypen, Grundrisse etc. in diesen reihenhausartig wirkenden, aber tatsächlich viel komplexeren Baukörpern nutzen das Gebäudevolumen sehr gut aus (siehe Abb. 7 und 8).

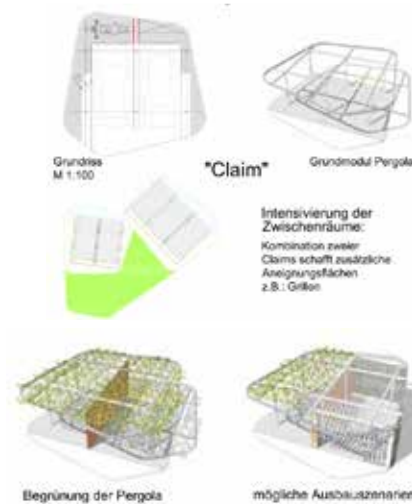
+ Die Konzentration der Erschließungsflächen (Vorraum = Schrankflur = Erschließung von Individualräumen = Verbindung zu den Sanitärräumen) ermöglicht großzügige Wohnräume mit vorgelagerten Freibereichen.

? Spielfläche gibt es in diesem Kontext nur bei Kombiwohnungen (Kleinwohnungen mit Gemeinschaftsraum).

Kostenreduzierend wirkten sich auch der Verzicht auf (Tief-)Garagen und das an deren Stelle umgesetzte Shared Space-Konzept aus. Es bietet Einstellflächen für 54 Fahrzeuge im südlichen Zugangsbereich des Bauplatzes, teils als reine Parklätze, teils als multifunktionale, individuell gestaltbare Ausbaufelder. Diese robuste Grundstruktur ermöglicht ein Miteinander von Mobilität, Freizeit und anderen Bereichen des Alltagslebens. Prinzipiell bietet die unaufwändige Ausbaufähigkeit der Pergolen Raum für verschiedenste selbstbestimmte Aktivitäten, z.B. handwerklicher Art oder zur Befriedigung individuelle Stauraumbedarfe.



22. Shared Space für Fahrzeuge und Freizeit mit Pergolen Strukturen zum Selbstausbau



23. Pergolen zur Selbstausgestaltung

C | Wohnen in Gemeinschaft

Das Wohnen in Gemeinschaft wird im „Urbanen Dorf“ durch die bereits ausgeführten Konzepte für die Erschließung, das Konzept für den zentralen gemeinschaftlich genutzten Freiraum, das Sicherheitskonzept und die Gemeinschaftsräume unterstützt. Die Gemeinschaftsräume und der gemeinschaftlich zu nutzende Freiraum sind zentrale Elemente des Mitbestimmungsprozesses (siehe auch E | Prozesse zur Unterstützung der Sozialen Nachhaltigkeit der Architektur).

Gemeinschaftliche Freiflächen

Der **Anger**, der von den beiden Bauteilen eingefriedet wird, bildet das Herzstück nachbarschaftlicher Aktivitäten. Als vielfältig differenzierter, zonierter und gestaltbarer Freiraum ist er die individuell und kollektiv niederschwellig nutzbare Kommunikationszone der Anlage, ein von den Wohnungen aus weitgehend einsehbarer nachbarschaftlicher Treffpunkt. Die Außenflächen sind aufgrund der Zonierung und der Differenzierung von ruhigen und aktiven Bereichen gut und konfliktarm aneignungsfähig für unterschiedliche Nutzer_innen- und Altersgruppen: Alle Bereiche sind gut erreichbar, es gibt Sitzgelegenheiten und eine Balancierstange im parkähnlichen Bereich, der Kleinkinderspielplatz liegt bei den Gemeinschaftsbeeten und einem Gemeinschaftsraum, der Jugendspielplatz weit genug von den Wohnungen entfernt.



24. Zentraler Anger, Rasenfläche (links oben)

25. Nutzgarten, Platz und Kleinkinderspielplatz im Norden (rechts oben)

26. Visualisierung des Shared Space im Entwurf für den südlichen Teil des Bauplatzes (links unten)

27. Shared Space mit Pergolen und 530 m² Jugendspielplatz an Hügeln im Süden (rechts unten)



Gemeinschaftsräume



Die Gemeinschaftsräume liegen direkt im EG an den Erschließungswegen im Freiraum. Sie befinden sich im baulichen Kontext der Fahrrad- und Einlagerungsräume und werden von einer kleinen aktiven Gruppe von Bewohner_innen **selbstorganisiert** betreut und bespielt.

Der Gemeinschaftsraum im Bauteil West (30 m²) liegt am südlichen Ende der Gebäudezeile, nahe dem Shared Space. Er ist beheizbar, mit **barrierefreiem WC** und einer **Küchenzeile** für kleinere Zusammenkünfte ausgestattet. Weitere Gemeinschaftsräume finden sich im Bauteil West (mittig, 14 m²) und im Bauteil Ost (nördlich, 47 m²) und sind möbliert (Tischfußballtisch, Tisch und Stühle) ausgestattet. Im Bereich der Fahrradabstellräume hat sich selbstorganisiert ein kleiner, nicht einsehbarer Werkstattbereich entwickelt.

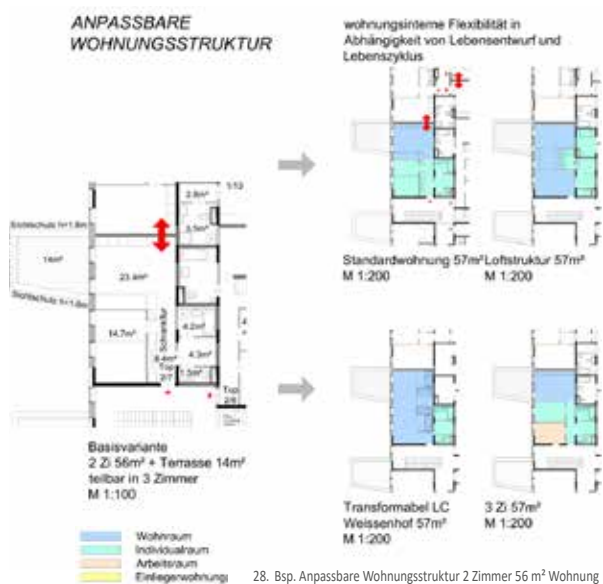
Für die **sozial nachhaltige Entwicklung** der Siedlung sind auch die bauplatzübergreifenden Nutzungen im Angebot der weiteren vier Bauplätze des gesamten Bauträgerwettbewerbsgebiets von Bedeutung: Die Gemeinschaftsräume der Nachbarbauplätze können weitgehend für unterschiedliche selbstorganisierte Gruppen/ Aktivitäten / Veranstaltungen mitgenutzt und angemietet werden. Ein Konzept und Aushandlungsprozesse für eine strukturierte Nutzung von Gemeinschaftsräumen und Kinderspielflächen sind Ziel weiterhin die Gemeinschaftsbildung begleitender Aktivitäten von wohnbund:consult.

D | Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

Das „Urbane Dorf“ bietet in einer kleinen Siedlungsstruktur eine große Bandbreite unterschiedlicher Wohnungsgrößen an. Ohne einen Partizipationsprozess auf der Ebene der Wohnungen war die Leitidee des Entwurfs, langfristig variable und einfache Typologien zu bieten:

- variabel und flexibel gestapelte Patiohäuser und Reihenhäuser,
- variabel zuordenbare und abtrennbare Simplexwohnungen und Kombiwohnungen,
- Mehrgenerationenwohnen,
- Integration und Abtrennbarkeit von Einliegerwohnungen,
- kompakte Kleinstwohnungen mit zuschaltbaren Räumen für Arbeit
- Wohnformen für Alleinerzieher_innen.

Hohe **Grundrissvariabilität** ermöglicht Flexibilität bei sich ändernden Familiensituationen. Die kompakten Wohnungen mit abteilbaren und zusammenschaltbaren Zimmern ermöglichen es, unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen Raum zu geben. Zusätzlich können Einliegerwohnungen integriert und abgetrennt werden, sodass sowohl **Mehrgenerationenwohnen**, wie für heranwachsende Jugendliche autonomer Raum ermöglicht wird. Ebenso kann – z.B. durch die längerfristige Möglichkeit (ggfs. auch im Selbstbau) ein zusätzliches Zimmer zuzubauen - auf die Bedürfnisse von **Patchwork-Familien**



reagiert werden. Die einfache Teilbarkeit einer 3-Zimmer-Wohnung in bis zu 5-Zimmer-Wohnungen und zurück erlaubt – teilweise allerdings bei Verlust empfohlener Mindestraumgrößen - mit geringem Aufwand auf sich **verändernde Anforderungen im Lebenszyklus** zu reagieren. Insbesondere die 3-Zimmer-Wohnungen mit nutzungsneutralen Räumen auf 75 m² können entsprechend den Anforderungen und Bedürfnissen zu 4- oder 5-Zimmer-Wohnungen geteilt werden.



Eine Kombination von **Wohnen und Arbeiten** ist baulich-räumlich möglich: Arbeitsbereiche sind abtrennbar, zusätzliche (auch durch extern zugängliche) Arbeitsräume sowie die Zuschaltung von Einliegerwohnungen sind technisch möglich.

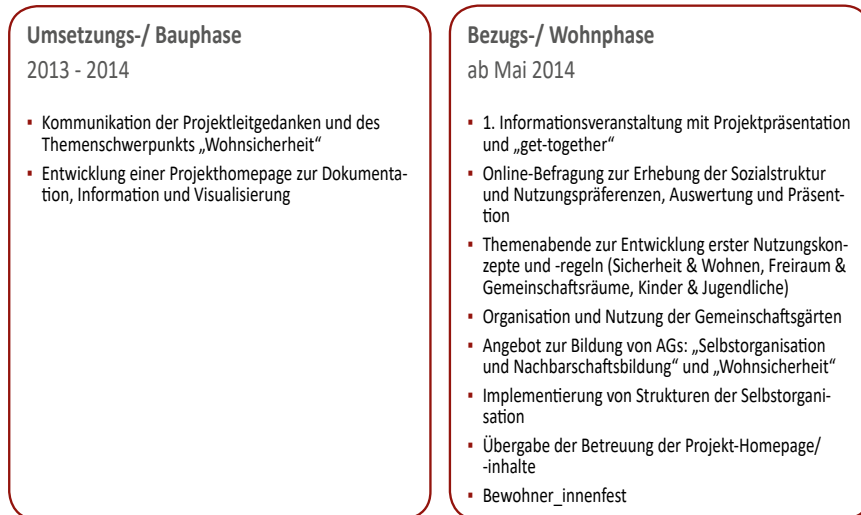


E | Prozesse zur Unterstützung der Sozialen Nachhaltigkeit der Architektur



Das „Urban Dorf“ profitierte von einem **moderierten Besiedelungsmanagementprozess**, in dem die Bespielung der Gemeinschaftsflächen und die Bildung nachbarschaftlicher Strukturen im Vordergrund standen. Das Konzept für die Gestaltung und Nutzung der Gemeinschaftsflächen sowie die **Strukturen der Selbstorganisation** wurden in einem mehrstufigen Verfahren mit den Bewohner_innen erarbeitet und mit der Hausverwaltung abgestimmt. Aus diesem Prozess gingen z.B. eine Beetgruppe, die sich um den Angerbereich und die Bewässerung der Bepflanzung kümmert, sowie die Selbstorganisation der Gemeinschaftsräume hervor. Die Prozessbegleitung fand aufgrund der mehrheitlich deutschsprachigen Herkunft der Bewohner_innen und mangels Ressourcen für mehrsprachige Angebote und Informationen ausschließlich in deutscher Sprache statt. Die Erreichbarkeit für die Mitbestimmung wird – unter Berücksichtigung des Desinteresses einiger Haushalte - rückblickend von wohnbund:consult als gut bewertet.

Nachfolgende Grafik bietet einen Überblick über die verschiedenen Phasen des Besiedelungsprozesses des „Urbanen Dorfs“:



31. Ablauf des Besiedelungsprozesses im Projekt „Urbanes Dorf“

Quellen

Expertengespräch im Auftrag der Wohnbauforschung (MA 50) mit Lukas Oberhuemer (wohnbund:consult), Rüdiger Lainer (Rüdiger Lainer + Partner) und Roland Pölz (Neues Leben) am 17.11.2015 zum Wohnprojekt Urbanes Dorf, durchgeführt von Christiane Droste und Sabina Riss.

Homepage Urbanes Dorf (Zugriff am 10.02.2016): <http://www.urbanesdorf.at>.

nextroom.at (Zugriff am 12.1.2016): Reihenhausanlage Gerasdorferstraße <http://www.nextroom.at/building.php?id=36661&sid=>, 13.11.2015

Rathauskorrespondenz vom 31.03.2010: Vbgm. StR Ludwig: Die Siegerprojekte des Bauträgerwettbewerbs Gerasdorfer Straße „Sicheres Wohnen“. <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2010/0331/015.html>

wohnfonds_wien (Hrsg.) (2011): Bauträgerwettbewerbe 2010. Qualitätswettbewerbe im Wiener Wohnbau. Wien.

Abbildungen Credits

1. - 2. | UrbanPlus
3. | Rüdiger Lainer + Partner
4. - 5. | UrbanPlus
6. - 14. | Rüdiger Lainer + Partner
15. | Rechte: Rüdiger Lainer + Partner / Fotograf: Michael Hierner
16. - 17. | wohnbund:consult
18. | Rüdiger Lainer + Partner
19. - 21. | Rechte: Rüdiger Lainer + Partner / Fotograf: Michael Hierner
22. - 30. | Rüdiger Lainer + Partner
31. | UrbanPlus, auf Basis des Konzepts zur intermediären sozialorganisatorischen Begleitung der Bezugsphase des Neubauquartiers Urbanes Dorf (Quelle: wohnbund:consult)

7.7 Neue Kooperationen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen: „Wohnprojekt Wien“ und „Wohnen mit scharf!“



1. Baugruppenprojekt Wohnprojekt Wien „Wohnen mit uns!“



2. Mietwohnungsbau „Wohnen mit scharf!“

Soziale Nachhaltigkeit im geförderten Mietwohnbau beruht auf verschiedenen Faktoren. Nicht alle lassen sich im Bereich der Architektur abbilden. Eine Schlüsselrolle spielen dabei sich diversifizierende und in einem Projekt kombinierte Wohnformen. Die neue Kooperationsform für gemeinschaftsorientiertes Wohnen am Wiener Nordbahnhof ist ein Pionier-Beispiel. Sie verbindet das selbstorganisierte Wohnen der Baugruppe „Wohnprojekt Wien“ (urspr. Arbeitstitel im Wettbewerb „Wohnen mit uns!“) mit dem benachbarten, mit Superförderung realisierten Mietwohnbau „Wohnen mit scharf!“. Das Projekt wurde als Ergebnis des öffentlichen, nicht anonymen, einstufigen Bauträgerauswahlverfahrens der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH und des wohnfonds_wien zum Thema „Interkulturelles Wohnen“ durch den Bauträger Schwarzatal umgesetzt und erhielt den Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit (2014) sowie einen Anerkennungspreis des Wiener Wohnbaupreises (2015). Der Entwurf für den Baugruppen-Bauteil, der rechtlich als „Wohnheim“ definiert ist, stammt von eins:eins architektur, der Entwurf für den mit Superförderung entstandenen Mietwohnbau von SUPERBLOCK Architekten. Die beide Projekte verbindende Freiraum- und Landschaftsplanung ist ein Entwurf des Büros Anna Detzhofer. Das Projekt ist seit 2013 bezogen.

Projektdaten

Bauplatz (m ²)	4.783
Bruttogrundfläche über Niveau (m ²)	10.595
Wohnungsschlüssel (39 Wohnungen + 1 Gästeapartment in „Wohnen mit uns!“, 51 Wohnungen in „Wohnen mit scharf!“)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Typ A 4 % ■ Typ B 26 % ■ Typ C 33 % ■ Typ D 26 % ■ Typ E 4 % ■ WG-Zi 7 %
Durchschnittliche Wohnnutzfläche/geförderter Wohnung (m ²)	80,9
Wohnungen mit privaten Freiräumen	100 %
Mobilitätskonzept	56 Tiefgaragenplätze, 219 überdachte Radabstellplätze
Adresse	Ecke Krakauerstraße / Ernst-Melichor-Gasse, 1020 Wien

Projektkosten

Baukosten

Gesamtbaukosten/m ² förderungstr. Nutzfläche Miete (Euro/m ²)	1.720
--	-------

Nutzungskosten Wohnen

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. Ust., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	528,70
Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	8,01

Nutzungskosten Wohnen Superförderung

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. Ust., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	60,00
Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	7,86

Zielsetzungen des Bauträgerauswahlverfahrens zur 4. Säule

- Themenschwerpunkt „Interkulturelles Wohnen / Integration zugewanderter Menschen“
- Einbindung des Themenschwerpunkts in alle Handlungsfelder der 4. Säule „Soziale Nachhaltigkeit“
- Erreichen einer Wechselwirkung zwischen baulich-organisatorischen und sozialorganisatorischen Konzepten (Planungskonzeption, Vermarktung, Betreuung)
- Erreichen der Integration des Themenschwerpunkts in alle Handlungsfelder der Sozialen Nachhaltigkeit im 4-Säulen-Modell

Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit



Gebäude und Wohnungen

- Flexible Grundrisse
- Begegnungszonen in der Erschließung, hohe Qualität von Gemeinschaftsräumen



Quartiersbezug und Nachbarschaft

- Gewerberäume in der EG-Zone
- Gemeinschaftsräume in der EG- und über den Außenraum zugänglichen Souterrain-Zone



Gemeinschaftsräume

- Gemeinschaftsräume mit Quartiersbezug
- Selbstverwaltung der Gemeinschaftsräume



Mitbestimmung

- selbstverwaltete, demokratisch organisierte Wohngruppe
- Mitbestimmung zu Wohngrundrissen
- Mitbestimmung zur Freiraumgestaltung



Zielgruppen, Diversität, Integration

- Konzept Integration/Interkulturelles Wohnen
- Einbindung des Konzepts in alle Handlungsfelder der 4. Säule „Soziale Nachhaltigkeit“

Wohnumfeld

Die neue Kooperationsform gemeinschaftsorientierten Wohnens befindet sich mitten im zweiten Wiener Gemeindebezirk in einem Neubaugebiet in städtischer, verdichteter Lage. Diese zentrale Lage stellt – im Sinne einer Stadt der kurzen Wege - die Nahversorgung durch Lebensmittel- und Drogeriemärkte und zahlreiche kleine Geschäfte sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sicher. Auch soziale Infrastruktur ist fußläufig erreichbar: Im näheren Umfeld befindet sich ein breites Spektrum an Bildungsangeboten: der Bauplatz grenzt an den 2010 eröffneten Bildungs-Campus „Gertrude Fröhlich-Sandner“ (siehe Abb. 3 grau) an (Ganztagsbetreuung für elf Kindergartengruppen und 17 Volksschulklassen), weitere Kindergruppen finden sich in den Projekten rund um den Rudolf-Bednar-Park, die nächste Hauptschule sowie ein Gymnasium befinden sich in ca. 15 Minuten Gehdistanz. Die medizinische Infrastruktur im Umfeld des Projekts umfasst zahlreiche Arztpraxen und Apotheken, das öffentliche Pflegewohnhaus Leopoldstadt ist keine 5 Gehminuten entfernt.

Südöstlich des Bauplatzes befindet sich der ca. 31.000 m² große Rudolf-Bednar-Park, die „grüne Lunge“ des Nordbahnhofgeländes (Abb. 3 grün). Er verfügt über zahlreiche Ausstattungs- und Spielelemente für Kinder aller Altersgruppen sowie generationenübergreifende Bewegungsgeräte und Ruhezone. Eine U-Bahn Station entfernt befindet sich außerdem das Naherholungsgebiet Donauinsel.

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist über die nahe gelegene U1 Station „Vorgartenstraße“ sowie mehrere Buslinien gegeben. Der Praterstern mit seinen Konsum- und Gastronomieangeboten und Anschluss an die Linie U2 sowie zahlreiche S-Bahnlinien ist in ca. 15 Gehminuten zu erreichen. Der nahegelegene Bahnhof Wien Nord bindet an den regionalen öffentlichen Personennahverkehr an, die Lassallestraße Richtung Stadtzentrum und Kagran sowie der Handelskai in Richtung A22 und A23 sind leistungsstarke Anbindungen für den Individualverkehr.

Städtebau und Architektur – Der Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit

Das Projekt gliedert sich in zwei Bauteile: Der Bauteil der Baugruppe „Wohnprojekt Wien“ (siehe Abb. 3 rot), der vom gleichnamigen Verein bewohnt und verwaltet wird, trug ursprünglich den Arbeitstitel „Wohnen mit uns!“ und ist Teil des Gesamtprojekts „Wohnen mit Alles!“. Er orientiert sich mit der Längsseite zur Krakauer Straße. Der zweite Bauteil, „Wohnen mit scharf!“ (siehe Abb. 3 gelb), umfasst Mietwohnungen mit Superförderung und ist an der Ernst-Melchior-Gasse ausgerichtet. Durch die Orientierung der beiden Gebäudeteile entlang der Baufluchtlinien des Eckgrundstücks wird eine klare Grenze zum Straßenfreiraum geschaffen. Im Inneren des Baublocks entsteht ein großzügiger Freiraum zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner_innen der beiden Häuser.



3. Lageplan

Die Eingänge der beiden Häuser sind voneinander abgewandt. Gleichwohl fungiert der zwischen den Bauteilen liegende Platz als Begegnungszone, als gemeinsamer Vorplatz zur angrenzenden Fußgängerzone und als Zugang zu den beiden Gemeinschaftsräumen. Insgesamt zeichnet sich das Projekt durch eine hohe Transparenz und Durchlässigkeit aus.

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gab eine Widmung des Wettbewerbsareals als „Bauland-Wohngebiet“ - „Wohnzone“ mit Beschränkung der bebaubaren Fläche (50 % des Grundstücks) bzw. der Bruttogeschossfläche vor. Die Bestimmung „Wohnzone“ legt fest, dass mindestens 80 % der Nutzfläche der Hauptgeschosse der Gebäude - mit Ausnahme des Erdgeschosses - Wohnzwecken vorbehalten sind. Darüber hinaus war eine Belebung der Sockelzone mit gewerblicher Nutzung eine Vorgabe im Wettbewerb.

Die teilweise aufgeständerten Erdgeschosszonen der beiden Bauteile ermöglichen eine direkte Verbindung zum südöstlich angrenzenden Rudolf-Bednar-Park. Die Sockelzone des Heimbauanteils bietet Platz für vier Gewerbeeinheiten mit ca. 360 m²: In den offenen, lebendigen Sockelzonen befinden sich Ateliers und gewerbliche sowie gastronomische Nutzungen, durch die auch der vorgelagerte Platz zur Krakauer Straße hin bespielt wird. Die große Gewerbefläche im Bauteil „Wohnen mit scharf!“, die heute das Café mit integrierter Greißlerei „Salon am Park“ behaus, stand zu Bezug des Projekts noch leer: die Dimension des Geschäftslokals mit vorgelagertem Platz erschwerte die Vermietung.

Die beiden je acht Geschosse umfassenden Bauteile zeichnen sich durch eine schlichte und gleichzeitig sehr ausdrucksstarke Architektur mit kompakten Baukörpern aus. Die markante Gestaltung der aus der Fassade auskragenden Balkone und die farblich akzentuierten Einschnitte im Bauteil „Wohnen mit scharf!“ verleihen dem Projekt einen speziellen Wiedererkennungswert.

Der Bauteil „Wohnen mit uns!“ mit einer Trakttiefe von knapp 20 m verfügt über ca. 3.300 m² Nutzfläche. Er besteht aus einer Stahlbetonstruktur mit hinterlüfteten Holzfassaden mit Wandscheiben und raumhohen Fensterelementen, die im Rahmen der statischen Vorgaben frei angeordnet werden konnten. Die tragenden Wände befinden sich rund um den Erschließungsbereich, die inneren Trennwände sind in Leichtbauweise ausgeführt. Das statische System des Hauses ermöglichte größtmögliche Flexibilität bei der Wohnraumplanung sowie eine langfristige Umnutzbarkeit. Auch die Balkonfertigteile mit einer Tiefe von zwei Metern konnten je nach Konzeption der Wohnungen an der Fassade frei angeordnet werden.

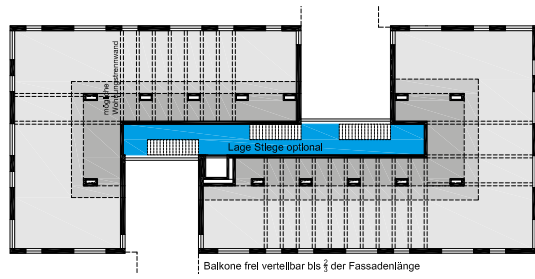
Der ca. 4.100 m² Nutzfläche umfassende Bauteil „Wohnen mit scharf!“ verfügt über eine weiträumig aufgeständerte Erdgeschosszone. Die so entstehenden, teilweise zwei-geschoßigen Bereiche werden zum einen von einem Café bespielt, zum anderen wurde im Nordosten ein Freibereich für Jugendliche geschaffen. Diese Bereiche zeichnen sich durch die farbliche Akzentuierung mit einem kräftigen Magenta Ton aus. Diese Farbgebung findet sich auch bei weiteren Einschnitten im Bereich des Stiegenhauses, im Dachgeschoß sowie im Inneren der Gebäudes wieder. Da die Baugruppe aufgrund der Definition als Heimbau von der Stellplatzverpflichtung ausgenommen war, wurde unterhalb des Bauteils „Wohnen mit scharf!“ eine Tiefgarage mit den notwendigen Stellplätzen - auch für die Bewohner_innen des Heimbauanteils - geschaffen. Anzumerken ist hier, dass es für die Übernahme der Garagenplätze und die durch den Bau der Tiefgarage entstandenen Mehrkosten für das Projekt „Wohnen mit scharf!“ bislang kein wirkliches Kompensationsangebot der Baugruppe gibt.

A | Alltagstauglichkeit



Der Bauteil „**Wohnen mit uns!**“ umfasst 39 Wohnungen von 36 bis 137 m² in sechs Wohngeschoßen des insgesamt acht-geschoßigen Gebäudes und einen Gästewohnbereich im Dachgeschoß.

Das statische System des Hauses, mit tragendem Kern und tragender Fassade sowie die Leichtbauweise ermöglichen Flexibilität am Geschoß für die Wohnraumplanung ebenso wie für langfristige Umnutzung.



4. „Wohnen mit uns!“, bauliche Grundstruktur

Der Bauteil „**Wohnen mit scharf!**“ umfasst 41 Wohnungen und in den beiden oberen Geschoßen 10 bereits durch die Widmung vorgesehene Maisonettenwohnungen, in Größen von 50 m² bis 120 m². Dieser Bauteil sah – nicht zuletzt aufgrund der Verlagerung aller Anbotswohnungen in diesen Bauteil - Flexibilität nur im vorgegebenen Grundrissystem vor.

Wohnungen im Bauteil „Wohnen mit uns!“



Für die zukünftigen Nutzer_innen und Vereinsmitglieder bestand die Möglichkeit, sich entsprechend ihrer Bedürfnisse an der **Planung der eigenen Wohneinheit zu beteiligen**. Die Wohnungsgrundrisse umfassen ein breites Spektrum von Kleinstwohnungen mit 38 m² (all in one)

bis zur Wohngemeinschaft mit vier Schlafzimmern für 4 - 8 Personen mit 147 m².

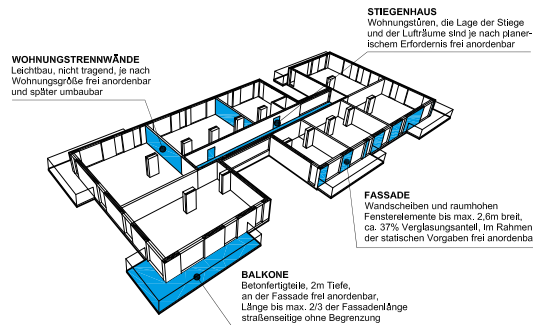
Die **Orientierung** der Wohnungen reicht von Nordwest / Nordost, über rein Ost, und Südost, zu Südwest und reiner Westlage. Es sind also nicht alle Wohnungen querbelüftet.

Die **Küchen** liegen in unterschiedlicher Position in der Wohnung, manche in Fensternähe natürlich belichtet und belüftet, andere an der Wohnküchenrückwand weiter als 5-6 m vom Fenster entfernt.

Bäder befinden sich immer im Gebäudeinneren und sind daher nicht natürlich belichtet und belüftet



Die **Mindestzimmergröße** von 10 - 12 m² wird – trotz Nutzer_innen-Mitbestimmung - bei manchen Schlaf-/ Kinderzimmern unterschritten, manche Räume sind sogar unter 8 m² groß.



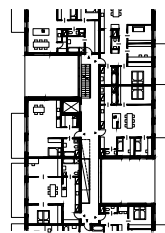
5. „Wohnen mit uns!“, Tragstruktur und statisches System des Gebäudes

WOHNUNGSTRENNWÄNDE
Leichtbau, nicht tragend, je nach Wohnungsgröße frei anordenbar und später umbaubar

STIEGENHAUS
Wohnungstüren, die Lage der Stiege und der Lufträume sind je nach planerischem Erfordernis frei anordenbar

FASSADE
Wandscheiben und raumhohen Fensterelemente bis max. 2,6m breit, ca. 37% Verglasungsanteil, im Rahmen der statischen Vorgaben frei anordenbar

BALKONE
Betonfertigplatte, 2m Tiefe, an der Fassade frei anordenbar, Länge bis max. 2/3 der Fassadenlänge straßenseitige ohne Begrenzung



6. „Wohnen mit uns!“, Geschoßplan (Konzept)

Wohnungen im Bauteil „Wohnen mit scharf!“



Der Wettbewerbsentwurf für den Bauteil „Wohnen mit scharf!“ sah eine flexible Gebäudegrundstruktur vor, die das Zusammenlegen von Wohnungen, z.B. für die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten ermöglicht.

In den kleineren Wohnungen sind offene Grundrisse mit Vorraum, Wohnküchen und einem getrennt begehbaren Zimmer angeboten, in größeren und Maisonettenwohnungen zusätzliche Abstellräume/Nebenräume und weitere Zimmer.

Die meisten Wohnungen sind nach **N-O und S-W orientiert** und nicht durchgesteckt (Mittelgangerschließung), die Eckwohnungen sind **diagonal belüftbar**, größere Wohnungen **querbelüftbar** (durchgesteckt).

Alle Wohnungen verfügen über **offene Wohnküchen** mit Kochnische. In großen Eckwohnungen bzw. großen Wohnungen liegen die Küchen an den Gebäudebreitseiten, zum Fenster hin orientiert. In allen anderen Wohnungen, teilweise auch in Maisonetten, liegt die Kochnische im Gebäudeinneren, zum Mittelgang orientiert und ist nicht mehr **natürlich belichtet und belüftet**.

Die **Bäder** befinden sich immer im Gebäudeinneren zum Mittelgang orientiert und sind daher weder natürlich belichtet noch belüftet.

Die **Zimmergrößen** liegen zwischen 10 m² und 16,51 m². Sie sind getrennt begehbar und verfügen fast alle über einen Zugang zur Loggia.



Grundrisse Wohnhaus M/100

7. Grundrisse für unterschiedliche Lebenssituationen

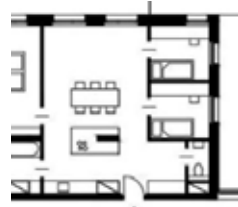
Möblierbarkeit / Stauraum / Abstellraum

In den Wohnungen im Bauteil „Wohnen mit uns!“ ist Möblierbarkeit mit Normmöbeln auch in kleinen Zimmern dargestellt, allerdings unter 8 m² fraglich.

o Anstelle von Stauräumen finden sich - soweit planlich nachvollziehbar - in den meisten Wohnungen **Schränkbereiche/ Schrankzonen/ Schrankflure**. Die **Einlagerungsräume** befinden sich im Untergeschoß und sind ab ca. 4 m² groß.

o Im Bauteil „Wohnen mit scharf!“ verfügen alle Zimmer über eine Größe von mindestens 10 m². Wo diese einen trapezförmigen Querschnitt haben könnte die Möblierbarkeit mit Normmöbeln eingeschränkt sein.

o In größeren Eckwohnungen sind **Abstell-/ Nebenräume** zwischen 4,4 m² und 6,6 m² vorgesehen, in Maisonettenwohnungen Abstellräume zwischen 2,2 m² und 4,63 m², in den übrigen Wohnungen fehlt ein explizites Stauraumangebot. Als **Einlagerungsräume** stehen 52 Mieter_innenkeller zwischen 2,08 m² und 4,25 m² (Idealgröße) zur Verfügung.



8. Zimmer mit 7 - 8 m²



9. Zimmer mit 8 - 10 m²

Erschließung / Gemeinschaftsflächen



+ Die beiden **Hauseingänge** des Bauteils „Wohnen mit uns!“ an der Ost- und Südseite sind barrierefrei und gut von der Strasse bzw. dem Vorplatz aus einsehbar. Der südliche Eingang liegt näher zum Hofgarten. Die Wegführung ist klar und die Orientierung sicher. Unregelmäßige Stiegenläufe und Lufträume erzeugen Lebendigkeit und Kommunikationsmöglichkeit über die Geschosse.

+ Der **Fahrrad-/ Kinderwagenraum** im Erdgeschoß bietet mit 150 m² Platz für 116 Fahrräder. Eine gute Zugänglichkeit besteht von außen wie auch von innen über den überdachten Bereich durch zwei Doppeltüren. Es gibt einen **Kinderwagenabstellbereich** im Fahrradraum. Während die Kinderwagen in der Alltagspraxis eher in der Wohnung oder davor stehen, wird dieser Bereich für Kinderräder und Anhänger genutzt.

o Die **Waschküche** befindet sich im Untergeschoß, sie ist über eine Glastür indirekt natürlich belichtet. Sie hat keine Sichtbeziehung zu Spielraum/ Freibereich, da dieser im Erdgeschoß neben der Gemeinschaftsküche liegt.



10. Erdgeschoß (Hauseingänge blau)

o Die **Einlagerungsräume** sind direkt vom Stiegenhaus im Untergeschoß erreichbar. Der **Müllraum** befindet sich an der Gebäude Nordseite in einem extra Bauteil, ist aber gedeckt über die zentrale Erschließungszone und Fahrradraum erreichbar.

+ Im Bauteil „Wohnen mit scharf!“ befinden sich die Hauseingänge in der aufgeständerten EG-Zone. Der farblich akzentuierte Eingangsbereich mit Rampenabfahrt in die TG führt zum Innenhof (Sichtverbindung) und in ein verglastes, offen gestaltetes Foyer (35,87 m²).

? Die **Tiefgarage** ist nicht natürlich belichtet und belüftet, Sicht- und Rufkontakt nach außen ist nicht gegeben und damit das Sicherheitsgefühl eingeschränkt.

+ Die **Einlagerungsräume** sind barrierefrei über Aufzug und über Treppen auf kurzem Weg zu erreichen.

o Es existiert kein abgeschlossener **Müllraum**, sondern ein Müllplatz in der westlichen Ecke des Bauteils, teilweise mit Betonmauer, teilweise mit Gitterzaun begrenzt, über die Ernst-Melchior Gasse erschlossen und durch die aufgeständerte EG-Zone vom Foyer / Hauseingang getrennt.

? Der **Fahrradabstellraum** mit 35,61 m² befindet sich im UG neben Bauteil B, mit im Vergleich deutlich weniger Platz für 26 Fahrräder im Doppelstock-Radregal. Er ist nur über die TG und einen Ausgang in den Innenhof erreichbar.

o Der **Kinderwagenraum** mit 11,73 m² liegt im EG, mit Erschließung über das Foyer.

? Beide Räume sind weder natürlich belichtet noch belüftet.

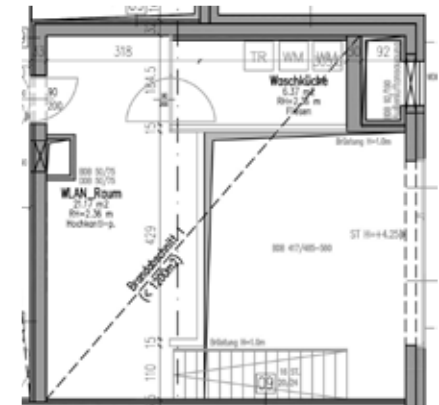
? Die mit nur 6,37 m² bemessene **Waschküche** befindet sich hier im 1.OG. Sie verfügt nicht über direkte natürliche Belichtung, ist aber **in den Gemeinschaftsraum integriert**.

Freiräume

Für die beiden Bauteile steht eine Vielzahl gemeinschaftlich nutzbarer Freiraumstrukturen zur Verfügung. Deren Grundausstattung orientiert sich an den Elementen und der gestalterischen Sprache des angrenzenden Rudolf-Bednar-Parks um die Identifikation mit dem Viertel zu stärken.



11. Eingangsbereich



12. In den Gemeinschaftsraum integrierte Waschküche



13. Gemeinschaftsfläche



14. Gemeinschaftliche Gemüsegärten



Der zwölf Hochbeete umfassende **interkulturelle gemeinschaftliche Gemüsegärten** sowie die **kleine Streuobstwiese** werden – mit schwankender Beteiligung - von den Bewohner_innen **beider Häuser** bewirtschaftet und gepflegt. Die **Freiraumzonierung** entstand in Abhängigkeit von der städtebaulichen Konfiguration und der vorab durchgeführten **Beschattungsstudie**. Der zentrale Platz zwischen den beiden Baukörpern fungiert sowohl als Markt und Cafévorplatz, als Eingangsbereich zum Innenhof sowie als wichtiges verbindendes Element zwischen den beiden Häusern. Am Ende des Platzes befindet sich der **Kleinkinderspielplatz**, der **Jugendbereich** befindet sich im Bereich der aufgeständerten Erdgeschoßzone des Bauteils „Wohnen mit scharf!“. Die restliche Fläche des Freiraums ist als offene Rasenfläche gestaltet und mit Baumgruppen zum Nachbargrundstück begrenzt. Auch die **Dachterrasse** des Bauteils „Wohnen mit uns!“ ist zur Hälfte mit einer Liegewiese begrünt und mit Sitzgelegenheiten, Blumen- und Kräuterbeeten ausgestattet.



Jede der Wohnungen des Bauteils „Wohnen mit uns!“ hat einen großzügigen **privaten Freiraum** in Form eines 2 m tiefen Balkons aus mit Isokorb angeschlossenen Betonfertigteilen, individuell an der Fassade positionierbar (vgl. Abb. 5 und 16). Aufgrund der individuellen Mitbestimmung sind sie oft wohnungsübergreifend aneinandergereiht, manchmal auch separat angeordnet; bei Eckwohnungen auch über Eck durchlaufend.



15.



16. Visualisierung Balkone

Auch im Bauteil „Wohnen mit scharf!“ hat jede Wohnung einen großzügigen, 2 m tiefen privaten Balkon aus mit Isokorb angeschlossenen Betonfertigteilen; Eckwohnungen haben sogar zwei Balkone.

? Die **Balkone** liegen sehr nahe beieinander, Privatsphäre ist nur durch hohe Bepflanzung / Sichtschutz an der Seite möglich.



17. Balkone „Wohnen mit scharf!“



18. Balkone (blau) – unterschiedliche Ausführung in Länge und Lage

Wohnsicherheit



Die kompakte Mittelgangerschließung des Bauteils „Wohnen mit uns!“, mit großflächiger natürlicher seitlicher Belichtung durch Gebäuderücksprünge in allen Geschossen, natürlicher Belichtung von oben durch Deckendurchbrüche, **Übersichtlichkeit** der im Schnitt 6 - 7 Wohnungseingänge pro Geschöß sowie großzügiger Aussicht in den Außenraum stärken die **objektive Wohnsicherheit** und das subjektive **Sicherheitsgefühl**.

Im Bauteil „Wohnen mit scharf!“ tragen die Erschließungszone im EG sowie die als Einschnitt in die Kubatur gestalteten, natürlich belichteten Gangflächen an der nördlichen Längsseite des Baukörpers in diesem Sinne zur Wohnsicherheit bei.



19. EG Erschließung



20. OG Erschließung

B | Kostenreduktion durch Planung / Leistbarkeit



Das Kriterium Kostenreduzierung durch Planung wird im Bauteil „**Wohnen mit uns!**“ zunächst bedient durch die **Systematisierung** und **Zonierung** im kompakt gebauten Gebäude mit 20 m Trakttiefe. Ausgehend von innenliegender Erschließung gibt es klare Zonen für Nebenräume und **langfristig anpassbare Aufenthaltsräume**, die **flächenökonomische Erschließung** garantieren. Verkehrsflächen haben je nach Wohnungen unterschiedliches Ausmaß: Von Vorraum mit kurzem Flur bei größeren Wohnungen bis zur räumlichen Verbindung von Eingangsbereich/ offener Küche/ Wohnraum gibt es eine ganz Bandbreite an Lösungen. Das Raumerlebnis in den teilweise eher klein dimensionierten Wohnungen ist gegeben dadurch, dass diese soweit wie möglich nach zwei Himmelsrichtungen orientiert sind: einerseits in Eckwohnungen, andererseits durch Gebäudeeinschnitte auch für Wohnungen an den Gebäudelängsseiten.



21. Vorraum/Flur Erschließung



22. Eingang direkt in Wohnküche

+ **Nachhaltige Mobilität** wurde von Anfang an thematisiert. Es besteht ein selbstverwaltetes Carsharing System mit 6 privaten Autos für ca. 64 Erwachsene. Der Radverkehr wird durch einen ebenerdig leicht zugänglichen großzügigen Fahrradraum gefördert.



Im ebenfalls kompakt gebauten Bauteil „**Wohnen mit scharf!**“ wurde in allen Wohnungen ein 1-Raumkonzept mit Vorraum und kombiniertem Koch-/ Ess-/ Wohnbereich umgesetzt, in größeren Wohnungen extra Gangflächen, tw. Nebenräume die der Erschließung dienen aber auch als eigener Raum(teil) fungieren können.

+ Das Raumerlebnis ist hier besonders gut in Eckwohnungen mit zweiseitigen privaten Freiräumen.

Die in diesem Bauteil zugunsten von mehr Wohnnutzfläche umgesetzte Reduktion der Gangflächen führt jedoch zu einem Verlust an sozialen und kommunikativen Qualitäten in diesem Bereich.

Zur **nachhaltigen Mobilität** gibt es in diesem Bauteil kein eigenes Konzept, die TG unterhalb des gemeinsamen Platzes zw. den beiden Bauteilen mit 56 Stellplätzen (inkl. 2 Parkplätzen für Menschen mit Behinderungen) deckt jedoch auch Bedarfe aus dem benachbarten Projekt. Eine Beteiligung am Car-Sharing der Baugruppe konnte nicht erreicht werden, hier traten Anbietende aus dem Umfeld in Konkurrenz.



23. Neben-/Abstellraum in größerer Eckwohnung

C | Wohnen in Gemeinschaft / Quartiersbezüge

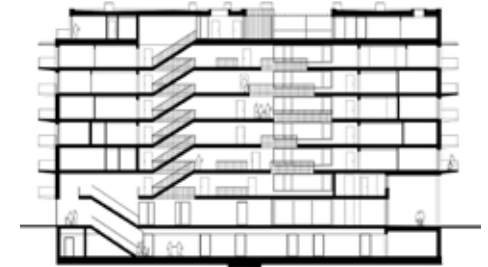
Gemeinschaftliche Freiräume



Im Bauteil „**Wohnen mit uns!**“ wurde auch bei der Planung der Allgemeinräume in Arbeitsgruppen mitbestimmt, mit dem Ziel einer **kommunikativen Architektur** mit vielen gemeinschaftlich nutzbaren Flächen.

+ Eingangsbereiche und **Erschließungsflächen** sind **Begegnungs- und Kommunikationszonen** und haben in allen Geschossen eine hohe Transparenz / Einsichtigkeit und Durchlässigkeit. Dieser Nutzung, d.h. einer Organisation und Gestaltung der gemeinschaftsfördernden Erschließungsflächen als Begegnungszonen, stehen allerdings auch hier oft Brandschutzvorgaben entgegen.

Im Bauteil „**Wohnen mit scharf!**“ sind im Erschließungsbereich aus Fördergründen außer im EG keine weiteren Begegnungszonen vorgesehen. Er verfügt jedoch ebenfalls über einen **gemeinschaftsorientierten Freiraum**, in Form einer **Dachterrasse** mit großzügigem Sonnendeck und Beeten.



24. Längsschnitt Stiegenhaus

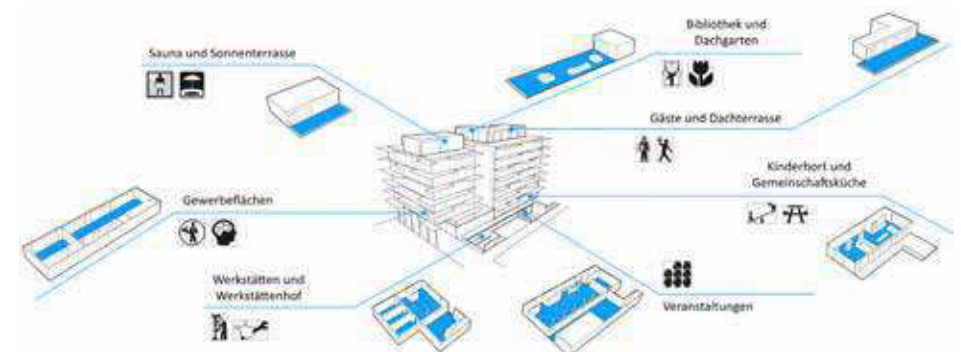


25. Dachterrasse

Gemeinschaftsräume



Im Bauteil „**Wohnen mit uns!**“ konnte in Arbeitsgruppen bei der **Planung** der insgesamt 700 m² **Allgemein- und Gemeinschaftsräume mitbestimmt** werden, deren Fläche in Relation fünfmal so hoch ist wie sonst im Sozialen Wohnbau. Im EG, Souterrain und Dachgeschoß bieten gut situierte kollektive Räume Raum für (tw. auch über das Wohnprojekt hinausgehende) interaktive Nachbarschaft.



26. Gemeinschaftsräume „Wohnen mit uns!“

+ Im EG liegen alle **Gemeinschaftsflächen direkt am und mit Ausgang in den Freiraum**. Sie sind natürlich belichtet und belüftet, verfügen über Nassgruppen und Küchenzeilen und stehen für folgende Nutzungen zur Verfügung:

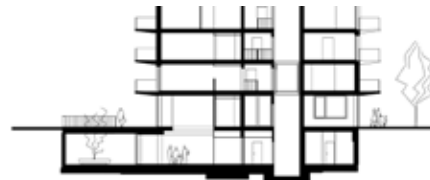
- großer **Gemeinschaftsraum mit Küche** 108 m² mit Zugang zum Schanigarten am Platz
- **Gemeinschaftlich betriebener Kinderspielraum** 45 m² mit Ausgang auf den Platz
- **Gewerbeflächen:** Greisslerei 62 m², Büroflächen 155 m²



27. Erdgeschoß mit Gemeinschaftsküche



28.



29. Gemeinschaftsräume im Erdgeschoß, Souterrain

Im **Souterrain** liegen – anstelle von Garagen – und bestens belichtet durch **Tiefhöfe** alle **gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsräume** direkt am Freiraum und sind damit natürlich belichtet und belüftet. Auch hier sind Nass- und Sanitärgruppen sowie Küchenzeilen vorhanden, die Nutzungsangebote sind:

- **Veranstaltungsräume:** Mehrzwecksaal 195 m² mit flexibel abtrennbaren Räumen für Veranstaltungen aller Art (Seminare, Workshops, Versammlungen) mit Bar / Küche / Garderobe und Sanitär (38 m²), Zugang zum Tiefhof 168 m² - vermietbar und öffentlich zugänglich
- **Schallisolierter Musik/Bandproberaum** 50 m²
- **Werkstätten** (Metall, Holz, Erde) 42 m² mit Lagerräumen 44 m² und Freibereich 39 m²
- **gemeinsamer Einlagerungsraum** 16 m²

Auch im **Dachgeschoß** liegen alle **Gemeinschaftsräume** direkt am und mit Ausgang in den Freiraum, sind natürlich belichtet und belüftet. Sie verfügen über Nass- und Sanitärgruppen und bieten folgende Nutzungsmöglichkeiten:



30. Tiefhof und Veranstaltungsraum Souterrain

- eine drei Wohneinheiten umfassende **Gästewohnung** für Freunde / Familie und temporäres Wohnen (Künstler_innen / akut in sozialer Not Lebende / geflüchtete Menschen) mit Gemeinschaftsküche (gesamt 150 m²)
- **Gemeinsame Bibliothek/Mediathek** 32 m² mit Panoramafenster
- **Sauna, Dampfbad** und
- **Ruheraum** = Meditations- und Yogaraum, mit geschützter Sonnenterrasse (insgesamt 77 m²)
- große **Dachterrasse** mit Hochbeeten, Sitzcken und Rundblick über die Stadt (165 m²)



31. Dachgeschoß Grundriss

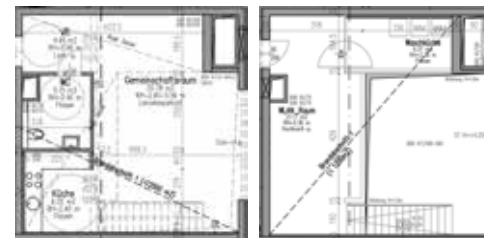


32. Dachgeschoß Visualisierung



+ Im Bauteil „**Wohnen mit scharf!**“ existiert ein **zweistöckiger**, jeweils auch über die Etage zugänglicher **Gemeinschaftsraum** im EG (40,69 m²) mit WC (5,15 m²) und Küche (6,55 m²), über eine Treppe gelangt man in den 1. Stock auf eine offene Galerie (in Plänen teils als Kinderspielraum, teils als WLAN-Raum bezeichnet (21,17 m²), mit angebundener Waschküche. Die große Dachterrasse fungiert ebenfalls als gemeinschaftlicher Freiraum für die Bewohner_innen. Ein **Bereich für Jugendliche** befindet sich im Bereich der aufgeständerten Erdgeschoßzone dieses Bauteils.

Die konzeptionell vorgesehene **bauteilübergreifende Nutzung der Gemeinschaftsräume** erweist sich organisatorisch als weniger alltagstauglich als erwartet. Insbesondere die **Selbstorganisation** im Projekt „Wohnen mit uns!“ über ein eigenes Buchungssystem erfordert Kompetenzen und zeitliche Ressourcen, die nicht alle Bewohner_innen des Projekts dauerhaft einbringen können.



33. Umsetzung Gemeinschaftsraum EG / Gemeinschaftsraum 1.OG



34. Gemeinschaftsraum mit Blick zum Platz und „Wohnen mit uns!“



35. Gemeinschaftsräume „Wohnen mit scharf!“

Aneigenbarkeit / Überschaubare Nachbarschaften

Im Bauteil „Wohnen mit uns!“ ist aufgrund der Vielfalt in Nutzungsangebot, Größe und Lage der über **Mitbestimmungsprozesse** definierten gemeinschaftlichen Innen- und Außenflächen eine gute Aneigenbarkeit durch unterschiedliche Nutzer_innen- und Altersgruppen gegeben.

+ Alle Bereiche sind gut und barrierefrei erreichbar.

o Mit 40 Wohneinheiten an einem Stiegenhaus liegt der Wohnbau über der empfohlenen max. Anzahl pro Erschließungseinheit. Die **Überschaubarkeit und Identität** sind jedoch durch das Gesamt-Konzept und das **Leben als Baugruppe**, in der sich alle Bewohner_innen kennen, gegeben.



Durch die mögliche Nutzung der Räume / Einrichtungen und des Angebots kultureller Veranstaltungen sowie des Gemeinschaftsgartens auch für die Bewohner_innen der Nachbarschaft, hat das Projekt starke Ausstrahlungskraft und gibt wichtige Anstöße für das **Gemeinschaftsleben im Quartier**. Beziehung zum Stadtraum ist durch ein hohes Maß an **Transparenz** gegeben.

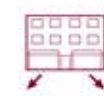
Die Aneigenbarkeit im Bauteil „Wohnen mit scharf!“ entspricht auf der Ebene der Erschließung zahlenmäßig dem anderen Bauteil: auch hier liegen im Regelgeschoß 9 - 10 Wohnungen pro Geschoß an einer Mittelgangerschließung, in den oberen beiden Geschoßen (Maisonetten) 10 Wohnungen. Auch hier bietet die Dachfläche ein Aneignungspotential.

Eine wichtige Funktion für die Aneigenbarkeit übernimmt der **zentrale Platz zwischen den beiden Baukörpern**, der sowohl als Markt- als auch als Cafévorplatz fungiert, als Eingangsbereich zum Innenhof sowie als wichtiges **verbindendes Element** zwischen den beiden Häusern. Am Ende des Platzes befindet sich der

Kleinkinderspielplatz, an den im Nord-Westen der interkulturelle Garten anschließt. Der zwölf Hochbeete umfassende, gemeinschaftliche Gemüsegarten sowie die kleine Streuobstwiese werden – mit unterschiedlichem Engagement - von den **Bewohner_innen beider Häuser** bewirtschaftet und gepflegt.

D | Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

Im Bauteil „Wohnen mit uns!“ wird das Wohnangebot für wechselnde Bedürfnisse unterstützt durch den **vielfältigen Wohnungsmix** und die **individuell mitgestalteten Wohneinheiten**. Die Wohnungen sind bei sich verändernden Wohnbedürfnissen leicht umgestaltbar, zusammenlegbar, teilbar.



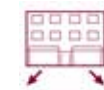
Neben den drei Gästewohneinheiten für **unterschiedliche Ausgangssituationen temporären Wohnens** gibt es keine weiteren **an spezifische Zielgruppen gerichteten Wohnangebote** (z.B.

für interkulturelles Wohnen). Es gibt jedoch immer wieder **Kooperationen** (z.B. Flohmärkte) mit dem **Integrationshaus** sowie zwei mit einem **Solidaritätsfonds** unterstützte **Solidaritätswohnungen** für ökonomisch schwächere Mitglieder der Baugruppe sowie die Umwidmung einer Gästewohneinheit in **Wohnraum für Geflüchtete**. Die angestrebte Interkulturalität konnte vor dem Hintergrund des Baugruppenkonzepts und dessen bisher mangelnder Popularität / Akzeptanz in den adressierten Bevölkerungsgruppen nicht erreicht werden.



36. Wohnvielfalt im Gebäude (Einraumwohnung, 3- und 4-Zimmer Wohnungen, Wohngemeinschaft)

Die **Verbindung von Wohnen und Arbeiten** bildet sich auf verschiedenen Ebenen ab: einige Bewohner_innen arbeiten in ihrer Wohnung und haben das bei der Wohnungsplanung bereits berücksichtigt, es gibt einen Arbeitsplatz in der Bibliothek bzw. die Möglichkeit, die Flexräume (Veranstaltungsräume im UG) für Seminare, Workshops oder Besprechungen anzumieten und die große Bürofläche im Erdgeschoß war anfangs teilweise an Bewohner_innen des Hauses bzw. einer Nachbarin untervermietet. Derzeit ist sie komplett von eins:eins architektur genutzt.



Die weitgehend **halb-öffentliche** und **gewerbliche Erdgeschoß-Nutzung**, optisch unterstützt durch die Aufständigung des Baukörpers und die höheren Raumhöhen im UG und EG (UG: 3,23 m, EG: 2,89 m, OGs: 2,56 m), bietet Möglichkeiten einer flexiblen Nutzung im EG. Aktuell sieht diese wie folgt aus:

Im EG befinden sich eine Bio-Greisslerei, Weinhandel und Café (62 m²) sowie das Architekturbüro (155 m²). Im 1.OG befinden sich eine Physiotherapie- und Coachingpraxis (85 m²) sowie ein technisches Büro (57 m²).

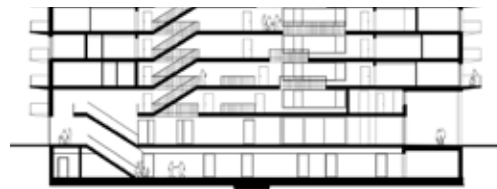
Die halböffentliche Nutzungen im privateren Bereich des Gebäudes stellen also **flexible Komplementärangebote für die reduzierten Wohnflächen** dar.



37. Erdgeschoß mit gewerblicher Nutzung (blau) an der Eingangs-/Straßenseite und halböffentlicher und Freiraum Nutzung an der Gebäudehinterseite



38. 1. Obergeschoß mit gewerblicher Nutzung (blau) und Wohnungen



39. Längsschnitt Gebäude mit UG, EG, 1. OG



40. Querschnitt Gebäude mit UG, EG, 1. OG

Im Bauteil „Wohnen mit scharf!“ wird das Wohnen für wechselnde Bedürfnisse ebenfalls durch **Grundrissvielfalt auf kleinen Flächen** mit einem durch die Übernahme aus dem Nachbarbau sehr **hohen Anteil mit Anbotswohnungen** unterstützt. Im Vergleich zum Nachbarprojekt sind hier die Mieter_innen tendenziell jünger und sehr gemischt hinsichtlich Bildungsstand und Berufsgruppen. Der **angestrebte Anteil an Bewohner_innen mit Migrationshintergrund** aus der ersten oder zweiten Generation von **ca. 50 %** konnte im Projekt „Wohnen mit scharf!“ erreicht werden.

Die **Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten** wurde im Wettbewerbsbeitrag und der Bewerbung der Wohnungen bei einigen Wohnungen mitangelegt.

Die auch hier in der weiträumig aufgeständerten Erdgeschoßzone befindliche 195,35 m² große **Gewerbefläche** beherbergt ein Café mit integrierter Greißlerei, den „Salon am Park“. Der teilweise zwei-geschoßige Bereich wird zum einen von einem Café bespielt, zum anderen im Nordosten durch den Freibereich für Jugendliche und den nutzungsflexiblen Gemeinschaftsraum mit doppelter Raumhöhe.



41. Kombination Wohnen und Arbeiten

E | Prozesse zur Unterstützung der Sozialen Nachhaltigkeit in der Architektur



Das Projekt stellt durch die Kooperation der beiden ambitionierten Projekte „Wohnen mit scharf!“ mit Mietwohnungen mit Superförderung und interkulturellem Projektschwerpunkt und dem durch den Verein „Wohnprojekt Wien“ konzipierten und verwalteten Heimbauerteil „Wohnen mit uns!“ nicht nur für den Bauträger ein **Modellprojekt** dar. Die Idee entstand unter Beteiligung einer Vielzahl an Projektpartner_innen: Neben den beiden Architekturbüros und dem Bauträger, den Vereinen „Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“ und „Wohnprojekt Wien - Verein für nachhaltiges Leben“ zählten dazu auch weitere Vereine und Institutionen aus dem Quartier.

Die **Projektsteuerung** wurde **baulich und sozialorganisatorisch** vom Büro raum&kommunikation übernommen, das von der Wettbewerbseinreichung bis zur Initiierung des gemeinschaftsfördernden Prozesses zwischen der Baugruppe und den Bewohner_innen von „Wohnen mit scharf!“ für die Koordination aller Beteiligten zuständig war.

Generell wurde im Zuge des Bauträgerwettbewerbs am Nordbahnhof Wert auf eine **offene Kommunikation und transparente Information** gelegt: In **Kooperation mit den Nachbarbauträgern** wurden ein **mehrsprachige Website aufgesetzt und Informationsveranstaltungen** im Grätzl und auf der Baustelle organisiert.



Die Möglichkeiten der Mitsprache und die Intensität der Beteiligung der beiden Häuser unterscheiden sich jedoch stark. Die Kerngruppe des **Vereins „Wohnprojekt Wien“** trat bereits vor der Teilnahme am Wettbewerb mit sehr konkreten Vorstellungen und spezifischen Anforderungen, beispielsweise zum Freiraum, den Gemeinschaftsräumen oder ökologischen Aspekten des Zusammenwohnens, an die Projektentwickler_innen heran. Auch die Grundrissgestaltung der Wohnungen erfolgte in Abstimmung mit den Mitgliedern der Baugruppe. Aufgrund des Vergabeverfahrens der geförderten Mietwohnungen im Projekt „Wohnen mit scharf!“ wurde hier Mitbestimmung, insbesondere zu den gemeinschaftlichen Strukturen, erst im Zuge des **Besiedlungsmanagements** integriert. So wurden beispielsweise der Gemeinschaftsraum und die Dachterrasse von den Bewohner_innen gemeinsam eingerichtet.

Interessent_innen für den Bauteil „Wohnen mit uns!“ wurden vorab via E-Mail über den partizipativen Charakter und die Spezifika des Projekts informiert und zu einem ersten **Kennlern-Workshop** eingeladen. Alle Informationen standen auch in **englischer und türkischer Sprache** zur Verfügung, in den Workshops standen bei Bedarf Dolmetscher_innen zur Verfügung, mit dem Ziel, möglichst viele Migrant_innen zu erreichen. Innerhalb eines Jahres fanden drei Workshops zum Thema **Planungsbeteiligung und Zusammenwohnen** statt. Es wurden verschiedene Mitgestaltungsmöglichkeiten diskutiert (z.B. Mieter_innenbeete im Freiraum) und Vorschläge zu Selbstverwaltungsstrukturen und Entscheidungsfindungsprozessen (z.B. Häuserplenum) gemacht. In den eher spielerisch angelegten Veranstaltungen ging es primär um ein erstes Kennenlernen der Bewohner_innen sowie ein Ausloten ihrer Vorstellungen und Anforderungen.

Auch ohne den Vorlauf eines intensiven Beteiligungsprozess wählten die Bewohner_innen des Hauses „Wohnen mit scharf!“ kurz nach Bezug einen **Mieter_innenbeirat** mit Stockwerksvertretungen. Dies wurde angeleitet und angeleitet durch zwei sehr engagierte und aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit mit sozialorganisatorischen Strukturen vertrauten Bewohner_innen.

Der Mieter_innenbeirat ist eine Austausch- und Verständigungsplattform für die Bewohner_innen und vertritt sie gegenüber der Hausverwaltung. Eine türkischsprachige Bewohnerin, Mitglied im Mieter_innenbeirat, fungierte zu Beginn sehr stark als Vermittlerin für die türkischstämmigen Bewohner_innen im Projekt. Für die hausinterne Kommunikation wurde die **Kommunikationsplattform „frag nebenan“** eingerichtet, die von vielen genutzt wird.

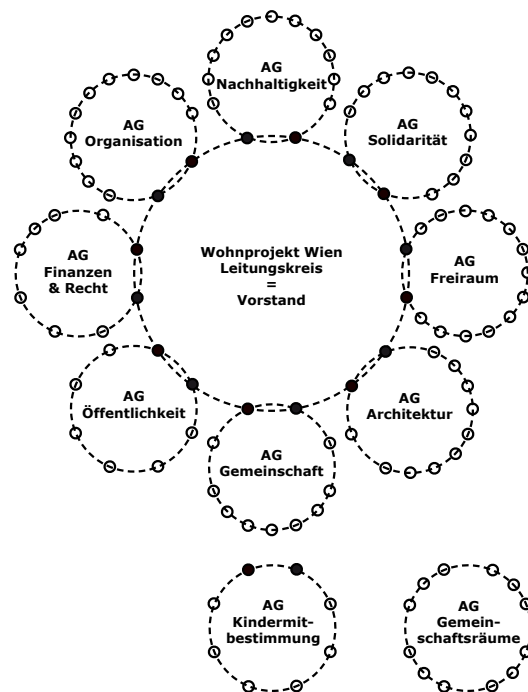


Der **partizipative Freiraumplanungsprozess** unter Einbeziehung aller in beiden Häusern Interessierten startete ca. drei Monate vor Bezug. Drei halbtägige Workshops dienten gleichzeitig dem ersten Kennenlernen der zukünftigen Nachbar_innen und der Aushandlung divergierender Nutzungsvorstellungen. Die Mitglieder der Baugruppe äußerten ihre Anforderungen bereits von Beginn an sehr deutlich, weshalb stark auf den Ausgleich zwischen den Interessen der Baugruppe und jenen der meist weniger beteiligungsaffinen und artikulationskräftigen Bewohner_innen der Mietwohnungen geachtet werden musste. Bei einem der Workshops ging es konkret um die Vergabe und Bewirtschaftung der Hochbeete des gemeinschaftlichen Gemüsegartens. Nach Umsetzung der Gartengestaltung wurden die Pflege und Nutzung der Beete in die Verantwortung der AG Garten übergeben, welche sich aus Mitgliedern beider Häuser zusammensetzt. Allerdings werden die Hochbeete heute hauptsächlich von den Mitgliedern der Baugruppe genutzt, wodurch sich der Kontakt zwischen den Bewohner_innen der beiden Häuser wieder reduzierte.



Auch die nach Bezug etablierten **Selbstverwaltungsstrukturen** der Baugruppe sind sehr umfangreich. Nach Fertigstellung erwarb die Baugruppe das Haus vom Bauträger und verwaltet dies nun fast gänzlich eigenständig. Sie ist nun **Betreiberin des Wohnheims** und vermietet die Wohnungen an ihre Mitglieder. Rechtlich sehr anspruchsvolle Bereiche der Verwaltung wie etwa die Versicherung werden nach wie vor von der Schwarzatal abgewickelt, die bei Bedarf auch andere Bereiche der Verwaltung übernehmen würde. Die Baugruppe wählte die Organisationsform des **Vereins**, dem ein **soziokratischer Ansatz** zugrunde liegt. Über eine interne Kommunikationsplattform können sich die Vereinsmitglieder austauschen.

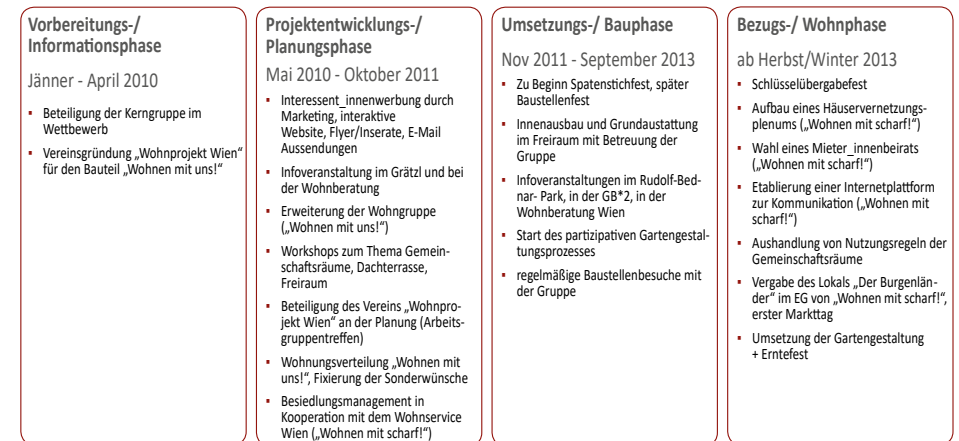
Jedes erwachsene Mitglied ist verpflichtet, elf Stunden im Monat für den Verein zu arbeiten. Entscheidungen werden nur selten in der gesamten Gruppe getroffen, sondern eher in den jeweiligen thematischen Arbeitsgruppen und fließen in den Leitungskreis ein. Neben regelmäßigen



42. Soziokratische Struktur des Vereins Wohnprojekt Wien

Arbeits- und Großgruppentreffen findet einmal jährlich eine Generalversammlung des Vereins statt. Alle Prozesse und Plena finden grundsätzlich in deutscher Sprache und konsensorientiert statt.

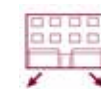
Nachfolgende Grafik bietet einen Überblick über die verschiedenen Phasen des Mitbestimmungs- und Besiedlungsprozesses in beiden Projekten:



43. Ablauf des Beteiligungsprozesses im Projekt in beiden Bauteilen „Wohnen mit uns!“ und „Wohnen mit scharf!“

Zentrale, über diesen Prozess unterstützte Werte und Ansprüche des Projekts sind die Förderung von Gemeinschaft, Demokratie und sozialer und ökologischer Verantwortung im unmittelbaren Wohnumfeld. Begegnung, Austausch und Miteinander im Projekt sollen kulturelle Vielfalt erfahrbar machen.

In der Initiationsphase von „Wohnen mit scharf!“ war eine Kooperation mit dem Stadtmagazin „biber“ zur zielgruppenorientierten Bewerbung des Projekts im Sinne eines angestrebten Anteils von 30- bis 50 % Bewohnerschaft der zweiten und dritten Einwander_innengeneration, geplant. Dieses Vorhaben wurde allerdings mangels Wirksamkeit bereits in der Projektkonzeptionsphase wieder aufgegeben. Ein Beratungsgespräch des Vereins „Wohnprojekt Wien“ mit dem Integrationsexperten Kenan Güngör (think.difference) führte dem Expert_innen-Interview zufolge zu dem Ergebnis, dass eine solche Zielsetzung aufgrund der hohen Ansprüche des Projekts hinsichtlich Nachhaltigkeit und technischer Ausstattung nur geringe Erfolgsaussichten haben würde. Auch aus den anfänglichen Gesprächen mit dem „biber“ ging hervor, dass für viele Menschen mit Migrationshintergrund ein Wohnprojekt mit einem solch ausgeprägten gemeinschaftlichen Schwerpunkt wenig attraktiv sei, da diese Gruppen bisher eher Wohnformen suchen, die Privatheit und Rückzug aus großfamilienähnlichen Strukturen ermöglichen. Auch die teilweise elitär anmutende Außenwirkung des Projekts mag dazu geführt haben, dass bestimmte soziale Gruppen nicht integriert werden konnten.



Das Wohnprojekt hat jedoch mit seiner Vielzahl an Angeboten und Veranstaltungen (Feste, kulturelle oder sportliche Veranstaltungen, Workshops etc.) eine positive und verbindende Wirkung im Wohnumfeld. Durch das **inhaltliche Konzept** für die **gewerblich genutzte Sockelzone** wird darüber hinaus das **soziale Infrastrukturanangebot im Quartier** ergänzt und ein **belebter Straßenfreiraum** geschaffen.

Eine besondere Rolle spielt das Thema nachhaltige Mobilität, mit einem Konzept zum Vehicle-Sharing, mit E-Autos und E-Rollern. Insgesamt sechs Mitglieder der Baugruppen stellen ihr **privates Fahrzeug** für den **Carsharing Pool** zur Verfügung. Diese werden nun von 64 Erwachsenen genutzt, was aufgrund der innerstädtischen Lage mit optimaler Verkehrsanbindung ausreichend ist. Die Nutzung des Fahrrads wird durch die Schaffung von guten Abstellmöglichkeiten sowie die Anschaffung eines gemeinsamen Lastenrads gefördert. Dafür erhielt das Projekt neben dem Umweltpreis der Stadt Wien im Jahr 2012 auch den Mobilitätspreis des VCÖ im Jahr 2014.

Quellen

Büchler, Simon (2012): Neue politische Ausdrucksformen am Beispiel des „Wohnprojektes Wien“. Diplomarbeit an der Universität Wien. Wien.

einszueinsarchitektur (o.J.): Erläuterungsbericht Wohnprojekt Wien. o.O.

Erich Kolenaty (2014): Vom Wohnprojekt zum Leuchtturm.
<http://www.ideenhochdrei.org/de/zukunftsideen/geschichten-von-menschen/wohnprojekt/>

Expertinnengespräch im Auftrag der Wohnbauforschung (MA 50) mit Anna Detzlhofner (DnD Landschaftsplanung) am 29.10.2015, durchgeführt von Christiane Droste.

Expert_innengespräch im Auftrag der Wohnbauforschung (MA 50) mit Susanne Korab (raum&kommunikation) am 17.11.2015, durchgeführt von Christiane Droste.

Expert_innengespräch im Auftrag der Wohnbauforschung (MA 50) mit Katharina Bayer (einszueins architektur), Jan Hilmar (Bewohnervertreter Wohnprojekt Wien), Verena Mörtl (Superblock ZT GmbH) und Senka Nikolic (Schwarzatal) am 30.11.2015 zum Wohnprojekt Wien, durchgeführt von Christiane Droste.

Homepage des Wohnprojekt Wien (Zugriff am 13.01.2016): <http://www.wohnprojekt-wien.at>.

Homepage der Stadt Wien (Zugriff am 13.1.2016): Bildungscampus Gertrude-Fröhlich-Sandner.
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/architektur/oeffentliche-bauten/schulbauten/campus-froehlich-sandner.html>

Homepage der Stadt Wien (Zugriff am 13.1.2016): Rudolf-Bednar-Park.
<https://www.wien.gv.at/umwelt/parks/anlagen/rudolf-bednar-park.html>

nextroom.at (Zugriff am 12.1.2016): Wohnhaus „Wohnprojekt Wien“.
<http://www.nextroom.at/building.php?id=36753>

nextroom.at (Zugriff am 12.1.2016): Wohnhaus „Wohnen mit scharf!“.
<http://www.nextroom.at/building.php?id=36014&inc=home>

Riha, Agnes (2014): Interkulturelle Wohnprojekte im sozial geförderten Wohnbau in Wien. Diplomarbeit an der Universität Wien. Wien.

SCHWARZATAL Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH; raum & kommunikation GmbH
büro für städtebau und raumplanung stadtentwicklung - bauen - ökologie; Wohnprojekt Wien
Verein für nachhaltiges Leben (Hrsg.) (o.J.): Pressemappe Wohnen mit alles!. Wien.
http://www.raum-komm.at/userfiles/files/Pressematerial/1_WMA_Pressemappe.pdf

Superblock ZT GmbH (o.J.): Projektmaße Wohnen mit scharf. o.O.

wohnprojekte-portal.de (Zugriff am 8.1.2016): Wohnprojekt Wien.
<http://www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektetails.html?uid=22855>

wohnfonds_wien (Hrsg.) (2011): Bauträgerwettbewerbe 2010. Qualitätswettbewerbe im Wiener Wohnbau. Wien.

Abbildungen Credits

1. | Fotografien: Hertha Hurnaus / Rechte: einszueins architektur
2. | SUPERBLOCK Architekten
3. - 6. | einszueins architektur
7. | SUPERBLOCK Architekten
8. - 10. | einszueins architektur
11. | Fotografien: Hertha Hurnaus / Rechte: raum&kommunikation
12. | SUPERBLOCK Architekten
13. - 14. | UrbanPlus
15. | DnD Landschaftsplanung
16. | einszueins architektur
17. | SUPERBLOCK Architekten
18. - 20. | SUPERBLOCK Architekten
21. - 22. | einszueins architektur
23. | SUPERBLOCK Architekten
24. | einszueins architektur
25. | SUPERBLOCK Architekten
26. - 27. | einszueins architektur
28. | Hertha Hurnaus
29. | einszueins architektur
30. | Fotografien: Hertha Hurnaus / Rechte: einszueins architektur
31. - 32. | einszueins architektur
33. | SUPERBLOCK Architekten
34. | Fotografien: Hertha Hurnaus / Rechte: einszueins architektur
35. | SUPERBLOCK Architekten
36. - 37. | einszueins architektur
38. | SUPERBLOCK Architekten
39. - 40. | einszueins architektur
41. | SUPERBLOCK Architekten
42. | Verein Wohnprojekt Wien
43. | UrbanPlus auf Basis der Expert_innengespräche und der Wettbewerbsunterlagen

7.8 „Haus im Leben“ Seestadt Aspern



Das ca. 240 ha große ehemalige Flugfeld Aspern, derzeit das umfangreichste Stadtentwicklungsgebiet Wiens, wird derzeit auf Basis des 2007 beschlossenen Masterplans errichtet. Soziale Nachhaltigkeit ist ein zentrales Element der Gesamtstrategie für das Gebiet. Das Projekt „Haus des Lebens“, das von den Bauträgern BWSG und Gartenheim sowie den Architekturbüros AllesWirdGut und Delta Ziviltechniker realisiert wurde, steht in diesem Kontext für ein „Generationenwohnen-Konzept“. Der zentrale Freiraum, der die fünf Gebäude des Projekts verbindet, wurde von den Landschaftsplaner_innen von PlanSinn gestaltet. Das „Haus im Leben“ wurde im Juni 2015 bezogen.

Projektdaten

Bauplatz (m ²)	6.496
Bruttogrundfläche über Niveau (m ²)	16.624
Wohnungsschlüssel für die 170 Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Typ A 2 % ■ Typ B 25 % ■ Typ C 50 % ■ Typ D 21 % ■ Typ E 2 %
Durchschnittliche Wohnnutzfläche/geförderter Wohnung (m ²)	70,70
Wohnungen mit privaten Freiräumen	100 %
Mobilitätskonzept	2 KFZ-Stellplätze am Bauplatz, 115 Pflichtstellplätze auf angrenzenden Bauplätzen, 422 überdachte Radabstellplätze
Adresse	Maria-Tusch-Straße 11-13, 1220 Wien

Projektkosten

Baukosten

Gesamtbaukosten/m ² förderungstr. Nutzfläche Miete (Euro/m ²)	1.450,00
--	----------

Nutzungskosten Wohnen

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. Ust., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	86,00
Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	7,48

Die 4. Säule stützende Ziele des Bauträgerwettbewerbs

- **Leistung und Soziale Nachhaltigkeit**
 - Leistung für breite Schichten v.a. durch Baurechtsvergabe und niedrige Bau- und Nutzer_innenkosten
 - Obergrenzen für Gesamtbaukosten, Eigenmittelanteil und Nutzungsentgelt
 - Vielfalt an Wohnungstypologien mit verbindlichem Wohnungsschlüssel
- **funktionale Durchmischung und urbane Identität**
 - Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“
 - Belebung und Bewirtschaftung der Sockelzone
 - Ermöglichung künftiger Nutzungsänderungen durch die Herstellung nutzungsöffener Räume
- **Beitrag zur klimaneutralen Stadt**
 - Mindeststandard Niedrigstenergiehaus und innovative Konzepte
 - Energieeffizienz in Errichtung und Betrieb
 - zentrales Energieverbrauchsmonitoring

Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit

Zielgruppen, Diversität, Integration

- Generationenübergreifendes, gemeinschaftliches Wohnkonzept
- Unterstützung der Hausgemeinschaft durch Haubetreuer_in vor Ort

Gebäude und Wohnungen

- Aufteilung der Baumasse zur Schaffung überschaubarer, nachbarschaftsfördernder Einheiten
- Flexible Gebäudestruktur mit einer Vielfalt an Wohnungstypen und nutzungsöffenen Räumen
- Große lichte Raumhöhen begünstigen Kombinationen aus Wohn- und gewerblicher Nutzung
- Vielzahl an Begegnungs- und Kommunikationsflächen mit abgestuften Raumöffentlichkeiten

Quartiersbezug und Nachbarschaft

- Waldhof als Begegnungsort für die Bewohner_innen und als quartiersöffentlicher Freiraum
- Schaffung einer Übergangszone zum öffentlichen Raum durch Zurückversetzen der Baukörper
- Verbindung zwischen Gemeinschaftsraum/Hauseingangsbereichen und angrenzendem Straßenfreiraum möglich

Gemeinschaftsräume

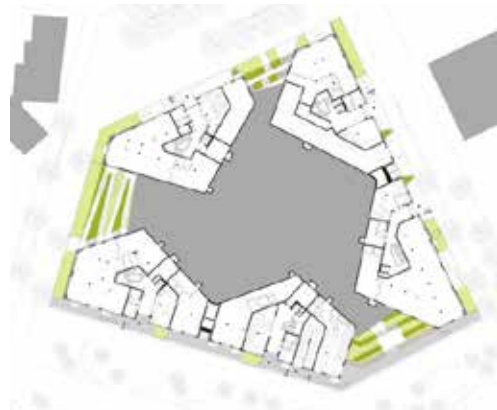
- Multifunktionaler, offen und zur Nachbarschaft situierter Gemeinschaftsraum in jedem Haus

Wohnumfeld

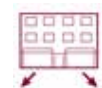
Das Projekt befindet sich im südwestlichen Teil der Seestadt, an der Einkaufsstraße Maria-Tusch-Straße mit zahlreichen Geschäften und Dienstleistungsunternehmen. Im Süden grenzt der 1,5 ha große Hannah-Arendt-Park mit einer landschaftlich gestalteten grünen Mitte sowie ergänzenden Spiel- und Sportflächen an. In unmittelbarer Nähe liegt das Stadthaus (Bauplatz D10), in dem sich auch ein großes Gesundheitszentrum befindet.

Mit Beginn des Schuljahres 2015/16 ging der erste Teil des Bildungscampus am Hannah-Arendt-Park mit Krippengruppen, Integrationskindergarten, Ganztagsvolksschule und Klassen für Kinder mit besonderen motorischen Bedürfnissen in Betrieb. Im Herbst 2017 soll das Bildungsangebot um eine Allgemeine höhere Schule sowie eine Berufsbildende höhere Schule für rund 1100 Kinder und Jugendliche ergänzt werden. Durch die Verlängerung der U-Bahnlinie U2 kann die Wiener Innenstadt seit Herbst 2013 in 25 Minuten erreicht werden. Vom Bahnhof an der Station „Aspern“ im Norden des Gebiets verkehren die Ostbahn („Marchegger Ast“) sowie weitere Regionalverbindungen und eine Schnellverbindung nach Bratislava. Acht Buslinien sowie künftig zwei Straßenbahnlinien gewährleisten eine kleinteilige Erschließung der Seestadt.

Städtebau und Architektur - Der Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit



3. Gebäudekomplex mit fünf Baukörper



Die Außenfassaden der Baukörper orientieren sich an den Grundstückskanten, sodass die angrenzenden Straßen- und Platzräume klar definiert werden. Die Gebäude sind jeweils drei Meter von der Grundstücksgrenze zurück versetzt, wodurch eine Kommunikationszone zwischen Haus und Stadtraum entsteht. Durch die prägnante Form der Baukörper und sehr unterschiedlich proportionierte Fassaden bietet das Projekt eine starkes Angebot für die Identifikation mit dem Wohnraum und dem engeren Wohnumfeld.

Im Inneren des Baukörpers befindet sich ein öffentlich zugänglicher, um ein Geschoß angehobener bewaldeter Innenhof, der einen ruhigen Aufenthaltsraum bildet. Die Erschließung des Waldhofs erfolgt über Trep- und Rampenanlagen, die eine Verbindung zwischen dem Innenhof und dem öffentlichen Straßenraum herstellen.

Die Festlegung maximaler Bruttogeschoßflächenzahlen sowie entsprechender Nutzungen anstelle der bisher üblichen Bauklassen sowie Bau- und Baufluchtlinien für die einzelnen Bauplätze war sehr förderlich für die Entwicklung unterschiedlicher städtebaulicher Ansätze in der Seestadt Aspern. Auf dem Bauplatz D9 entstanden in diesem Rahmen fünf eigenständige Baukörper mit je 30 bis 35 Wohnungen und insgesamt sieben Geschäftslokale, die in ihrer Komposition eine städtebauliche Großform bilden. Bauteil E, der vom Bauträger Gartenheim realisiert wurde, ist als „Haus im Leben“ konzipiert und betrieben.



Die Erdgeschoßzone sowie der 1. Stock verfügen ausschließlich über Geschäftsflächen, in den darüber liegenden Stockwerken gibt es eine Wohnnutzung. Um den Planungsaufwand möglichst gering zu halten, wurden alle fünf Häuser relativ ähnlich konzipiert. Um jedoch das Identifikationspotential der einzelnen Häuser zu erhöhen, wurde versucht die Atrien der einzelnen Baukörper möglichst individuell zu gestalten, beispielsweise über unterschiedliche Farbgebung. Die Fassadengestaltung der oberen Geschoße ist einfach und ruhig, der Gebäudesockel ist in seinem Erscheinungsbild an das jeweilige Gewerbe angepasst. So entsteht ein heterogenes, abwechslungsreiches Erscheinungsbild des Gesamtensembles. Die fünf Baukörper bestehen jeweils aus einem umlaufenden, ca. 5 m breiten Nutzflächenring und einer zentralen, kommunikationsfördernden Stiegenhalle, die sich am Vorbild des gründerzeitlichen „Wiener Stiegenhauses“ orientiert.



4. Fassadengestaltung Sockelzone und Obergeschoße

A | Alltagstauglichkeit



Der **umlaufende Nutzflächenring ohne tragende Innenwände** eignet sich sowohl zum **Wohnen** als auch zum **Arbeiten**. Die **Trakttiefen** und der Nutzflächenring sind auf eine **natürliche Belichtung** ausgelegt. Um das System möglichst flexibel zu halten, wurde versucht, die Anzahl der Betonscheiben auf ein Minimum zu begrenzen. So gibt es pro Gebäude lediglich eine Soll-Bruch-Stelle, an der eine solche Scheibe den umlaufenden Ring unterbricht.

Die Wohnungen werden aus **Grundmodulen von 10- 15 m² großen, nutzungsneutralen Räumen** zusammengestellt. Daraus ergibt sich ein **Basiswohnungsschlüssel von nebeneinander liegenden C-Wohnungen**. Durch Adaptionen und Ergänzungen können die Grundmodule einfach in B- und D- oder A- und E-Typen sowie Sonderwohnformen umgewandelt werden. Die Zimmer sind an der Außenfassade um den gebäudeumlaufenden Ring aneinander gereiht, Küchen, Sanitäranlagen und Erschließungsflächen orientieren sich zum innenliegenden Stiegenhaus.

o Die beschriebene **Flexibilität von Wohneinheiten** durch Hinzufügen oder Entfernen einzelner Raumzellen zu A, B, D oder E-Wohnungen ist aufgrund der Plandarstellungen der Sanitärebereiche und der Anordnung der Erschließungsplattformen nicht ganz so gegeben wie beschrieben. Um beispielsweise aus einer C- eine D-Wohnung zu machen, bräuchte man viel zusätzliche Verkehrsfläche um getrennt erschließbare Räume zu ermöglichen. Auch baurechtlich erscheint das Zusammenschalten der Wohnungen schwierig.

+ Jedoch besteht die Möglichkeit eine **Verbindung zwischen zwei benachbarten, in sich autarken Wohneinheiten** zu schaffen, wenn diese beispielsweise von verschiedenen Generationen einer Familie bewohnt werden.



5. Umlaufender Nutzflächenring

+ Darüber hinaus ist es möglich, innerhalb einer Wohnung **einzelne Wände wegzulassen**, wenn beispielsweise der Bedarf nach einem abtrennten Kinderzimmer bei Bezug noch nicht gegeben ist. Dies kann im Zuge der **Sonderwunschregelung** mit dem Bauträger vereinbart werden, der den Mieter_innen für den Verzicht auf eine Wand eine Gutschrift ausstellen würde.



6. 5 m breite, frei gestaltbare Randzone

Wohnungen



7. Grundmodul Typ C-Wohnungen mit Flexibilität für separates Arbeitszimmer (Wettbewerbsplanung)



8. Grundmodul Typ C-Wohnungen mit Mischung aus Wohnen, Schlafen, Arbeiten (Wettbewerbsplanung)



+ Die **Grundrisse** lassen sich in **unterschiedliche Funktionsbereiche** (Wohnen, Schlafen, Arbeiten) einteilen und ermöglichen so eine Kombinationen von Wohnen und Arbeiten innerhalb der Wohnung.

+ In vielen B- und C-Wohnungen an den langen Gebäudeseiten (je vier pro Geschoß) sind die einzelnen Funktionsbereiche so angelegt, dass der **Wohn- vom Koch-/Essbereich** abgeteilt werden kann.

? Die **Orientierung** der Wohnungen ist zumeist einseitig, lediglich die Wohnungen in den Gebäudeecken sind mehrseitig orientiert. Die Querbelüftbarkeit ist daher nur in diesen Eckwohnungen gegeben. Die Wohnungen in Haus E sind nordwestseitig, südostseitig oder südseitig orientiert.

In den fünf Baukörpern befinden sich je ca. 35 Wohnungen für ungefähr 100 Bewohner_innen. Aus dem **Basiswohnungsschlüssel** von nebeneinander liegenden **C-Modulen** entstanden durch **Subtraktion und Addition einzelner Raumzellen** 170 geförderte 1- bis 5-Zimmer Wohnungen mit einer Größe von 40 bis 110 m². Der Großteil der Wohneinheiten setzt sich aus Typ B und Typ C-Wohnungen zusammen, Typ A-Wohnungen und Typ E-Wohnungen finden sich jeweils nur zwei in Bauteil A. Der im Sinne des Konzepts „Haus im Leben“ konzipierte **Bauteil** umfasst 34 Wohnungen zwischen 55 und 95 m² (9 Typ B-Wohnungen, 19 Typ C-Wohnungen, 6 Typ D-Wohnungen).

? Aufgrund der mehreckigen Baukörperform sind die Zimmer vor allem **in größeren bzw. in Wohnungen in den Gebäudeecken** aufgrund ihres ungewöhnlichen Zuschnitts **begrenzt nutzungsneutral** und Individualräume nur **über das Wohnzimmer** begehbar.

? Die **Schlafräume** in **Typ B-Wohnungen** sind nur **durch das Wohnzimmer** begehbar. Ab **Typ C-Wohnungen** ist meist **nur ein Schlafzimmer getrennt begehbar**, alle anderen zusätzlichen Schlafräume sind nur vom Wohnraum aus begehbar.

o Die **Küchen** liegen meist an der Raumrückwand und sind zwar natürlich belichtet aber ohne direkten Blick auf den Außenraum.

? Die **Bäder** sind nicht natürlich belichtet und belüftet, da sie immer im Gebäudeinneren im Bereich der zentralen Erschließungszone liegen. Die Nassgruppen der Wohnungen sind stets gleich groß, unabhängig von Größe oder Art der Wohnung: die 55 m² großen Wohnung (2-Zimmer) verfügt über das gleiche Bad wie eine 80 m² großen Wohnung (4-Zimmer).

Möblierbarkeit / Stauraum / Abstellraum

o Grundsätzlich ist eine **Möblierung mit Normmöbeln** möglich, manche Räume sind aufgrund der Baukörperform nicht rechteckig und dadurch schwieriger zu möblieren.

? Die kleinsten Räume sind 10,11 m² (3,35 m x 3 m) groß und **unterschreiten** daher die **Mindestgröße** von 12 m² im Falle einer Nutzung als Kinderzimmer.

? In den 56 m² und 80 m² großen Wohnungen sind **keine Stauräume** erkennbar.

o Die **Einlagerungsräume** mit einer Größe von ca. 3 m² (entspricht der geforderten Mindestgröße) befinden sich im Untergeschoß und sind über das Stiegenhaus zugänglich. Die ringförmige Erschließung ist nicht sehr übersichtlich und die natürliche Belichtung ist lediglich über einen kleinen Lichtschacht am Ende des Ganges gegeben.

Eine gemeinschaftliche **Fahrradtiefgarage** verbindet alle Häuser im Untergeschoß. Sie ist mit Haltebügeln ausgestattet und bietet Platz für ca. 400 Fahrräder.



9. Typ B (2-Zimmer Wohnung) 55 m²



10. Typ C (3-Zimmer Wohnung) 72 m²



11. Typ-D (4-Zimmer Wohnung) 81 m²



12. Einlagerungsräume und Fahrradgarage im UG, Haus E

+ Sie ist direkt über eine Rampe an der Hauptstraße anfahrbar und wird zusätzlich auf der gegenüberliegenden Seite des Bauplatzes durch einen fahrradtauglichen Lift erschlossen. Auch über die Stiegenhäuser der 5 Häuser ist sie unmittelbar erreichbar.

? Die Fahrradgarage ist nicht natürlich belichtet und durch den ringförmigen Zugschnitt unübersichtlich.

In jedem Haus befinden sich zwei **Abstellräume** für **Kinderwägen**.

o Im Erdgeschoß steht je ein ca. 23 m² Raum neben dem Lift, der direkt und barrierefrei erreichbar ist, zur Verfügung. Im Untergeschoß steht darüber hinaus ein je 48 m² großer Kinderwagenabstellraum zur Verfügung, der ebenfalls über das Stiegenhaus mit Lift erreichbar ist. Es gibt keine natürliche Belichtung, lediglich zwei Sichtfenster zur nebenliegenden Fahrradgarage.



13. Ringförmige Fahrradtiegarage im UG



14. Kinderwagenräume Erdgeschoß (links) und Untergeschoß (rechts), Haus E

Erschließung / Gemeinschaftsflächen

+ Jedes der fünf Häuser ist sowohl **auf Höhe des Erdgeschoßes von der Straße** aus als auch **über das erste Obergeschoß vom Innenhof** aus erschlossen. Die Eingangsbereiche sind übersichtlich und barrierefrei gestaltet.



15. Querschnitt Stiegenhaus mit Zugang EG und Ausgang 1.OG Gartenhof

Die innere Erschließung der Häuser erfolgt mittels einer **zentralen, kommunikationsfördernden Stiegenhalle**, welche sich am Vorbild des gründerzeitlichen „Wiener Stiegenhauses“ orientiert.

+ Zahlreiche Durchbrüche und Lufträume zur natürlichen Belichtung von oben sowie eine einladende Gestaltung tragen zur **Förderung der Begegnung und des Austauschs** zwischen den Bewohner_innen auf den Erschließungsflächen bei.

? Für den gesamten Bauplatz gibt es einen zentralen **Müllraum** in Baukörper D.

Lediglich Bauteil E verfügt über eine Waschmaschine im Erdgeschoß, die mit einem Trockenraum und einem Spielraum zu einem gemeinsamen, ca. 90 m² großen Raum kombiniert ist.

? Die Waschküche wird nur über den Spielraum natürlich belichtet, weshalb diese räumlich nicht voneinander getrennt sind. Die Zugänglichkeit erfolgt nur von außen.

Freiraum

Alle Wohnungen verfügen über je einen **Balkon** oder eine **Terrasse**, welche dem Wohn-/Ess-/Kochbereich direkt vorgelagert ist.

? Die privaten Freiräume liegen mit 3,75 m² knapp unter der geforderten **Größe** von 4 m², allerdings weisen sie die erforderliche Mindestdiefe auf. Die **Möblierbarkeit** ist hinsichtlich der Bedürfnisse größerer Wohnungen eingeschränkt.

+ Sie sind mit einem **Stromanschluss** und **Beleuchtung** ausgestattet und bieten aufgrund der Abstände zur Nachbarwohnung ausreichenden **Privatsphäre**.



16. Kombinierte Waschküche, Trocken- und Spielraum im EG, Haus E



17. Anordnung der Balkone vor dem Wohn-/Ess-/Kochbereich

Wohnsicherheit

+ Die **Eingangssituation** in den Häusern wird von einem breiten **Foyer**, an dem sich auch je ein Hausbetriebsbüro sowie ein verglaster Gemeinschaftsraum befinden, gebildet.

? Das Stiegenhaus weist aufgrund der in die Erschließungszone hineinragenden Volumina der dahinterliegenden Sanitärbereiche der Wohnungen viele **Vor- und Rücksprünge** und damit **Nischen und uneinsichtige Wohnungseingangsbereiche** auf. Die Stiege liegt um die Ecke, der Lift in einer Raumnische.



18. Stiegenhaus mit Lufträumen und Stegen, Haus E

B | Kostenreduktion durch Planung / Leistbarkeit

+ Durch die **Kompaktheit** der Baukörper ergibt sich ein gutes Verhältnis zwischen Oberfläche und Volumen. Die **auf natürliche Belichtung ausgerichteten Traktiefen** optimieren den Einsatz von Fensterflächen. Auch aufgrund der **effizienten Erschließung** durch ein Stiegenhaus pro 35 Wohneinheiten können die Betriebskosten für die Bewohner_innen niedrig gehalten werden.

? In der **Nutzungsrealität** erweist sich die kostenreduzierende Grundstruktur mit den einhöftigen, sich ringförmig um den Erschließungskern wickelnden Grundrisse in vielerlei Hinsicht als **problematisch**: wenig Raumflexibilität, eine einseitige Orientierung, häufig nicht getrennt begehbare Räume, fixe Sanitärzonen für alle Wohnungsgrößen sowie unregelmäßig geschnittene, entgegen dem Planungsversprechen kaum nutzungsflexible Räume.

+ Private PKWs können in den nahe gelegenen WIPARK-**Sammelgaragen** sowie auf den östlich angrenzenden Bauplätzen D5 und D10 abgestellt werden. Die Zugänglichkeit ist direkt über das Stiegenhaus möglich.

Das **Betreuungsangebot** ist **nicht an die Mietverträge gekoppelt** und beläuft sich auf zuzüglich 1,20 Euro/m² Nutzfläche und pro Monat.

C | Wohnen in Gemeinschaft / Quartiersbezüge

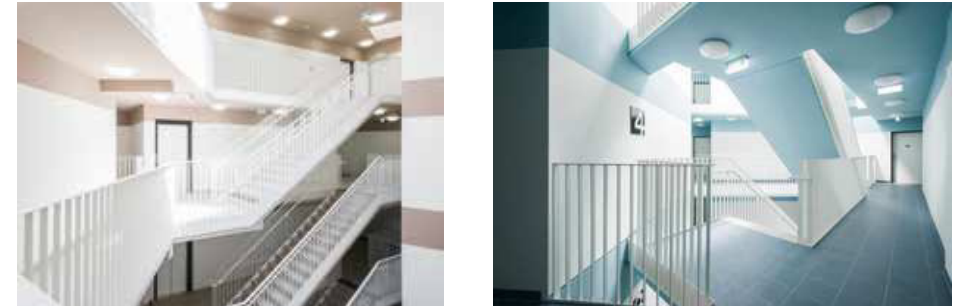


Das **gemeinschaftliche Zusammenleben** wird sowohl durch einen **sozialorganisatorischen Ansatz** als auch durch bestimmte **räumliche Strukturen** gefördert:

Ursprünglich sollten alle fünf Baukörper nach dem **Betriebsmodell „Haus im Leben“** bespielt werden. Dies konnte jedoch aus Kostengründen nicht umgesetzt werden, weshalb nun lediglich Bauteil E nach dem Konzept betrieben wird. Dieses wurde von der Firma Dasta entwickelt und sieht die **Schaffung von überschaubaren Hausgemeinschaften** in einer **gemeinschaftlichen Wohnform** vor, **bei der Generationen bewusst gemischt werden**. Vor diesem Hintergrund wurde eine Zusammensetzung der Bewohner_innengemeinschaft aus etwa zu gleichen Teilen jungen und alten Bewohner_innen angestrebt.

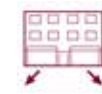
+ Die zentralen, großzügig gestalteten **Stiegenhäuser mit atriumartig erweiterten Begegnungszonen** stellen eine wichtige bauliche Voraussetzung zur Förderung der Kommunikation zwischen den Bewohner_innen dar.

+ Das Stiegenhaus ist von oben natürlich belichtet und verfügt über 1,2 m breite Gangflächen. Die **Kommunikation** kann einerseits **geschoßübergreifend** sowie **auf den Verweilflächen**, welche an den Übergängen von Stiegen und „Stegen“, quasi den horizontalen Erschließungsflächen, erfolgen.



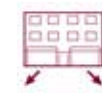
19. Atriumartige Stiegenhäuser mit unterschiedlicher farblicher Akzentuierung

Die halbprivaten Erschließungsflächen werden, entsprechend dem **Prinzip der abgestuften Raumöffentlichkeiten**, von den halböffentlichen Gemeinschaftsräumen samt Vorplatz sowie dem Waldhof im Inneren ergänzt. Zwischen den Baukörpern befinden sich Übergangsbereiche zum öffentlichen Raum.



+ Die Gebäude springen allseitig um 3 m von der Grundstückskante nach innen. Diese Fläche ist öffentlicher Raum und **als dreidimensionale Kommunikationszone zwischen Haus und Stadt-raum** gestaltet. Hier laden Sitzgelegenheiten die Bewohner_innen zum Verweilen ein und ermöglichen einen Blick auf das Straßenleben.

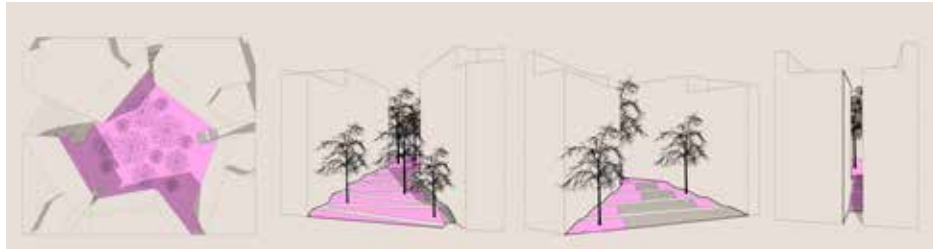
Gemeinschaftliche Freiflächen



Das Freiraumkonzept mit dem **zentralen „Waldhof“** und den **verschieden gestalteten Durchlässen zum öffentlichen Straßenfreiraum** erfüllt eine verbindende Funktion und knüpft den Bauplatz gut an die Umgebung an. Der höhergelegene Innenhof fungiert einerseits als Begegnungsort für die Bewohner_innen und andererseits als quartiersoffener Freiraum. Dessen **Anhebung um ein Geschoß** erzeugt eine geschützte Raumatmosphäre, verhindert gleichzeitig, dass dieser zum klassischen Durchgangsort wird und ermöglicht eine ebenerdige Erreichbarkeit aller Nebenflächen.

Neben der barrierefreien Erschließung über die Häuser, kann der **Waldhof** über eine mit Bäumen gesäumte **Rampenanlage** erschlossen werden. Zusätzlich fungieren **Stiegenanlagen** zwischen den schmalen Gebäudedurchlässen als Verbindung zwischen dem Innenhof und dem öffentlichen Straßenraum.

Der Baumhain im Zentrum des Hofes schafft einen beschatteten, kühlen Ort. Die an den Rändern auflockernde und nach außen abgestufte Bepflanzung erzeugt einen fließenden Übergang zur Außenzone des Innenhofs.



20. Unterschiedliche Zugangsmöglichkeiten zum Waldhof

+ Durch **Geländesprünge** entstehen **mehrere abgetrennte Zonen** des Innenhofs, die **vielfältige Angebote** wie Spielen, Ausruhen, Sport oder gemeinschaftliches Essen für unterschiedliche Altersgruppen bieten. Darüber hinaus gibt es Gemeinschaftsbeete und eine Spielstraße sowie Spielplätze für Kleinkinder, größere Kinder und Jugendliche.

o Aufgrund der **Zentralität des Freiraums** ergibt sich eine gute Einsicht und soziale Kontrolle durch die rundum stehenden Gebäude. Dadurch kann aber auch die akustische Beeinträchtigung erhöht sein.



21. Waldhof mit Gemeinschaftsbeeten



22. Waldhof mit unterschiedlichen Funktionsbereichen

Gemeinschaftsräume



Jeder Baukörper verfügt über ein Foyer im Eingangsbereich, an das ein **Gemeinschaftsraum** sowie eine Art „Hausmeisterbüro“ anschließen. Diese sind sehr offen konzipiert und vom Eingang sowie vom Treppenhaus gut einsehbar.

+ Durch die **Lage der Gemeinschaftsräume am Hauseingang** sind diese gut erreichbar, fördern alltägliche Begegnungen zwischen den Bewohner_innen und ermöglichen eine Verbindung zur Umgebung. Unweit der Gemeinschaftsräume befindet sich außerdem **in jedem Erdgeschoß ein WC**.

+ Die ca. 55 m² großen **Gemeinschaftsräume** sind flexibel nutzbar, zum Foyer sowie zum Straßenraum großflächig verglast und verfügen über einen Ausgang zum angrenzenden Straßenfreiraum. Sie sind mit Küchenzeilen ausgestattet.

Konzept für eine **häuserübergreifende Nutzung** der Gemeinschaftsräume war es, über eine spezifische Ausstattung **thematische Schwerpunkte** zu setzen. So wurden unter anderem ein Fitnessraum, eine Bibliothek,

ein Fernsehraum und eine sehr gut ausgestattete Gemeinschaftsküche angeboten. Letztere befindet sich im betreuten Bauteil E, was mit ein Grund sein könnte, dass die Küche tatsächlich stets gut genutzt wird und dadurch auch eine lebendige Atmosphäre im gesamten Treppenhaus entsteht.

Neben dem Gemeinschaftsraum befindet sich in Haus E auch ein an der Erdgeschoßfassade situierter **Kinderspielraum**, der ebenfalls natürlich belichtet und belüftet ist. Dieser ist mit einer Waschküche sowie einem Trockenraum in einem offenen Raumkonzept kombiniert (siehe Abb. 23).



23. Eingangsbereich mit Gemeinschaftsraum (blau), Spielraum (grün), Hausbetreuungsbüro (rot) und Erweiterung des Foyers in Richtung Straßenfreiraum (orange)

? Der Kinderspielraum ist lediglich von der Straße aus erschließbar und verfügt laut Plandarstellung weder über eine Küchenzeile noch über eine Nassgruppe.

Darüber hinaus befindet sich an jeder Stiege eine ca. 55 m² große **Fahrradwerkstatt mit Wasch- und Reparaturmöglichkeiten**. Die natürliche Belichtung erfolgt über einen Lichtschacht.

Überschaubare Nachbarschaften

Die Aufteilung der Baumasse auf fünf Baukörper mit je 30 bis 35 Wohneinheiten ergab sich aus der Anforderung **überschaubare Einheiten für maximal 100 Personen pro Stiegenhaus** zu schaffen. Diese Zahl stellt laut dem Konzept „Haus im Leben“ die Obergrenze zur Vermeidung von anonymen Strukturen und zur Herstellung von Nachbarschaft dar.


In jedem Baukörper gibt es einen Raum für die **Hausbetreuung**, da ursprünglich jeder Bauteil nach dem Konzept „Haus im Leben“ betreut werden sollte. Da dies allerdings nicht umgesetzt werden konnte, wird nun lediglich Bauteil E von einer Hausbetreuung, die als Ansprechpartnerin fungiert, den generationenübergreifenden Ansatz stützt und den Kontakt zwischen den Bewohner_innen fördert, betreut. Die „Hausmeisterbüros“ in den anderen vier Bauteilen sind nur an bestimmten Tagen besetzt.


D | Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

Das flexible Grundrissystem ermöglicht die Schaffung unterschiedlicher Wohnungstypen (lt. Angaben von 41 - 107 m²) und macht eine Kombination von Wohnen und Arbeiten gut realisierbar.

Die planlich dargestellte Bandbreite der Wohnungen im Haus E reicht von 57 m² großen 2-Zimmer Wohnungen bis 81 m² großen 4-Zimmer Wohnungen (jeweils zusätzlich eines 4 m² großen Balkons).

? Aufgrund der fixierten **Wohntiefe von 5 m** erscheint jedoch fraglich, wie funktional hier eine 5-Zimmer Wohnung angelegt werden kann.


▷  Aufgrund finanzieller Einschränkungen, konnte das Modell „Haus im Leben“ lediglich in Bauteil E anstatt in allen 5 Häusern umgesetzt werden. Ziel des Konzepts ist die Schaffung einer **gemeinschaftlichen Wohnform**, bei der **unterschiedliche Generationen zu etwa gleichen Anteilen** beteiligt sind. Dazu war es notwendig, das Kontingent der erforderlichen **Anbotswohnungen der Wohnberatung Wien** auf die **anderen vier Baukörper** zu **verteilen**. Dadurch konnte die Zusammensetzung der Bewohner_innengemeinschaft gezielt gesteuert werden. Obwohl die Bewohner_innengemeinschaft durchschnittlich recht „jung“ (max. 60 Jahre) ist, wohnen auch einige Menschen, die aufgrund von körperlichen Einschränkungen oder Krankheiten auf unterschiedliche Formen der Unterstützung angewiesen sind, im Projekt. Ziel des Konzepts „Haus im Leben“ ist es, älteren Menschen zu ermöglichen, ihren **Lebensabend im Haus verbringen** zu können.

 + Deshalb wurde von Beginn an wurde darauf geachtet, die **entsprechenden baulichen Voraussetzungen** dafür zu schaffen: So wurden beispielsweise farbliche Leitsysteme, eine vergrößerte Liftkabine, automatische Schiebetüren beim Eingang, Haltegriffe und -stangen sowie barrierefreie Duschkabinen eingebaut.

+ Dem **Raum für Pflegebedarf** wird ab Typ C-Wohnungen mit einem getrennten Zimmer entsprochen.

+ Entsprechend dem Konzept „Haus im Leben“ sind **alle Wohnungen** und die höher gelegenen **Außenanlagen barrierefrei erreichbar**.

Erdgeschoßzonennutzung

 **Große lichte Raumhöhen** von 4 m im **Erdgeschoß** bzw. 3 m im **ersten Obergeschoß** begünstigen den Ansatz der Kombination aus Wohn- und gewerblicher Nutzung. Insgesamt stehen in allen fünf Baukörpern sieben Geschäftslokale zur Verfügung, für die es bereits im Wettbewerb klare Vorgaben hinsichtlich der Nutzung gab, da man, im Sinne des **liegenschaftsübergreifenden Konzepts**, einen entsprechenden **Branchenmix** erzielen wollte. So konnte man, neben den bereits vorab festgelegten Nutzungen, aus einer vorgegebenen, überschaubaren Liste aus möglichen Geschäften wählen. Diese Vorgaben standen allerdings der vollständigen Verwirklichung des Konzepts „Haus im Leben“ entgegen, da die Erdgeschoßzone nicht im geplanten Ausmaß für Allgemeinräume (z.B. Pflegeeinrichtungen, Kosmetik, Kinderkrippe, Gemeinschaftsräume etc.) genutzt werden konnte, sondern mietwirksame Nutzflächen laut Geschäftsstraßenkonzept geschaffen werden mussten. Mittlerweile haben sich in der Erdgeschoßzone bereits verschiedene Nutzungen angesiedelt, wie das zur Pfarre Aspern gehörende Seelsorgszentrum „St. Edith Stein“, ein Geschäft für Medizinbedarf, eine Bäckerei sowie eine Filiale der Drogeriekette Bipa.

Allerdings werden die Flächen im ersten Stock derzeit für Wohnzwecke genutzt, da die Integration von Büros und Dienstleistungsbetrieben eher ein langfristiges Ziel darstellt. Sollte nach einer bestimmten Zeit eine Wohnung im ersten Obergeschoß frei werden, kann erneut diskutiert werden, ob diese zukünftig gewerblichen Zwecken oder für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen soll.

Die Schaffung von **Büros und Dienstleistungsbetrieben** wird auch durch die Möglichkeit eines **separaten Ausgangs** über den um ein Geschöß angehobenen Innenhof begünstigt.



24. Visualisierung Gewerbeflächen im EG und 1. OG, Ansicht

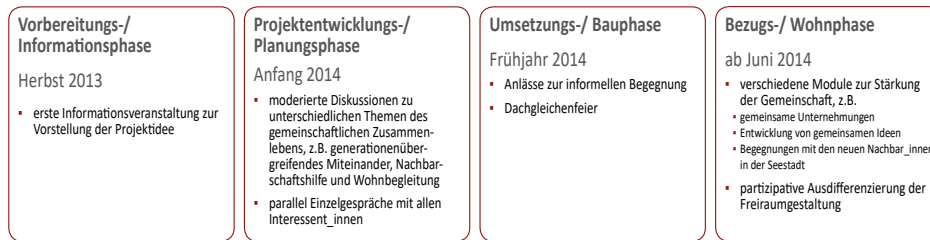
E | Prozesse zur Unterstützung der Sozialen Nachhaltigkeit in der Architektur Mitbestimmung

Das Projektteam begann bereits in einem **sehr frühen Stadium** das Konzept des „Haus im Leben“ zu präsentieren und lud über die Homepage zu einer ersten **Infoveranstaltung** ein, noch **vor der Vergabephase**. Bei dieser Veranstaltung gab es bereits die Möglichkeit, sich für das Projekt anzumelden, da es ja Ziel war, das Konzept gemeinsam mit den Bewohner_innen zu entwickeln. Daraufhin wurden mit jedem bzw. jeder Bewerber_in **Einzelgespräche** geführt. Es bestand auch die Möglichkeit, sich nachträglich noch für eine Wohnung in einem der anderen vier Bauteile zu bewerben, falls jemand seine bzw. ihre Meinung änderte. Im Laufe des weiteren Prozesses fanden einige **moderierte Diskussionen** zu den Vorstellungen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens statt. Neben diesen formellen Ebenen der Beteiligung boten auch **informelle Formate**, wie beispielsweise eine Weihnachtsfeier oder ein Grillnachmittag, eine Gelegenheit sich vorab in einem **ungezwungenen Rahmen** kennen zu lernen und beispielsweise auch erste Kontakte zur unmittelbaren Nachbarschaft außerhalb des Hauses zu knüpfen. Sprachbarrieren stellten keine Hürde in der Vergabephase dar, da sich migrantische Gruppen vermutlich aufgrund der Stadtrandlage eher weniger für dieses Projekt interessieren.

Trotz des umfassenden Informations- und Community Bildungsprozesses wurden die **Wohnungsgrundrisse** in allen fünf Bauteilen **ohne Rücksprache mit den Bewohner_innen entworfen**. Durch die **sehr späte Wohnungsvergabe** konnte **nicht** mehr rechtzeitig **auf alle Änderungswünsche eingegangen** werden. Dies betraf vor allem die sehr günstige Grundausstattung, die nicht unbedingt den Wünschen einiger Mieter_innen entsprach und in manchen Fällen direkt nach Bezug ersetzt bzw. adaptiert wurde.

Die Mitbestimmungsmöglichkeiten beim Thema Außenanlagen gestalteten sich umfassender: Die **Freiraumgestaltung** baute zwar auf einem **fixen Rahmenkonzept** mit einer **vorgegeben Grundausstattung**, die jedoch **in einem Workshop** mit dem Freiraumplaner **differenzierter ausgestaltet** wurde. Dabei wurde beispielsweise auch ein Konzept zur Nutzung des Freiraums und zur Bewirtschaftung der Pflanzbeete entwickelt.

Nachfolgende Grafik bietet einen Überblick über die verschiedenen Phasen und Elemente des Mitbestimmungsprozesses im Projekt „Haus des Lebens“:



25. Ablauf des Beteiligungsprozesses im Projekt „Haus des Lebens“

Selbstorganisation

Durch die lange Vorlaufphase der Beteiligung war der **Community-Bildungsprozess** bisher sehr erfolgreich, weshalb heute weniger Betreuung des Projekts erforderlich ist, als eigentlich angedacht. Mittlerweile wurde ein **Bewohner_innenverein** gegründet, der sich gut selbst organisiert. Darüber hinaus ist die Bewohner_innenschaft noch relativ fit und ist nicht so stark auf Betreuung angewiesen wie ursprünglich vermutet.

Häuserübergreifende Gemeinschaftsaktivitäten halten sich allerdings bisher in Grenzen, da es noch nicht, wie im Konzept vorgesehen, ein abgestimmtes Nutzungskonzept für die einzelnen Gemeinschaftsräume gibt. Die **Schlüssel der Gemeinschaftsräume werden alle zentral** von der bzw. dem Hausbetreuer_in des „Haus im Leben“ **verwaltet**. Nichtsdestotrotz hat sich eine häuserübergreifende Kleingruppe, die sich um die vorhandenen Gärten kümmert, gegründet. Bei der geplanten Mieter_innenversammlung der Bewohner_innen aller fünf Bauteile sollen die Möglichkeiten zu häuserübergreifenden Aktivitäten im Mittelpunkt stehen.

Quellen

Expertengespräch im Auftrag der Wohnbauforschung (MA 50) mit Robert Pfeffer (BWSG) und Anton Stabentheiner (Haus im Leben) am 27.11.2015 zum Wohnprojekt Haus des Lebens, durchgeführt von Christiane Droste.

Expertengespräch im Auftrag der Wohnbauforschung (MA 50) mit Andreas Marth (AllesWirdGut ZT GmbH) am 20.1.2016 zum Wohnprojekt Haus des Lebens, durchgeführt von Carina Diesenreiter.

Homepage gartenheim (Zugriff 6.11.2015): Haus des Lebens : <http://www.gartenheim.at/projekt-seestadt-aspern.html>

Homepage aspern+ Die Seestadt Wiens (Zugriff am 18.12.2015): Wohnbau Bauplatz D9 <http://www.aspern-seestadt.at/heute-morgen/bau-und-immobilieninfo/99,wohnbau-bauplatz-d9.html>

Homepage des Stadtteilmanagements Seestadt aspern (Zugriff am 18.12.2015): Stadtteilplan <http://meine.seestadt.info>

ÖGNB-Bewertung des „Haus des Lebens in Aspern“ http://www.bwsg.at/userfiles/files/news_uploads/aspern-bewertungsergebnis-oegnb.pdf (Zugriff am 18.12.2015)

wohnfonds_wien (Hrsg.) (2013): Bauträgerwettbewerbe 2012. Qualitätswettbewerbe im Wiener Wohnbau. Wien.

Abbildungen Credits

1. - 2. | Fotograf: Guilherme Silva da Rosa / Rechte: AllesWirdGut Architektur ZT GmbH
3. | AllesWirdGut Architektur ZT GmbH
4. | tschinkersten fotografie
5. - 17. | AllesWirdGut Architektur ZT GmbH
18. - 19. | Fotograf: Guilherme Silva da Rosa / Rechte: AllesWirdGut Architektur ZT GmbH
20. | AllesWirdGut Architektur ZT GmbH
21. | Fotograf: Guilherme Silva da Rosa / Rechte: AllesWirdGut Architektur ZT GmbH
22. | tschinkersten fotografie
23. - 24. | AllesWirdGut Architektur ZT GmbH
25. | UrbanPlus, auf Basis des Expert_innen-Interviews und des Wettbewerbsbeitrags

7.9 Holzwohnbau in der Seestadt Aspern



1.



2.

Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau entsteht durch die Leistbarkeit, die Alltagstauglichkeit von gebautem Raum und die Effekte, die die gebaute Umwelt auf das soziale Miteinander der Bewohner_innen hat, aber auch durch die bauliche Auseinandersetzung mit aktuellen umwelt- und gesellschaftspolitischen Faktoren. Diese Verbindung stellt das Projekt „Holzwohnbau in der Seestadt Aspern“ her. Es wurde vom Bauträger EBG - Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft, den Architekturbüros Berger+Parkkinen und querkraft architekten realisiert, im Kontext des Bauträgerwettbewerbs „aspern+ / Die Seestadt Wiens“ (2011/12, nicht anonymes Verfahren). Eine Besonderheit des Wettbewerbs für den Bauplatz D 12 war die Vorgabe einer Wettbewerbsgemeinschaft mit mindestens zwei Architekturbüros. Die Landschaftsplanung setzte das Büro idealice um. Das Projekt ist seit 2015 bezogen.

Projektdaten

Bauplatz (m ²)	7.731,00
Bruttogrundfläche über Niveau (m ²)	19.586,32
Vorgabe Wohnungsschlüssel für die 213 Wohnungen: mind. 25% A/B-Typ, mind. 50% C-Typ, max. 25 % D/E-Typ	<ul style="list-style-type: none"> ■ Typ A 4 % ■ Typ B 21 % ■ Typ C 50 % ■ Typ D 14 % ■ Typ E 11 %
Durchschnittliche Wohnnutzfläche/geförderter Wohnung (m ²)	68,53
Wohnungen mit privaten Freiräumen	100 %
Mobilitätskonzept	Sammelgarage mit 412 KFZ-Stellplätze, 400 überdachte Radabstellplätze
Adresse	Maria-Tusch-Straße 6, 1220 Wien

Projektkosten

Baukosten

Gesamtbaukosten/m ² förderungstr. Nutzfläche Miete (Euro/m ²)	1.445,00
--	----------

Nutzungskosten Wohnen

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. Ust., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	90,00
Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	7,35

Die 4. Säule stützende Ziele des Bauträgerwettbewerbs

- Qualitätsvoller, innovativer und ökologischer Wohnbau; Vielfalt und hohe Qualität an Wohnungstypologien.
- Leistbarkeit und Soziale Nachhaltigkeit für breite Bevölkerungsschichten mittels
 - Baurechtsvergabe und niedrigen Bau- und Nutzungskosten
 - Definition von Obergrenzen für Gesamtbaukosten, Eigenmittelanteil und Nutzungsentgelt
 - definiertem Wohnungsschlüssel
- funktionale Durchmischung und urbane Identität mittels
 - Funktionsmischung im Stadtteil, Leitbild „Stadt der kurzen Wege“
 - Belebung und Bewirtschaftung der Sockelzone
 - Nutzungsoffene Innenräume/langfristige Nutzungsflexibilität
 - Wechselwirkung von Bebauung und öffentlichem Raum als städtebaulichem Kriterium

Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit



Quartiersbezug und Nachbarschaft

- Raumstrukturen unterstützen die Nachbarschaftsbildung kleinräumig und in das Quartier
- E-Mobilität und Sammelgaragen für Projekt und Quartier entlasten den öffentlichen Raum
- Kleinteilige Ladenlokale/Büros ermöglichen urbane Qualität, Verbindung Wohnen/Arbeiten
- Private und halböffentliche Erschließung/Durchwegung für das Quartier



Gebäude und Wohnungen

- Modulare Struktur im Tragwerk, dauerhafte Flexibilität der Grundrissstruktur
- Alltagstauglichkeit durch vielfältige Wohnungstypologie, Option Wohnen + Arbeiten
- Konzeption bezieht Räume für Pflegebedarf ein
- Angst- und barrierefreie Erschließungsbereiche/Begegnungszonen
- Multifunktionale Allgemeinflächen und Gemeinschaftsräume



Leistbarkeit

- Kostengünstige Bautechnologie/Reparierbarkeit der Fassaden
- Kompakte Grundrisse, flächenökonomische Erschließung
- Konzentration von Gemeinschaftsbereichen



Zielgruppen, Diversität, Integration

- Integration ehemals obdachloser Menschen
- Facility-Management, „Hausbesorger_in vor Ort“

Wohnumfeld

Das Projekt „Holzwohnbau in der Seestadt Aspern“ befindet sich im südwestlichen Teil der Seestadt, an der Einkaufsstraße Maria-Tusch-Straße, in unmittelbarer Nähe des Stadthauses mit einem großen Gesundheitszentrum. Zur Nutzungsqualität einer „Stadt der kurzen Wege“ trägt weiter bei, dass ein Bildungscampus fußläufig erreicht wird, mit Krippen-, heilpädagogischen und Integrationsgruppen sowie Familiengruppen für Kinder bis zu sechs Jahren. Eine Ganztagsvolksschule mit zusätzlichen Angeboten für Kinder mit besonderen motorischen Bedürfnissen und (zukünftig) eine Allgemeine höhere Schule und eine Berufsbildende höhere Schule für rund 1100 Kinder und Jugendliche bieten ein differenziertes Bildungsangebot. Der unmittelbare Naherholungsraum des Projekts ist der 1,5 ha große Hannah-Arendt-Park, mit Elementen eines Landschaftsparks und sowie Spiel- und Sportflächen. Die Wiener Innenstadt ist mit der U-Bahn, die bereits vor Baubeginn des Wohngebiets in die Seestadt verlängert wurde, in 25 Minuten erreichbar. Gute Mobilität in die Region und nach Bratislava sichern eine direkte Bahnanbindung, acht Buslinien und zukünftig auch zwei Straßenbahnlinien.

Städtebau und Architektur - Der Beitrag der Architektur zur Sozialen Nachhaltigkeit

Die städtebauliche Figur des Projekts „Holzwohnbau in Aspern“ setzt sich aus drei aufgelösten Gebäudezeilen zusammen, in denen sieben Baukörper durch offen verglaste Laubengänge in Nord-Süd Richtung miteinander verbunden sind. Die dichte Bebauung wirkt durch die versetzte Anordnung der Baukörper durchlässig. Der halböffentliche Freiraum des Projekts, in Anlehnung an einen Canyon gestaltet, fungiert als Ost-West Durchwegung zu den angrenzenden Straßen(frei)räumen.

Neben der großzügigen Verwendung von Holz im Außen- und Innenbereich des Gebäudes zeichnet sich das Projekt auch durch einen zwei-geschoßigen, multifunktionalen Ring in der Erdgeschoßzone aus. Die Zahl der oberen Geschoße variiert zwischen vier und sieben. Diese variable Ausgestaltung der Dachgeschoße wurde durch die Inanspruchnahme des § 69 der Bauordnung für Wien über die „Abweichung von Vorschriften des Bebauungsplanes“ möglich. So weicht die Zurechnung der Bruttogeschoßfläche nach Bauplatzteilen geringfügig ab, insgesamt wurden jedoch weder die Bruttogeschoßfläche noch die Nutzfläche verändert.

Auch in der Seestadt Aspern wurden Obergrenzen zu Bruttogeschoßfläche und Kubatur anstelle der Kriterien Bauklasse und Trakttiefe in der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung definiert. Diese Regelung eröffnete größere Spielräume für die Planung, hätte aber – so ein Ergebnis des Expert_innen-Interviews zu diesem Projekt - bei einer direkten Umsetzung im Gegensatz zum umgesetzten Entwurf die städtebauliche Kante nach Osten verhindert.

Die Verpflichtung, 412 Stellplätze für diesen Bauplatz und Nachbargrundstücke anzubieten, wurde mit einer Sammelgarage eingelöst. Die damit entstandene höhere Masse an Kubatur eröffnete gestalterische Spielräume: die natürliche Geländeneigung von 1,6 konnte durch die Anhebung des Innenhofs optimal ausgenutzt werden für die Gestaltung des „Canyons“.



Das Projekt „Holzwohnbau in Aspern“ zeigt mit seiner in kürzester Bauzeit errichteten Holzriegelkonstruktion, die in eine Tragstruktur aus konstruktiven Stahlbetonfertigteilen eingebettet ist, wie Soziale Nachhaltigkeit und ökologische Nachhaltigkeit durch die Bauweise verknüpft werden

können. Die Verbindung beider Bauweisen stellte eine technische Herausforderung dar, bewährt sich jedoch als ökologisch und auf der Kostenebene. Das Hauptmaterial Holz wird sowohl im Außen- als auch im Innenbereich eingesetzt (z.B. vorgefertigte dämmende Holzaußenwände aus heimischen Holzarten, Innenwandbereiche, Holzparkettböden). Die Lärchenholzschalung mit einer offenen Fuge gewährleistet eine gute Reparierbarkeit, Wartungs- und Recyclingfähigkeit der Fassade. Die Nutzung vorgefertigter Elemente im Außen- und Innenbereich minimierte Umweltbelastungen während der Bauzeit und beschleunigte den Einbau der Wohnungs- und Zimmertrennwände.

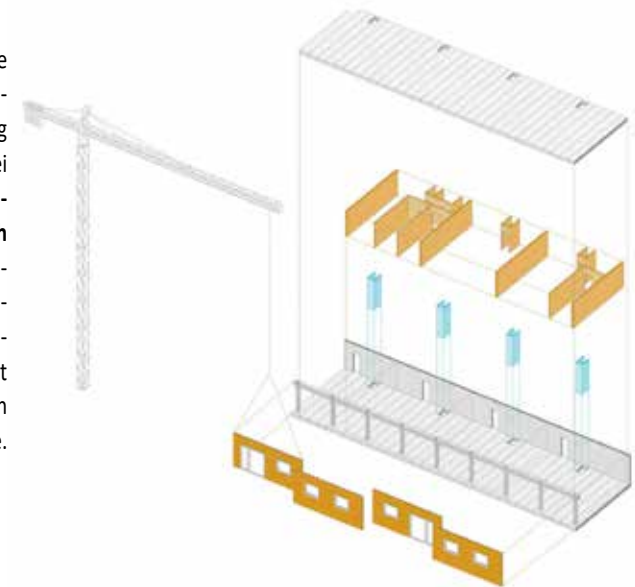
Als Niedrigst-Energiehaus mit kontrollierter Wohnraumbelüftung und Wärmerückgewinnung verfügen die Gebäude über Solarthermie-, Photovoltaik- und Hybridanlagen auf dem Dach. Ein Erdspeicher unter der Tiefgarage sorgt für die Aufbereitung von Warmwasser für die Fußbodenheizung und fungiert als Kühlung für die in der Hybridanlage verbauten Photovoltaik-Module. Alle Installationsschächte sind in einer klaren Nebenraumzone neben den Erschließungsbereichen konzentriert. Die Holz-Alu-Fenster sind in einer Dreischeiben-Verglasung ausgeführt.

A | Alltagstauglichkeit



Die serielle, lineare Gebäudestruktur ermöglicht eine frei beispielbare Fassade und damit – das wird insbesondere in den simpel und gleichförmig geplanten Obergeschoßen sichtbar – große Flexibilität in der Anordnung vielfältiger Wohnungstypen. So wird eine soziale Mischung in der Struktur der Bewohnerschaft begünstigt, die nach Bezug durch die Vertretung von mindestens zehn unterschiedlichen Nationalitäten und unterschiedlichen sozialen Schichten im Projekt bestätigt wurde. Die markante Holzarchitektur erzeugt eine klare und gut lesbare Identität des Gebäudes, die zur Identifikation der Bewohner_innen mit ihrer Wohnung und ihrer Nachbarschaft beiträgt und eine geringe Fluktuation erwarten lässt.

+ Die **Tragstruktur** ermöglicht eine dauerhafte Flexibilität der Grundrissgestaltung. Die Anordnung der Wohnungstrennwände ist frei möglich und reversibel, so sind **Adaptierbarkeit der Einheiten nach Erstbezug** und weitgehende Umnutzungsoption gegeben: mit kleineren Umbauten können Innenwände der Wohnungen geändert werden, mit größeren Umbauten auch die Wohnungstrennwände. Das ist wichtig für **Nachhaltigkeit**.



3.

Wohnungen

Das Projekt bietet ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen **Wohnungstypen**:

A-Typ 42 m², B-Typ 52 m², C-Typ 69 m², C+ Typ 80 m², D-Typ 85 m², E-Typ 107 m². Ihre Alltagstauglichkeit wird durch eine klare Zonierung der Räume unterstützt. Ein wichtiger Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit ist die Möglichkeit zur Kombination von Arbeiten und Wohnen (siehe auch B | Kostenreduktion durch Planung, D | Wohnen für wechselnde Bedürfnisse).

Die **Orientierung** der Wohnungen ist einseitig, entweder West oder Ost. Wohnungen ohne Nachbarwohnung haben auch an der Seite Fenster.



4. Typenmix in den Bauteilen



5. Regelgeschoß

+ Jede **Wohnung** hat die gleiche Grundstruktur/Zonierung von Erschließung/Nebenräumen und Aufenthaltsräumen, unterschiedlich sind die Längen der Wohnungen. Dadurch entsteht räumliche Vielfalt ohne komplizierte Geometrie und unterschiedliche Wohnungsgrößen.

+ Ab Wohnungstyp B- und C-Typ sind alle **Zimmer** getrennt begehbar.

? **Küchenzeilen** sind meist an der Wohnungsseite gelegen, die der Erschließung zugewandt ist und damit nicht direkt natürlich belichtet und belüftet und auch ohne Sichtbezug zum Freiraum.

? **Bäder** liegen sowie Küchenzeilen an der Wohnungsseite, die der Erschließung zugewandt ist, und sind damit nicht direkt natürlich belichtet und belüftet.



6. Typenübersicht



7. Nutzungsvarianten C-Typ

Möblierbarkeit / Stauraum / Abstellraum

Die Zimmergrößen (Kinderzimmer im Schnitt 11 m²/2,5 m breit, Elternschlafzimmer 12,7 m²/3 m breit) ermöglichen **Möblierung** mit Normmöbeln.

+ In allen Wohnungen sind **Abstellräume** vorhanden, in Größen von 1,7 m² (A-Typ) bis 5 m² (E-Typ) immer im Bereich der Nassräume situiert.

o **Einlagerungsräume** mit jeweils etwas mehr als 2 m² befinden sich im Erdgeschoß und in den beiden Untergeschoßen und sind an der empfohlenen Untergrenze dimensioniert.

Es gibt 5 **Fahrradabstellräume** im Erdgeschoß mit insgesamt 421 Fahrradabstellplätzen, in Größenordnungen zwischen 45 und 114 Stellplätzen. Sie sind barrierefrei über die Stiegenhäuser oder den zentralen Freibereich (Canyon) zugänglich. Ergänzend dazu gibt es 67 zusätzliche Fahrradabstellplätze im Außenbereich.

+ Im Eingangsbereich im EG ist an jeder der 6 Stiegen A-F je ein barrierefrei zugänglicher **Kinderwagenabstellraum** situiert, in Größenordnungen von 19 m² bis 32 m².

o Insgesamt gibt es damit 625 m² Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, was über der Mindestgröße von 2 m²/Wohneinheit = 426 m², jedoch unter dem in Wien empfohlenen Wert von 4 m²/Wohneinheit = 850 m² liegt.

Erschließung / Gemeinschaftsflächen

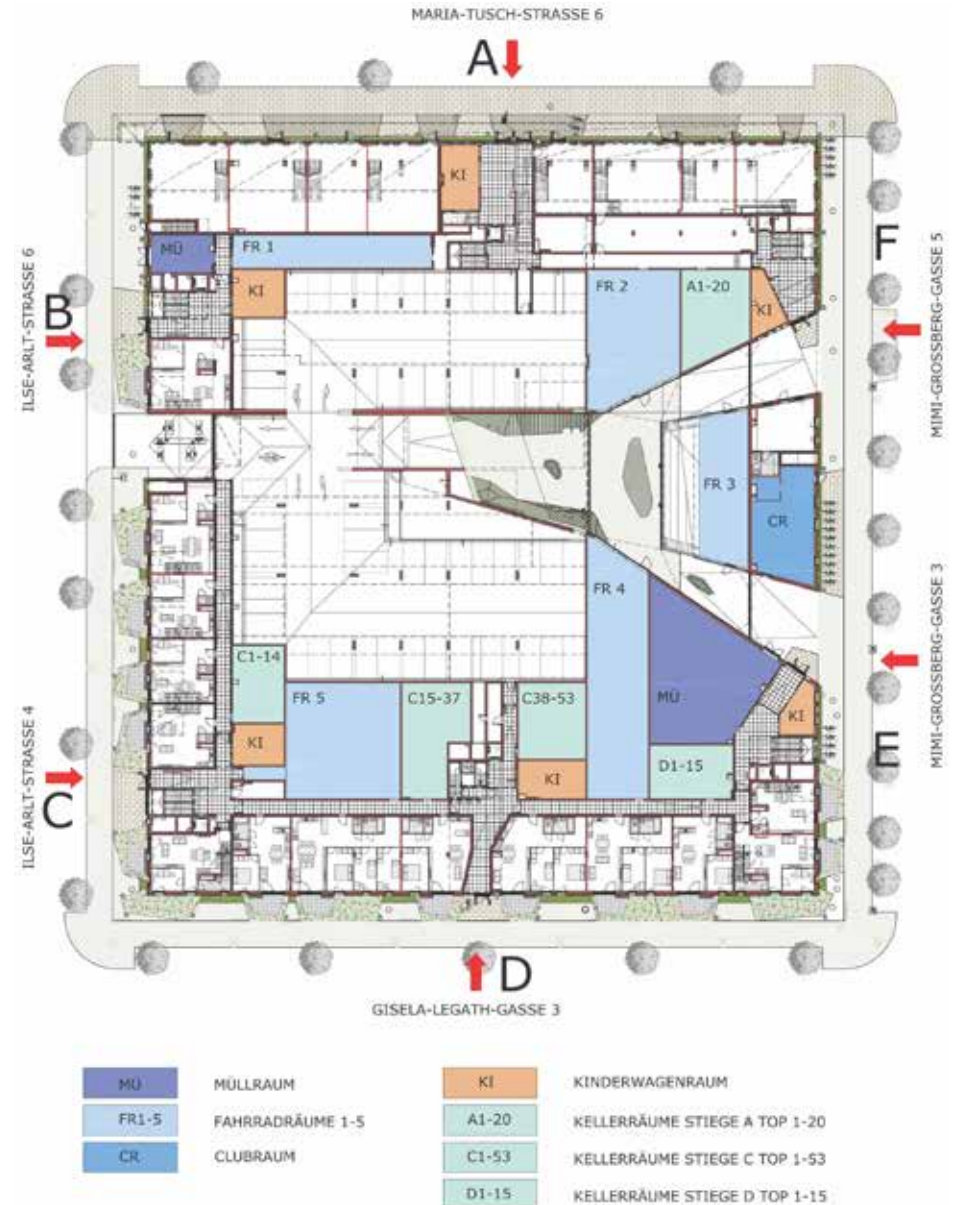
Für die 213 Wohnungen stehen insgesamt 214 m² Gemeinschaftsfläche zur Verfügung. Die Erschließung und Freiraumorganisation, die in diesem Projekt besonders eng verknüpft sind, fördern mit einer hohen städtebaulichen Qualität und einem hervorragend ausbalancierten Konzept für die privaten, halböffentlichen und öffentlichen Flächen die Begegnung der Bewohner_innen (siehe auch C | Wohnen in Gemeinschaft). Sie verbindet den öffentlichen Straßenfreiraum mit dem Blockinnenbereich, einem ca 500 m² großen „Canyon“.



8. Stiege D - Eingang von Straße, Ausgang in Garten 1. OG

Straßenseitig befinden sich barrierefreie Hauseingänge zu den Gebäuden, jeweils bei den 6 Stiegenhäusern. Die Ausgänge von den Stiegenhäusern in den Garten befinden sich im halböffentlichen Raum im 1. OG, da der Hof im Inneren des Wohnprojektes angehoben ist.

Die Bauteile sind von Norden nach Süden und von je zwei Stiegenhäusern erschlossen. Jeder der drei Erschließungsstränge und alle drei gemeinsam bieten ein abwechslungsreiches Raumerlebnis, das durch die Abfolge der natürlich belichteten Treppenhäuser, Innengänge und nicht verglasten Laubengänge mit angedockten Gemeinschaftsplattformen (Balkonen) entsteht. Die innenliegenden Gänge erhalten max. auf einer Länge von 20 m nur am Anfang und Ende natürliche Belichtung.



9. Erdgeschoß mit Fahrradabstellräumen, Kinderwagenräumen, Müllräumen



10. Erschließung Laubengang/Innengang



11. Treffpunkt Laubengang

Die kommunikationsfördernde Qualität der Erschließung trägt zur **Nachbarschaftsbildung, Wohnsicherheit und angstfreien Aneignung** des Wohnumfelds bei. **Einlagerungsräume** befinden sich im Erdgeschoß, auf dem Garten, der im 1. OG situiert ist, und in den beiden Untergeschoßen. Nur wenige Einlagerungsräume befinden sich im Erdgeschoß, die meisten in den beiden Untergeschoßen. Stiege A und B haben Einlagerungsräume nur in den UGs, Stiege C, E, F haben wenige Einlagerungsräume im EG.

+ Stiege D hat am meisten Einlagerungsräume im EG, vom Stiegenhaus barrierefrei übersichtlich und auf kurzem Wege erreichbar.

? Einlagerungsräume 1. UG Stiege E und F an der Bauplatz Ostseite zwischen den beiden Stiegenhäusern entlang von langem Gang angeordnet. Lange Gänge, keine natürliche Belichtung.

? Die beiden **Waschküchen** sind natürlich belichtet. Während die Waschküche bei Stiege F im 1.OG in der Nähe des Ausgangs zum Garten liegt und über eine Brücke mit dem nahe gelegenen Spielraum verbunden ist, liegt die Waschküche an Stiege B am Ende eines unbelichteten Ganges ohne nahen Spiel- oder Freiraum. Die Konzentration auf zwei Waschküchen erfordert zudem weite Wege für einen Großteil der sie Nutzenden.

? Die Anlage verfügt über 2 **Müllräume**, einen sehr großen an der Stiege E, vom überdachten Außenbereich zugänglich, und einen kleinen zwischen den Stiegen A + B (vgl. Abb. zu Fahrrad/Kinderwagen -Räumen). Für viele Haushalte bedeutet dies lange Wege zur Müllentsorgung, tw. über das Freie oder durch lange Gänge.

o Die **Tiefgarage** befindet sich im Erdgeschoß im Inneren des Bauvolumens, mit darüber liegendem halböffentlichem Freiraum sowie in den beiden Untergeschoßen und ist nicht natürlich belichtet. Die Garagen sind von allen Stiegenhäusern auf kurzem Wege erreichbar.

Freiraum

+ Jede Wohnung hat einen **privaten Freiraum** in der Größe ca 2,5 x 4 m, direkt vom Wohnraum aus zugänglich. Diese Größe überschreitet die Mindestanforderungen an Tiefe und Größe und sollte damit gut möblier- und nutzbar sein. Die bereits erwähnten **Gemeinschaftsplattformen** (Balkone) auf jedem Geschöß bieten gemeinschaftlich zu nutzenden Freiraum für Aufenthalt und nachbarschaftlichen Austausch im halböffentlichen Raum.

Die hofseitigen Terrassen sind Wohnungen zugeordnet, der anschließende Grünbereich ist allgemein zugänglich. Private Freibereiche finden sich auch in den erdgeschoßigen Wohnungen direkt zur Straße.

? Hier ist bemerkenswert, dass eine Grenze zwischen öffentlichem Raum und privatem Raum kaum vorhanden ist.



12. Wohnungen im 1. OG, vorgelagerte Terrassen/Gärten



13. Wohnungen im EG, straßenseitig mit vorgelagerten privaten Freibereichen

Die Formsprache der begrünten Höfe ist an frühere Flugzeugflügel angelehnt. Die Wiesenhügel und die, in die Mitte der Höfe ragenden Holzterrassen bilden eine organische Landschaft. Das Herzstück des Außenraums bildet der zentrale Begegnungsraum in Form eines Canyons. Dieser ist als aktive Zone mit Jugendspielplatz und frei verteilten Holzobjekten bzw. -flächen gestaltet und fungiert als ‚beiläufiger‘ Kommunikationsraum der von unterschiedlichen Altersgruppen genutzt werden kann. Durch die stellenweise aus den Rampenwänden wachsende Holzverkleidung entstehen schräge Flächen zum Anlehnen oder Klettern. Horizontale, sich mit der Wand verbindende Flächen fungieren als Liege- bzw. Nutzflächen, die großzügige Tribüne mit Sitzstufen als Kommunikationszone.

Die **Geschäftsvorzone** entlang der Maria-Tusch-Straße wird durch Straßenmöbel wie Bänke, Beleuchtung, Fahrradständer oder Stehtische gegliedert. Dadurch wird eine Belebung der Geschäftsvorzone gefördert. Den Atelierwohnungen vorgelagerte erhöhte Staudenbeete fungieren als Pufferzone und gliedern den Zugang zum Innenhofbereich.

B | Kostenreduktion durch Planung / Leistbarkeit



Das Projekt erzielt durch kompakte Bauweise, die Verbindung von Stahlbetonskelett- und Holzbauweise, die Konzentration der Gemeinschaftsräume und das Mobilitätskonzept eine erhebliche Kostenreduktion. Die Baunebenkosten konnten auf 16,56 % beschränkt werden.

Nutzungskosten

Aufgrund einer deutlichen Absenkung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages wird ein um 0,15 Euro/m² Nutzfläche unter dem maximalen Nutzungsentgelt liegendes Nutzungsentgelt erreicht.

In drei 80 m langen zweihüftigen Baukörpern sind auf 7 Geschößen 213 kompakten Wohnungen durch Mittel/Laubengang Erschließung erschlossen und einseitig orientiert (siehe oben) untergebracht. Da die Wandstärke im Holzbau sehr gering ist im Vergleich zu herkömmlichen Betonwänden mit Vollwärmeschutz, konnten insgesamt 250 m² an Fläche gewonnen werden. Bei der Konzeption wurde das Projekt in Vertikalschichten eingeteilt, wodurch jeder Layer eigenständig entwickelt werden konnte. Die zentrale Anordnung der Versorgungsschächte ermöglicht eine geschoßweise Spiegelung der Wohnungstypen, was wiederum eine flexible Fassadengestaltung erlaubte.

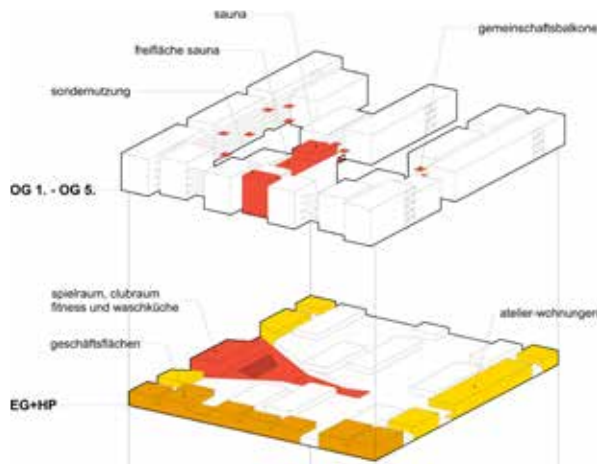


14.

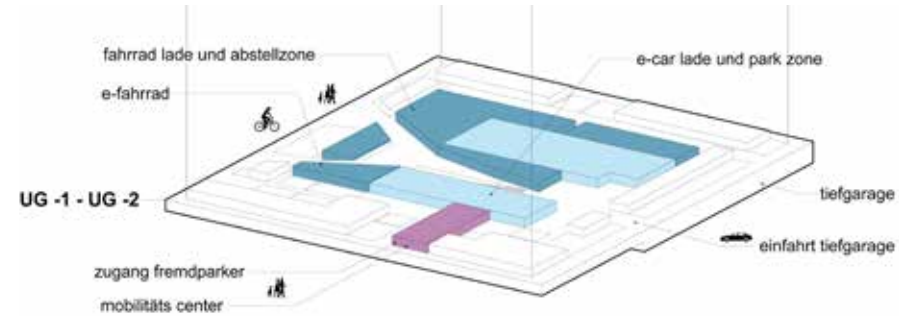
+ Kompakte, einseitig orientierte Grundrisse mit Vorraum/Küche/Essen/Wohnen und vorgelagertem Balkon als Allraum, 1-4 über Flur getrennt erschlossene Schlafzimmer mit Bad/WC/Abstellraum. Der Vorraum ist bis auf beim A-Typ ausgebildet und mit Schrankbereich eine Schmutzzone. Der Erschließungsflur ist wenig breit, kaum (weil nicht natürlich belichtet) als Spielflur geeignet, hat aber hohe Funktionalität.

Der Vorraum befindet sich bei Typen A bis C im Bereich der Wohn/Ess/Küche. Zimmer und Sanitärbereich sind über kompakte kurze Flure erschlossen. Bei D und E Typen ist der Vorraum Teil des Schlaf/Sanitärbereiches (Abb 7.).

Gemeinschaftsbereiche befinden sich konzentriert in zwei Bereichen des Wohnprojektes und umfassen Clubraum, Spielraum, Sauna und Waschküche. Das Projekt verfügt über ein **Mobilitätscenter**, das neben einer großen Anzahl an KFZ-Stellplätzen (Sammeltiefgarage mit 408 PKW Stellplätzen auch für die umliegenden Projekte, verwaltet vom Betreiber „Wipark“), großzügige Fahrradabstellflächen sowie eine E-Bike- und E-Car-Ladestation umfasst.



15. Gemeinschaftsräume



16.



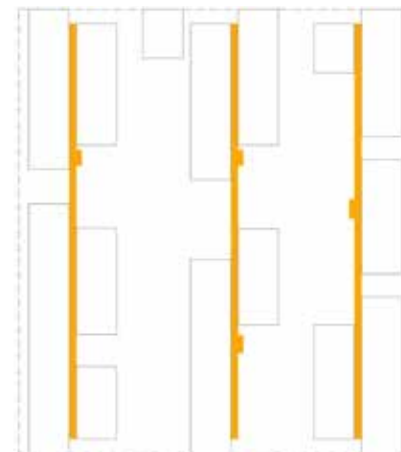
17. Tiefgarage Schnitt

C | Wohnen in Gemeinschaft / Quartiersbezüge

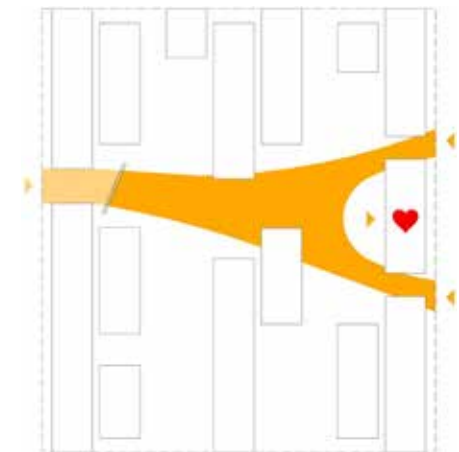


Das Wohnen in Gemeinschaft wird in diesem Projekt durch die zentrale Erschließung, die Gemeinschaftsräume und das Mobilitätskonzept gestärkt.

+ Das gesamte Gebäude ist als **Begegnungszone** angelegt, basierend auf einem **System von Erschließung, sozialen und Gemeinschaftsflächen**, das die Menschen wie zufällig in Begegnung bringt. Das Zusammenspiel von **öffentlichem, halböffentlichem und privatem Raum** ist in einer hohen Konsequenz durchdekliniert.



18. Durchwegung



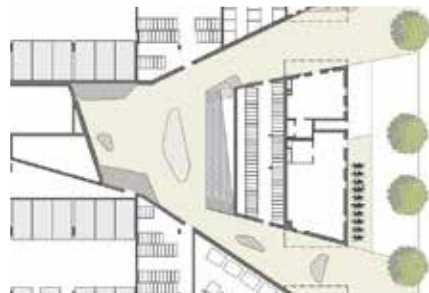
19. Gemeinsames Herz

Das hausinterne Erschließungssystem ist im Hochparterre verknüpft mit einem querliegenden großen Freiraum, der der Begegnung und sozialem Leben dient. Diese als ca. 500 m² großer „Canyon“ halböffentliche Zone ist das gemeinsame Herz der Anlage, das auch zur Nutzung der gut einsehbaren Gemeinschaftsräume einlädt. Die Stufenanlage des „Canyons“ qualifiziert den Ort neben seiner Funktion als Kinder- und Jugendspielplatz als „Platz“ und als Treffpunkt, der ihn über die Durchgangsfunktion hinaus zum aktiven Kommunikationsraum werden lässt, der von unterschiedlichen Altersgruppen zu diversen Tageszeiten genutzt werden kann. Im 1. OG sind Parkanlagen mit Kleinkinderspielplätzen und Treffpunkte an den Knotenpunkten vor Eingangsbereichen und vor der Waschküche im Bauteil F angelegt.



20.

Die **Gemeinschaftsräume** sind konzentriert auf zwei Bereiche: An der Maria-Tusch-Straße gibt es in den Obergeschoßen Sauna, Saunafreibereich und die Option für eine Sondernutzung. Die Gemeinschaftsräume am zentralen Canyon an der Mimi Großberggasse umfassen im 1.OG eine Sauna (72 m²), einen Spielraum (39 m²), einen Vorraum mit WC und im EG einen Clubraum (135 m²), ebenfalls mit Sanitärbereich (siehe Abb. 21 und 22).



21. EG Canyon mit Clubraum



22. 1.OG Canyon mit Sitzstufen, Spielraum und Sauna

- o Die Konzentration der Begegnungszonen und Gemeinschaftsräume birgt trotz hoher Qualität auch eine Konfliktpotential: Manche Bauteile und Wohnungen - vor allem im Bereich des Canyon – sind damit deutlich mehr als andere von lärmintensiver Freiraumnutzung betroffen. Auch direkt vor wohnungsbezogenen privaten Freiräumen situierte Kleinkinderspielplätze sind für diese Wohnungen lärmintensiv.

- + Alle Bereiche sind barrierefrei erreichbar.



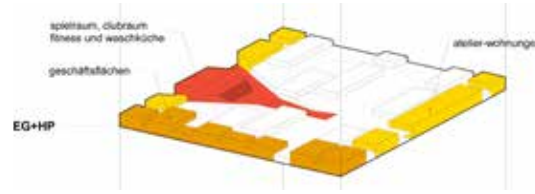
23. 1. Obergeschoß mit Spielzimmer, Sauna, Waschküche

Überschaubare Nachbarschaft

- o In drei von 6 Stiegenhäusern wird die in den Gender-Kriterienlisten maximal empfohlene Anzahl von 30 Wohnungen überschritten. Entlastet wird diese Situation z.B. dadurch, dass jeweils 2 Stiegen über Mittel- und Laubengang des gleichen Bauteils miteinander verbunden sind. Pro Geschoß liegen an dieser Erschließungszone dann durchschnittlich 10-16 Wohneinheiten. Die hohe Gesamtlänge wird durch die Abwechslung von Innengang, offenem Laubengang mit Blick auf die benachbarten Bauteile und den Freiraum abwechslungsreich gestaltet.

D | Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

Die bereits beschriebene serielle, lineare Grundstruktur bietet eine große Flexibilität in der Anordnung verschiedenster Wohnungstypen und ermöglicht unterschiedliches Wohnangebot für unterschiedliche Bedürfnisse und damit eine gute Durchmischung der Bewohner_innen-Struktur sowie eine Nutzung von Wohnungen oder Teilbereichen als Büro.



24. Axonometrie Gemeinschaftsräume und Geschäftsflächen

Weitere gewerbliche Nutzungen, Wohnraumergänzungsflächen, Gemeinschaftsräume und Atelierwohnungen sind in einem zweigeschoßigen multifunktionalen Sockel mit insgesamt 1000 m² Geschäftsfläche (8 Lokale und 2 Kleinbüros) an den Rändern der Erdgeschoßzone untergebracht.

Eine Kombination von Wohnen/Arbeiten und Atelierwohnungen ist im doppelgeschoßigen Duplex in der multifunktionalen Sockelzone möglich. Der Übergang von Büro zu Wohnraumnutzung ist dabei reversibel.



25. Atelierwohnung Duplex im EG (rechts)/1.OG (links)

26. Geschäftsflächen im EG und im Hochparterre

E | Prozesse zur Unterstützung der Sozialen Nachhaltigkeit der Architektur



Das Projekt integriert 9 Wohnungen, in denen ehemals obdachlose Menschen von der Einrichtung „9er Haus“ betreut werden. Sie tragen selbst Verantwortung hinsichtlich Mietvertrag, Strommeldung, etc., erhalten jedoch Hilfestellung, wieder „im Leben fußzufassen“.

Das Mitbestimmungspotential in diesem Projekt beschränkte sich auf die Phase nach Vergabe und umfasste, in Abhängigkeit vom Umsetzungsaufwand und ggfs. mit einer Eigenbeteiligung verbunden, Einfluss auf die Raumgrößen (bei nicht tragenden Wänden), Material und Farbwahl der Böden, Sanitärausstattung und Medienanschlüsse.

Für die Ausgestaltung der Allgemeinbereiche und zur Stärkung der Identifikation mit der Außenanlage wurde ein eigenes Budget reserviert. Ein Partizipationsangebot gab es auch für die Bepflanzung im Freiraum: Pflanzen und Ausstattungselemente konnten aus einem Katalog ausgewählt werden, zur Realisierung während des ersten Besiedlungsjahres, in dem auch ein Workshop für die Bewohner_innen zur Nutzung und Pflege der Pflanzen vorgesehen wurde.

Die Bildung einer **Hausgemeinschaft** über die Aneignung der selbst zu verwaltenden Gemeinschaftsräume war Thema einer gemeinsamen Startveranstaltung mit dem Bauträger. Die vom Bauträger befürwortete Wahl eines Vertreters der Bewohner_innenschaft wurde nicht umgesetzt, anstelle der angebotenen Intranetnutzung hat sich rasch ein von den Bewohner_innen selbstorganisierter Mail-Verteiler etabliert. Die Gemeinschaftsbildung wird darüber hinaus durch die Gemeinschaftsküche im Clubraum unterstützt, die alle im Haus Wohnenden kostenlos buchen und nutzen können (Platz für ca. 30 Personen, voll ausgestattete Küche, WC, Sitzmöbel, behindertengerecht).

Die Verbindung sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit bildet sich neben der baulichen Ebene auch auf der Prozessebene ab: Das Projekt beteiligt sich am Forschungsprojekt der Aspern Smart City Research (ASCR). Erforscht wird, inwieweit Mieter_innen bereit sind, ihr Verbrauchsverhalten in Energiefragen anzupassen und wie groß ihr Interesse an bzw. die Akzeptanz von unterschiedlichen Strom- und Tarifmodellen ist. Die Teilnahme ist freiwillig, ggfs. werden die Wohnungen der am Forschungsprojekt teilnehmenden Haushalte kostenfrei mit Smart Metern zur Aufzeichnung der konkreten Energieverbrauchsdaten des Haushalts ausgestattet.

Nachfolgende Grafik bietet einen Überblick über die verschiedenen Phasen des Besiedlungsprozesses des „Holzwohnbaus in der Seestadt Aspern“:

Umsetzungs-/ Bauphase

ab November 2013

- Mitsprachemöglichkeiten bei der individuellen Wohnung je nach Baufortschritt
- Raumgröße (bei nicht tragenden Wänden)
- Sanitärausstattung
- Medienanschlüsse
- Material und Farbwahl

Bezugs-/ Wohnphase

ab Juli 2015

- gemeinsame Startveranstaltung zur Unterstützung der Bildung einer Hausgemeinschaft
- partizipativer Freiraumgestaltungsprozess: Auswahl gewünschter Pflanzen und Ausstattungselemente
- Informationsworkshop (Frühjahr 2016) zur Nutzung und Pflege des Freiraums

27. Ablauf des Besiedlungsprozesses im Projekt „Holzwohnbau in der Seestadt Aspern“

Quellen

EBG Bauen Wohnen Leben (Hrsg.) (2014): Bau- und Ausstattungsbeschreibung: Projekt SEESTADT ASPERN, Baufeld D12 mit insgesamt 213 Wohneinheiten. Wien.

Expertengespräch im Auftrag der Wohnbauforschung (MA 50) mit Alfred Berger (berger+parkkinen architekten), Manfred Pagler (Geschäftsleitung EBG) und Peter Zapp (querkraft architekten) am 1.12.2015 zum Wohnprojekt Holzwohnbau in der Seestadt Aspern, durchgeführt von Sabina Riss.

Homepage aspern+ Die Seestadt Wiens (Zugriff am 06.01.2016): Wohnbau Bauplatz D12
<http://www.aspern-seestadt.at/heute-morgen/bau-und-immobilieninfo/79,wohnbau-bauplatz-d12.html>

Homepage des Stadtteilmanagements Seestadt aspern (Zugriff am 18.12.2015): Stadtteilplan
<http://meine.seestadt.info>

Rathauskorrespondenz vom 09.07.2015: StR Ludwig: Kostengünstig, ökologisch, Innovativ – neues Wohnprojekt in aspern. <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2015/07/09007.html>

wohnfonds_wien (Hrsg.) (2013): Bauträgerwettbewerbe 2012. Qualitätswettbewerbe im Wiener Wohnbau. Wien.

Abbildungen Credits

1. - 2. | Fotografien: Hertha Hurnaus / Rechte: Berger+Parkinnen Architekten
3. - 13. | Berger+Parkinnen Architekten + querkraft architekten
14. | idealice
15. - 26. | Berger+Parkinnen Architekten + querkraft architekten
27. | UrbanPlus, auf Basis des Expertengesprächs und des Wettbewerbsbeitrags

7.10 SMART-Wohnen im „Sonnwendviertel“



Sozial geförderter Wohnbau in Wien ist mehr als nur der Bau von Wohnungen, er entwickelt zeitgemäße Angebote, die den gesellschaftlichen Entwicklungen und Wohnbedürfnissen im Kontext aktueller Bevölkerungsstrukturen gerecht werden. Auf den besonders hohen Bedarf an kostengünstigem und intelligent konzipiertem Wohnraum reagiert das SMART-Wohnen Programm der Wiener Wohnbauförderung: Bereits im 2. Bauträgerwettbewerb im Sonnwendviertel im Herbst 2012 wurden die ersten 316 SMART-Wohnungen (von insgesamt 498 geförderten Wohneinheiten) realisiert. Das Projekt „Sonnwendviertel“ auf Bauplatz B.04 leistet in diesem Kontext einen Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit. Ein wesentliches Merkmal des Projekts ist das vielfältige Wohnungsangebot, bei dem es trotz aller Unterschiedlichkeit keine benachteiligten Wohnsituationen gibt. Dies ist eine zentrale Voraussetzung für eine gute Nachbarschaft. Der Entwurf stammt von Geiswinkler & Geiswinkler Architekten (Markus und Kinayah Geiswinkler) in Kooperation mit dem Bauträger Heimbau und dem Landschaftsplanungsbüro Auböck + Kárász (Maria Auböck und Janosz Kárász). Das Projekt ist seit Sommer 2016 bezugsfertig.

Projektdaten

Bauplatz (m ²)	4.734,15
Bruttogrundfläche über Niveau (m ²)	15.495,65
Vorgabe Wohnungsschlüssel für die 148 Wohnungen: mind. 70 % SMART-Wohnungen (heutige Vorgabe 30 %)	
Durchschnittliche Wohnnutzfläche/geförderter Wohnung (m ²)	63,36
Wohnungen mit privaten Freiräumen	100 %
Mobilitätskonzept	150 KFZ-Stellplätze, 320 überdachte Radabstellplätze
Adresse	Sonnwendgasse / Alfred-Adler-Straße, 1100 Wien

Projektkosten

Baukosten

Gesamtbaukosten/m ² förderungstr. Nutzfläche Miete (Euro/m ²)	1.637,94
--	----------

Nutzungskosten Wohnen

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. USt., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	448,00
Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	6,47

Nutzungskosten SMART-Wohnen

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. USt., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	60,00
Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	7,44

Die 4. Säule stützende Ziele des Bauträgerwettbewerbs

- Schaffung besonders günstiger Wohnungen durch optimale Flächennutzung - 70 % der Wohneinheiten als SMART-Wohnungen realisiert
- kompakte Wohnungstypologien mit einem verbindlichem Wohnungsschlüssel und Obergrenzen der Wohnnutzflächen
- Leistbarkeit für eine möglichst breite Bevölkerungsschicht durch niedrige Bau- und Nutzer_innenkosten
- unterschiedliche Ausstattungsvarianten

Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit



Leistbarkeit

- geringe Gesamtbaukosten bei guter Ausstattung
- hoher Anteil an SMART-Wohnungen zu besonders günstigen Konditionen
- Wahl zwischen unterschiedlichen Ausstattungspaketen
- energieeffiziente Gebäudetechnologie



Gebäude und Wohnungen

- flexible Gebäudestruktur und vielfältige Ausgestaltung der SMART-Grundrisse
- erweiterter Laubengang als Kommunikationszone und erweiterter, individuell aneignbarer Wohnraum
- Verteilung der SMART-Wohnungen über alle Geschoße zur Förderung der sozialen Durchmischung
- Raumhöhe im Erdgeschoß ist auf eine gewerbliche Nutzung ausgelegt



Mitbestimmung

- vielfältiges Grundrissangebot - Mitbestimmung in der Entwurfsphase über eine interaktive Internetplattform
- Mitbestimmung hinsichtlich der Gestaltung Nutzung der Frei- und Gemeinschaftsräume nach Bezug

Wohnumfeld

Das Stadtentwicklungsgebiet Sonnwendviertel befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten in unmittelbarer Nähe zum 2014 neu eröffneten Wiener Hauptbahnhof. Das Baukörperwettbewerbsgebiet ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz (S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und diverse Buslinien) angebunden und wird intern durch eine Buslinie erschlossen. Im Zusammenhang mit der Neuorganisation des Bahnhofs entsteht ein neuer, gemischt genutzter Stadtteil, in dem sowohl Wohn- und Büroflächen, aber auch soziale Infrastrukturanlagen und ein ca. 70.000 m² großer Stadtteilpark, der Helmut-Zilk-Park errichtet werden.



3. Städtebauliche Konfiguration und Durchwegung

Im September 2014 wurde der neue „Bildungscampus Sonnwendviertel“ mit einem elf-gruppigen Kindergarten sowie einer 17-klassigen Volksschule und einer 16-klassigen Neuen Mittelschule eröffnet, der das bestehende Angebot an Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur ergänzt. Fußläufige Einkaufsmöglichkeiten bieten der neue Hauptbahnhof, die Fußgänger_innenzone Favoritenstraße sowie der Viktor-Adler-Markt. Darüber hinaus befinden sich zahlreiche kulinarische, kulturelle, sportliche etc. Angebote in der näheren Umgebung.

Im September 2012 eröffnete die Gebietsbetreuung* Stadterneuerung des 10. Bezirks ein Stadtteilbüro im Sonnwendviertel. Zentrale Aufgaben des Stadtteilmanagements sind die Unterstützung des nachhaltigen Zusammenwachsens der bestehenden Strukturen und des neuen Stadtteils sowie die attraktive Gestaltung der Schnittpunkte. Auch im Sonnwendviertel ist, aufgrund der Aufwertungsprozesse durch neue Wohnprojekte, den Schulcampus oder den Helmut-Zilk-Park, eine Gentrifizierungsdebatte im Entstehen. Vor diesem Hintergrund hat die Gebietsbetreuung als zentrale Infrastruktur eine Schlüsselrolle für Beteiligung der „alten und neuen“ Bewohner_innen des Quartiers.

Städtebau und Architektur - Der Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit

Das Projekt besteht aus zwei Baukörpern, einem straßenbegleitenden Riegelbaukörper entlang der Alfred-Adler Straße und zwei „Stadhäusern“ im Hofinneren, die den neu entstandenen Platz flankieren. Die straßenseitige Orientierung der Wohnungen sowie die von Arbeitsräumen und Geschäftslokalen geprägte Erdgeschosszone des straßenbegleitenden Gebäudes unterstreichen das Leitbild des urbanen Lebens. Bereits im Wettbewerb war die Integration eines neuen Standorts der MA 11 - Amt für Jugend und Familie in das Projekt vorgegeben.

Durch die Situierung der Baukörper entstehen verschiedene Freiräume unterschiedlicher Öffentlichkeitsgrade mit fließenden Zonen des Übergangs. Die beiden „Stadhäuser“ unterteilen den Raum zum Hofinneren in einen Freiraum für die Hausgemeinschaft und einen öffentlichen Raum, der gleichzeitig als Hauptzugang und Eingangsbereich dient. Der zentrale Platz zwischen den beiden „Stadhäusern“ - quasi der Entreëbereich - verfügt über einen hohen Wiedererkennungswert und fördert somit die Adressbildung des Gebäudes.

Dieser teils überbaute, teils offene, aufwändig gestaltete Platz fungiert gleichzeitig als attraktive öffentliche Zone mit beidseitigen Geschäftslokalen innerhalb der Nord-Süd-Fußgänger_innenverbindung.

Die privaten Freiräume der vorgelagerten Balkonzone erzeugen ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild der linearen Gebäudestruktur der straßenbegleitenden Bebauung. Die privaten Balkone sind an die Wohnungsgrößen angepasst, individuell gestaltbar und haben somit einen hohen Identifikationswert.



4. Individuell gestaltbare Balkonzone

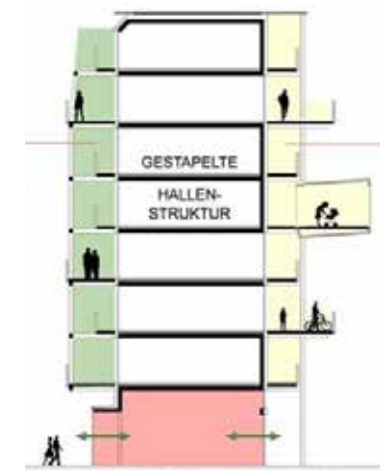
Als Pendant dazu im Hofinneren dienen abwechslungsreiche Laubengänge, die ein differenziertes Erschließungsnetz mit angelegten Gemeinschafts- und Nebenräumen (Waschküche, Kinderspielraum, Abstellmöglichkeit für Kinderwagen und Fahrräder) auf jedem Geschoss bieten. Die Laubengänge fungieren somit einerseits als erweiterter Wohnraum und Aneignungsfläche, andererseits als Begegnungs- und Kommunikationszone. In den beiden Annexen („Stadhäuser“) ist der Laubengang in den Geschossen wechselseitig vorgeschaltet und bildet somit gleichzeitig einen privaten Freiraum als auch eine belebte Erschließungszone.



5. Laubengänge mit erweiterten Aneignungsflächen und Nebenräumen

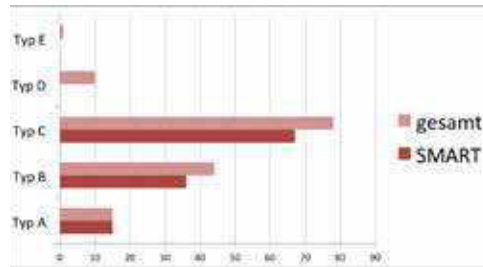
A | Alltagsgauglichkeit

Die **Tragstruktur** des Gebäudes, welche frei von statischen Elementen konzipiert ist, erlaubt einen hohen Grad an Flexibilität. Mithilfe des hallenartigen Konstruktionsprinzips kann leicht auf geänderte Bedürfnisse oder wechselnde Nachfrage reagiert werden. Durch die Konzeption einer Wohnhalle mit vorgelagerter Loggienzone ist auch ein sehr großes Angebot an Freiräumen möglich.



6. Hallenartige Gebäudestruktur

Wohnungen

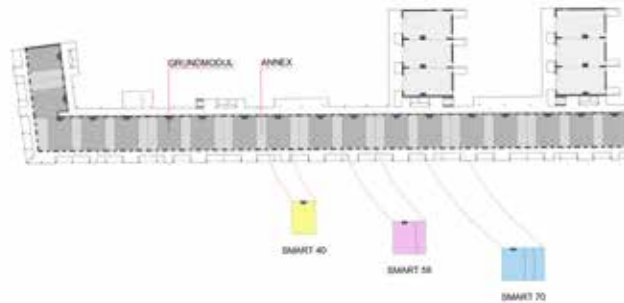


7. Anteil der SMART-Wohnungen je Wohnungstyp

Insgesamt verfügt das Projekt „Sonnendviertel“ über 148 Wohneinheiten: **30 normal geförderte Wohnungen** (Typ B bis E) und **118 supergeförderte SMART-Wohnungen** (Typ A bis C).

+ Die Wohnungsgrundrisse ergeben sich aus dem **modularen Aufbau** durch die **Kombination** eines **Grundmoduls** von 40 m² und **Annexen** von 15 m². So kann ein A-Wohnungstyp ohne Mehrkosten zu einer B- bzw. C-Wohnung erweitert werden kann.

? Ungefähr die **Hälfte aller Wohnungen** sind als **A- oder B-Wohnungen** ausgestaltet und somit 40 m² bzw. 55 m² groß. Es gibt kaum große Familienwohnungen oder Wohngemeinschaften, allerdings ermöglicht das flexible System der Geschoßgrundrisse nachträglich Anpassungen der Wohnungsstruktur.



8. Wohnungsstruktur Riegelbauteil mit Grundmodul und Annex

+ Die Wohnungen des straßenbegleitenden Riegels sind **durchgesteckt** konzipiert und **orientieren** sich sowohl zur Straße als auch zum Innenhof. Die Wohnungen der beiden Annex orientieren sich sowohl zum städtischen Platz als auch zur beruhigten Gartenzone. Durch die **zweiseitige Orientierung** (hauptsächlich annähernd Nord-Süd, teilweise annähernd West-Ost) ist auch die **Querbelüftbarkeit** gewährleistet.

Die Wohnungen sind **flexibel gestaltbar**: Die Bewohner_innen haben die Wahl zwischen verschiedenen traditionellen, kompakten und „offenen“ Grundrissen. SMART 55 Wohnungen können beispielsweise als 2 oder 3-Zimmer-Wohnung sowie als offenes Loft, SMART 70 Wohnungen als 3- oder 4-Zimmer-Wohnung oder als WG konzipiert sein. Die nutzungsneutralen Räume sind flexibel gestaltbar und können beispielsweise auch als Büro genutzt werden.

o Die **Mindestzimmergrößen** werden nur bei den SMART 70 Wohnungen mit vier Zimmern unterschritten (zwei 9 m² große Zimmer). Alle Zimmer werden separat über Flure vom Wohnraum aus erschlossen.

+ Die **Küchen** liegen in fast allen Wohnungen (außer in den ca. 20 Wohnungen der beiden hofseitigen Annexen) direkt am Laubengang und sind natürlich belichtet und belüftet und mit Aussicht auf den hofseitigen Freibereich.

+ Die **Bäder** liegen in fast allen Wohnungen (außer in den ca. 20 Wohnungen der beiden hofseitigen Annexen) direkt am Laubengang und sind natürlich belichtet und belüftet.

Möblierbarkeit / Stauraum / Abstellraum

Die Wohnungen sind funktionell und räumlich optimiert gestaltet und können prinzipiell mit **Normmöbeln** ausgestattet werden.

? In den 70 m² großen 4-Zimmer Wohnungen ist die **Möblierbarkeit der Kinderzimmer** mit Normmöbeln aufgrund einer Zimmergröße von 9 m² (Raumbreite unter 2 m) nicht unbedingt gegeben.

Die Verfügbarkeit und räumliche Qualität der **Abstellräume und -flächen** in den Wohnungen variiert je nach Wohnungsgröße:

? SMART 40 Wohnungen haben keine Stauräume, SMART 55 haben 0,8 m² (90 x 90 cm) große Stauräume, womit die Mindestforderung von 1,5 - 1,65 m² unterschritten wird.

+ SMART 70 Wohnungen hingegen verfügen über einen Stau- bzw. Schrankraum mit 4 - 5 m².



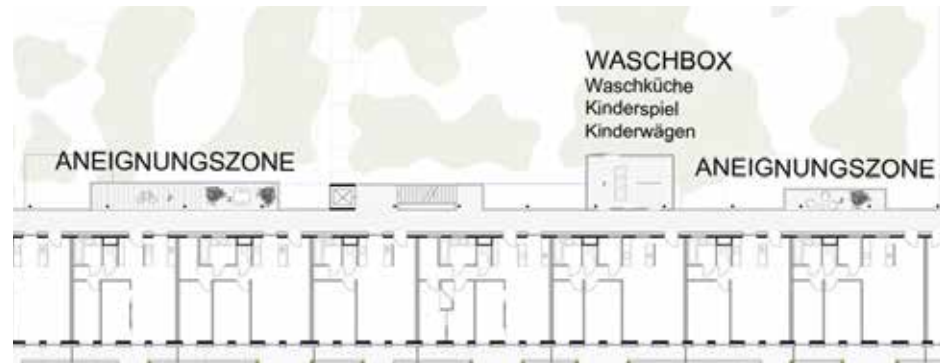
9. Flexibel gestaltbare Wohnungstypen SMART 40, 55 und 70



10. 4-Zimmer SMART-Wohnung

Die **Einlagerungsräume** liegen ausschließlich im Untergeschoß und sind nicht natürlich belichtet. An jedem Stiegenhaus sind entsprechend viele Einlagerungsräume in unmittelbarer Nähe zum Stiegenhaus angeordnet. Die Größe beläuft sich (entsprechend der Wohnungsgrößen) auf 1,80 bis 3,50 m².

Es gibt keine zentralen **Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume** im Projekt, sondern für jeweils ca. 23 Wohnungen stehen geschoßweise, an die Laubengänge angelagerte Flächen für Hausnebenfunktionen zur Verfügung.



11. Aneignungszone Laubengänge Riegelbauteil

Insgesamt gibt es in den **erweiterten Laubengangbereichen** 21 **Fahrrad- und Kinderwagenabstellbereiche**.

? Mit einer Gesamtfläche von ca. 40 m² pro Geschoß unterschreiten diese jedoch die Mindestgröße ca. 100 m² für beide pro Geschoß. Außerdem sind die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder teilweise im Freien.

Erschließung / Gemeinschaftsflächen

Der **zentrale Platz** zwischen den beiden „Stadthäusern“ dient als **Eingangsbereich** und verfügt aufgrund seiner aufwändigen Gestaltung über eine hohe **Aufenthaltsqualität**. Er ist teils offen, teils überbaut und wird durch die beidseitige Anordnung von Geschäftslokalen und Gemeinschaftsräumen belebt.

+ Das Projekt verfügt über **gut einsehbare** und **barrierefreie Gebäudezugänge**: Die **natürlich belichteten** und **belüfteten Stiegenhäuser** können über zwei großzügige, helle **Foyers** betreten werden. So ist gleichzeitig Nähe und Abgrenzung zum öffentlichen Raum gegeben.



13. Gebäudezugänge vom öffentlichen Platz über offene Stiegenhäuser zu den Laubengängen



12. Fahrradabstellbereich in der Aneignungszone



14. Laubengangerschließung im 1. OG mit unmittelbar davor liegendem Dachgarten links und Garten im Erdgeschoß

+ Drei der insgesamt vier Stiegenhäuser und zwei Lifte führen direkt von den Laubengängen im westlicheren Gebäudebereich zum Garten und Kleinkinderspielplatz am Dach des eingeschößigen Bürotraktes. Somit wird eine **sichere, barrierefreie Eingangssituation** gewährleistet.

+ Die gesamte **Erschließung** des Gebäudes besteht aus **offenen Laubengängen**, die alle Wohnungen (23) pro Geschoß miteinander verbinden und so **soziale Kontrolle** ermöglichen. Auch die beiden „Stadthäuser“ werden über Laubengänge erschlossen. Aufgrund der durchgesteckten Wohnung kann eine **Sichtbeziehung** zum Laubengang hergestellt werden, wodurch das subjektive Sicherheitsgefühl zusätzlich gefördert wird.

? Im Erdgeschoß befindet sich ein großer **Müllraum**, der über das östlichste Stiegenhaus erreichbar ist. Der Weg dahin ist für die westlich gelegenen Wohnungen lang und der Eingang zum Müllraum erfolgt nur vom öffentlichen Platz über einen schmalen Gang.

o Insgesamt gibt es sieben **Waschsalons** in den Obergeschoßen in Verbindung mit Bereichen für Kinderwagen und Kinderspiel. Sie sind je ca. 30 m² groß, natürlich belichtet und belüftet und verfügen über einen direkten Sicht- bzw. Raumbezug zum unmittelbar daneben liegenden Kinderspielbereich. Die Anordnung der Waschsalons in Verbindung mit den Kinderwagen- und Kinderspielräumen wirkt jedoch insgesamt eng.

o Die **Tiefgarage** liegt zur Gänze unterirdisch und ist nicht natürlich belichtet. Knapp 90 % der Bauplatzfläche sind unterbaut. Die Belüftung erfolgt statisch über am Baufeld verteilte Lüftungsschächte. Teilweise sind Stapelparker vorgesehen, um die erforderliche Stellplatzanzahl in nur einem Untergeschoß unterzubringen.

Freiraum

Alle Wohnungen verfügen über **private Freiräume** in Form von **Loggien, Balkonen oder Terrassen**, was eine Fläche von insgesamt 2.200 m² privat nutzbarer Freiräume ergibt. Die Balkone des straßenseitigen Riegelbaukörpers erstrecken sich über dessen gesamte Länge und sind je nach Wohnungsgröße unterschiedlich breit (bei 40 m² - 1,50 m breit, bei 55 m² - 2,10 m breit, bei 70 m² - 3,90 m breit). Die Balkone sind alle 1,2 m tief, wobei je nach Wohnungsgröße **tieferer Teilerweiterungen** mit bis zu insgesamt 3 m vorgesehen sind.



15. Müllraum und Tiefgaragen Abfahrt im EG

Diese wurden in Absprache mit den Bewohner_innen festgelegt. Mittels vorhandenen Pflanztrögen, Rankstäben und Spannseilen können die Balkone individuell gestaltet werden. **Die vertikale Begrünung** der zur Straße orientierten Balkonzone fungiert auch als **Filterschicht** zum lärmintensiven Straßenraum und verbessert somit das Wohnklima.

+ Aufgrund des **großzügigen Zuschnitts** der vorgelagerten Balkone mit tieferer Teilerweiterung sind diese gut nutzbar und dienen als funktionale Erweiterung des Wohnraums.

+ Der Zugang ist **barrierefrei** und die Balkone können bei Bedarf mit der Nachbarwohnung verbunden werden.

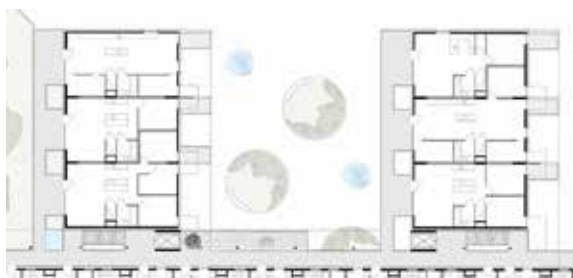
o Die privaten Freiräume sind mit einer **Balkon-/Terrassenleuchte** ausgestattet. Im Zuge der Vergabe an einen Generalunternehmer musste aus Kostengründen jedoch auf die Herstellung eines **Wasser- und Stromanschlusses** auf den Balkonen verzichtet werden.

o Je nach Nähe der tiefen Balkonerweiterung zur Nachbarwohnung sind die Balkone **mehr oder weniger einsehbar**.

In den beiden hofseitigen Gebäude-Annexen sind geschoßweise wechselseitig Laubengang und private Balkone vorgeschaltet.



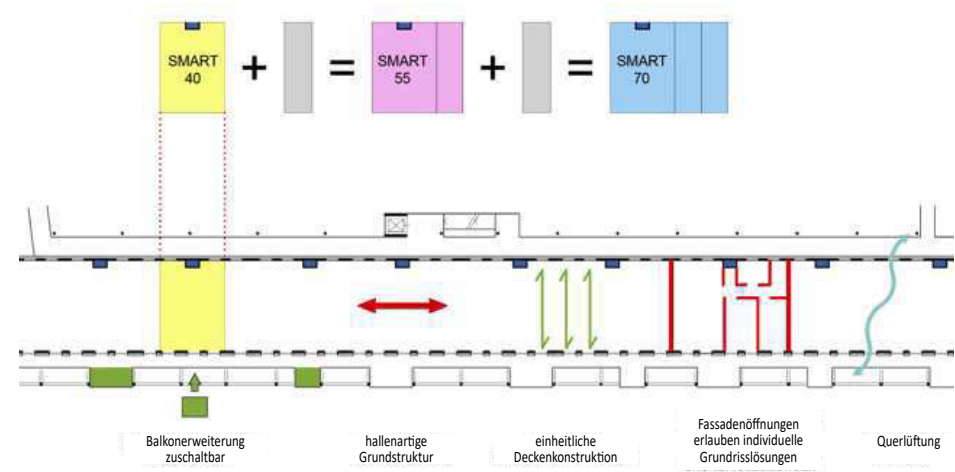
18. Private Freiräume der Stadthäuser



B | Kostenreduktion durch Planung / Leistbarkeit



Durch die **flächenökonomische Ausnutzung des Bauplatzes** laut Widmung und die **kompakte Bauweise** wurden erhebliche Kosteneffekte erzielt. Die Minimierung der Bau- und Energiekosten wird weiter durch die kompakte **Gebäudehülle**, durch effiziente Dämmstärken sowie durch den Einbau einer **Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung** in den straßenseitigen Bereichen des Erdgeschoßes ermöglicht. Darüber hinaus sorgen ein rationelles Tragsystem, eine **geringe Anzahl an Liften**, die Verwendung von Fertigteilen mit hohem Wiederholungsfaktor sowie eine rationelle vertikale technische Erschließung für geringe Errichtungskosten. Durch die Situierung der Gemeinschaftseinrichtungen in den an die Laubengänge angelegten Boxen konnte außerdem **mehr Kubatur** geschaffen werden (Bauordnung erlaubt Auskargen über die Baufuchtlinie). Auch der Einsatz von nur drei Fensterformaten sowie die Verwendung von **Fertigteilen** bei der Balkonstruktur begünstigen niedrige Baukosten. Gleichzeitig sind die langfristig zu erwartenden Lebenszykluskosten des Gebäudes dank einer **hohen Energieeffizienz** und leicht rückbaubarer Bauweise sehr gering.



19.

+ Die **Wohnungsgrundrisse** sind kompakt, flächenschonend und wirtschaftlich. Vorraum, Küche, Essen, Wohnen werden in einem Raum mit einer Schmutzzone beim Eingang zusammengefasst. Dadurch entstehenden geringe Verkehrs- und ausreichend Bewegungsflächen (siehe Abb. 9).

+ Die durchgesteckten, zweiseitig orientierten Wohnungen erzeugen ein großzügiges **Raumerlebnis** bei gleichzeitiger Gewährleistung von Alltagstauglichkeit.

o Ein spezielles Mobilitätskonzept liegt nicht vor, aber einige Stellplätze wurden vorgerüstet um sie zu einem späteren Zeitpunkt für **E-Mobilität auszubauen**. Darüber hinaus sollen in den Fahrradräumen **Ladestationen für E-Bikes** errichtet werden.

Nutzungskosten

Mit einem Eigenmittelanteil von 60 Euro/m² und monatlichen Kosten von 7,44 Euro/m² (inkl. MwSt. und BK, exkl. Heizung und Warmwasser) **unterschreiten die SMART-Wohnungen die Kostenobergrenzen** bei gleichzeitiger Gewährleistung der beschriebenen hohen Qualitäten und dem Anbieten der kompletten Ausstattung. Bei den nicht dem SMART-Wohnbauprogramm unterliegenden geförderten Wohnungen gibt es darüber hinaus eine **Stundungsmöglichkeit des Finanzierungsbeitrags**.

Die Kosteneffekte durch das gute Flächen-/Volumenverhältnis sowie eine kleine Einsparung an Stromkosten aufgrund der natürlich belichteten und belüfteten Stiegenhäuser leisten ebenfalls einen Beitrag zur Optimierung der Nutzer_innenkosten. Auch die Außenanlage ist aufgrund der bitumierten Wege, der sparsamen Bepflanzung sowie der „Naturwiese“, die deutlich weniger oft bewässert und gemäht werden muss, in der Errichtung und Erhaltung kostengünstig.

C | Wohnen in Gemeinschaft / Quartiersbezüge

Die **reduzierte private Wohnfläche** der SMART-Wohnungen wird durch ein umfassendes Angebot an **gemeinschaftlich nutzbaren Flächen kompensiert**. Das Projekt verfügt sowohl über **punktuell Gemeinschaftseinrichtungen** wie den Gemeinschaftsraum im Erdgeschoß, das Sonnendeck und den Grillplatz auf den Dachterrassen, als auch über **flächige Begegnungs- und Kommunikationsbereiche** auf den Laubengängen. Dennoch ist die Gesamtquadratmeterzahl an gemeinschaftlich nutzbaren Flächen nicht überdurchschnittlich hoch, sondern nur anders im Gebäude verteilt.

Gemeinschaftliche Freiflächen

Die ebenerdigen Freiräume gliedern sich in einen urbanen, öffentlichen Platz und einen für die Hausgemeinschaft öffentlichen, von den Gebäuden eingefassten Spielwald im Nordwesten. Dieser bildet einen unregelmäßigen, mit Lichtungen durchsetzten Hain, der naturnah anmutet. Er dient als **informeller Spielplatz für Kinder und Jugendliche** mit einer hohen Verweilqualität und kann von den Bewohner_innen mit Tischen, Stühlen und Hängematten möbliert werden. Als ergänzendes **Kleinkinderspielangebot** ist am Dach des eingeschößigen Büroteils ein gut einsehbarer und rasch erreichbarer Sandspielplatz mit Sitzmöglichkeiten situiert. Er ist über eine Freitreppe mit dem Spielwald verbunden und vom Laubengang im 1. OG direkt betretbar.



20. Spielwald im EG

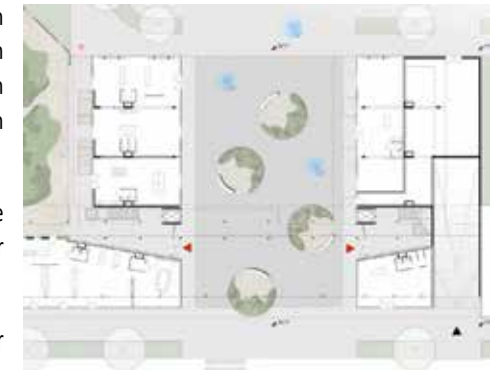


21. Kleinkinderspielplatz im 1. OG

Der öffentlich zugängliche, **urbane Platz** zwischen den beiden Stadthäusern ist mit vier kreisförmigen Beeten sowie Sitzlinien ausgestattet. Im hinteren Bereich befinden sich drei kleine Mulden, in denen sich nach Regenfall Wasserflächen bilden sollen.

+ Der Platz stellt einen wichtigen **Treffpunkt** sowie Ort des nachbarschaftlichen **Austauschs** und der **Begegnung** dar.

+ Der ca. 15 m breite Durchgang fungiert nicht nur als Eingangsbereich für die Bewohner_innen, sondern generiert gleichzeitig einen Mehrwert für das gesamte Quartier.



22. Öffentlicher Platz mit Zugang zum Garten für Hausbewohner_innen

Ergänzend zu den ebenerdigen Freiräumen befinden sich auf den hofseitigen „Stadthäusern“ **Dachterrassen** mit Grillplatz und Sonnendecks.



23. Dachterrasse mit Sonnendecks



24. Hofseitige „Stadthäuser“ mit Dachterrassen im 6. OG

Gemeinschaftsräume

In jedem Geschoß befinden sich **an die Laubengänge angehängte Boxen**, welche Platz für verschiedene Funktionen (z.B. Kinderspielraum, Waschküche, Abstellräume) bieten und dadurch der Vereinbarkeit von Haus- und Familienarbeit Rechnung tragen. Außerdem können sowohl Fahrräder als auch Kinderwagen platzsparend und in Sichtweite der Bewohner_innen abgestellt werden.

+ Die hofseitig **erweiterten Laubengänge** stellen wichtige Kommunikationszonen und Orte der „zufälligen“ Begegnung dar.

+ Diese **wohnungsnahen, geschoßweisen Erweiterungsflächen** können von den Mieter_innen nach Bedarf angeeignet werden und mit Möbeln oder Pflanzen nach ihren individuellen Vorstellungen gestaltet werden.

o Hinsichtlich der sieben Kinderspielräume in Verbindung mit je einer Waschbox pro Geschöß in den Erweiterungsflächen der Laubengängen war zum Untersuchungszeitpunkt noch offen, ob sie der geforderten Gesamtfläche entsprechen und wie sie letztendlich ausgestattet werden.



25. Hofseitige Laubengänge mit Aneignungszonen und Erweiterungsflächen



26. Laubengänge mit Abstellflächen und Erweiterungszone



Neben den geschößweisen gemeinschaftlich nutzbaren Flächen gibt es einen ca. 80 m² große **Gemeinschaftsraum im Erdgeschoß** in der Nähe eines der Eingangsbereiche des Gebäudes.

+ Dieser ist **barrierefrei** vom Spielwald aus zu erreichen, ist **natürlich belichtet und belüftet** und mit einer Nassgruppe und Küchenzeile ausgestattet.

Überschaubare Nachbarschaften

Pro Geschoß liegen durchschnittlich **23 Wohnungen** am durchgängigen Laubengang, der auch Begegnungszonen und Gemeinschaftseinrichtungen aufweist. Insgesamt gibt es vier Stiegenhäuser, wobei eines erst ab dem ersten Obergeschoß beginnt. **Pro Stiegenhaus** werden **maximal 35 Wohnungen** erschlossen.



27. Gemeinschaftsraum im EG

D | Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

Für soziale Vielfalt und Differenzierung bietet das Projekt ein vielfältiges Wohnungsangebot sowie eine differenzierte Verteilung der unterschiedlichen Wohnformen.

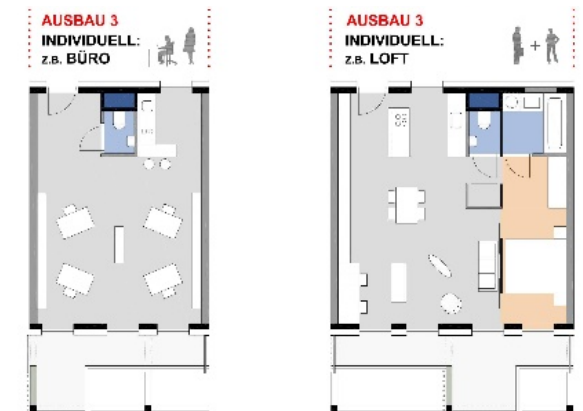
+ Die **Verteilung** der 30 geförderten Mietwohnungen und 118 supergeförderten SMART-Wohnungen im gesamten Gebäudekomplex verhindert eine Abgrenzung oder Diskriminierung der sie bewohnenden Haushalte.



28. Beispielhafte Verteilung unterschiedlicher Wohnungstypen

+ Das entwickelte, modular aufgebaute System ermöglicht **unterschiedliche Ausbaugrade** der Wohnungsgrundrisse sowie nachträglich **flexible Anpassungen**. Die Wohnungen sind unterschiedlich „dicht“ gestaltbar, damit werden für **unterschiedliche Wohnkulturen** auch unterschiedliche Möglichkeiten geboten. Varianten bei der Raumaufteilung und der Ausstattung ermöglichen zusätzlichen individuellen Spielraum und Mehrwert für die Bewohner_innen (siehe Abb. 9).

+ Durch das flexible System einer „offenen Halle“ ist eine **Kombination von Wohnen und Arbeiten** leicht möglich. Beispielsweise könnte eine Mieteneinheit neben einer Wohnung als Büro gestaltet werden. Eine SMART 40 Wohnung könnte somit auch als Kleinbüro genutzt werden, in einer 55 m² großen SMART-Wohnung in der Loft-Ausbaulariante ließe sich ein Arbeitsbereich innerhalb der Wohnung schaffen.



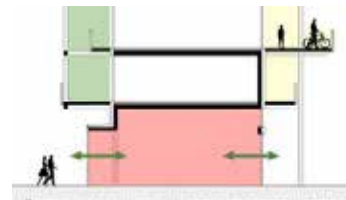
29. Mögliche Büronutzung von Wohneinheiten

Durch die **Belebung der Erdgeschoßzone** mit rund um den zentralen Platz situierten Mieteinheiten für Handel, Gewerbe und Büros soll ein Dialog zwischen Haus und Gehsteig hergestellt werden. Neben der Regionalstelle der MA 11 (Amt für Kinder, Jugend und Familie) hat sich eine Betreiberin für einen Kindergarten (mit eigenem Freibereich) im Erdgeschoß eingemietet.

+ Das **Erdgeschoß** weist eine **höhere Raumhöhe** als die Obergeschoße auf und ist somit auf eine gewerbliche Nutzung ausgelegt.



30. Raumhöhe im EG

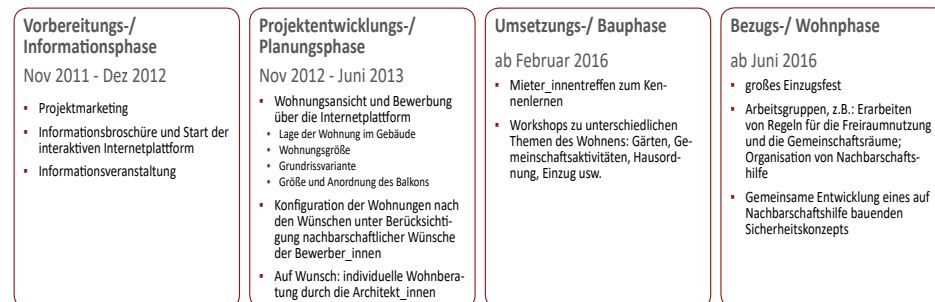


31. Öffentliche Nutzung der Erdgeschoßzone

E | Prozesse zur Unterstützung der Sozialen Nachhaltigkeit in der Architektur

Im Projekt gab es vielfältige **Mitbestimmungsmöglichkeiten** zur Gestaltung der Grundrisse und der Ausstattung und Nutzung der Gemeinschaftsflächen. Über eine **interaktive Internetplattform** konnten die Interessent_innen ihre Wohnung selbst entsprechend ihrer Bedürfnisse und Anforderungen definieren, bspw. die Lage der Wohnung im Gebäude, die Wohnungsgröße, unterschiedliche Grundrissvarianten sowie die Größe des privaten Freiraumes. Voraussetzung für das Funktionieren dieses Setzkastenprinzips ist eine flexible Primärstruktur, welche eine individuelle Anpassung der Innenstruktur bei gleichbleibender Außenfassade ermöglicht. Im Sinne von **Vereinbarkeit** sollte, nach Möglichkeit, auf **Wünsche bezüglich der Nachbarschaft** eingegangen werden können: z. B. Eltern und Großeltern nebeneinander oder mehrere Familien mit gleichaltrigen Kindern in unmittelbarer Nähe zueinander. Nach dem Einzug werden die Bewohner_innen eingeladen, in internen Arbeitsgruppen gemeinsam Konzepte zur Nutzung der Freiräume und Gemeinschaftseinrichtungen sowie das Sicherheitskonzept zu erarbeiten.

Die folgende Grafik gibt einen zusammenfassenden Überblick über den Mitbestimmungsprozess im Projekt „Sonnwendviertel B.04“:



32. Ablauf des Beteiligungsprozesses im Projekt „Sonnwendviertel B.04“

Quellen

Expert_innengespräch im Auftrag der Wohnbauforschung (MA 50) mit Kinayah Geiswinkler-Aziz und Arch. Markus Geiswinkler (Geschäftsführung Geiswinkler & Geiswinkler Architekten) und Hermann Koller (Vorstandsmitglied Heimbau) am 3.11.2015 zum Wohnprojekt Sonnwendviertel B.04, durchgeführt von Sabina Riss und Carina Diesenreiter.

Homepage der GB* Gebietsbetreuung Stadterneuerung (Zugriff am 15.12.2015): Sonnwendviertel. <http://www.gbster.at/projekte-und-aktivitaeten/stadtwohnen/stadtteilbuero-sonnwendviertel/>

Homepage der Stadt Wien (Zugriff am 15.12.2015): Bildungscampus Sonnwendviertel. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/architektur/oeffentliche-bauten/schulbauten/bildungscampus-sonnwendviertel.html>

Rathauskorrespondenz vom 24.10.2012: Wohnbaustadtrat Michael Ludwig: Präsentation der ersten SMART-Wohnungen. <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2012/10/24006.html>

wohnfonds_wien (Hrsg.) (2013): Bauträgerwettbewerbe 2012. Qualitätswettbewerbe im Wiener Wohnbau. Wien.

Abbildungen Credits

1. - 2. | Geiswinkler & Geiswinkler / Schreiner-Kastler
3. | Geiswinkler & Geiswinkler Architekten
4. - 5. | Geiswinkler & Geiswinkler / Schreiner-Kastler
6. | Geiswinkler & Geiswinkler Architekten
7. | UrbanPlus
8. - 17. | Geiswinkler & Geiswinkler Architekten
18. | Geiswinkler & Geiswinkler / Schreiner-Kastler
19. - 25. | Geiswinkler & Geiswinkler Architekten
26. | Geiswinkler & Geiswinkler / Schreiner-Kastler
27. - 31. | Geiswinkler & Geiswinkler Architekten
32. | UrbanPlus, auf Basis des Expert_innen-Interviews und des Wettbewerbsbeitrags

7.11 SMART PLUS - Wohnprojekt in der Lorenz-Reiter-Straße



1.

Das Projekt „SMART PLUS“ ist eines von drei Siegerprojekten des zweiten Bauträgerwettbewerbs zum Thema SMART-Wohnen, im Zuge dessen insgesamt 250 SMART-Wohnungen im Projektgebiet Lorenz-Reiter-Straße realisiert wurden. Sein Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit liegt neben der im Kontext des SMART-Wohnen Programms geforderten Leistbarkeit in der Vielfalt der angebotenen Wohnungstypen. Realisiert wird das Projekt von den Bauträgern Migra und Heimbau sowie dem Architekturbüro TC trans_city und dem Landschaftsplanungsbüro Anna Detzlhofer. Der sozialorganisatorische Prozess wird vom Büro realitylab durchgeführt. Das Projekt ist seit 2016 bezogen.

Projektdaten

Bauplatz (m ²)	8.605
Bruttogrundfläche über Niveau (m ²)	16.913,73
Vorgabe Wohnungsschlüssel für die 179 Wohnungen: 50 % A/B-Typ, 50 % C-Typ 1 betreute WG mit 11 Zimmern	<ul style="list-style-type: none"> ■ Typ B 39 % ■ Typ C 50 % ■ Typ D 5 % ■ WG-Zi. 6 %
Durchschnittliche Wohnnutzfläche/geförderter Wohnung (m ²)	69,96
Wohnungen mit privaten Freiräumen	100 %
Mobilitätskonzept	164 KFZ-Stellplätze, 415 überdachte Radabstellplätze
Adresse	Lorenz-Reiter-Straße 6, 1110 Wien

Projektkosten

Baukosten

Gesamtbaukosten/m ² förderungstr. Nutzfläche Miete (Euro/m ²)	1.591,75
--	----------

Nutzungskosten Wohnen

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. Ust., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	425,00
--	--------

Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	6,96
---	------

Nutzungskosten SMART-Wohnen

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. Ust., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	60,00
--	-------

Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	7,30
---	------

Die 4. Säule stützende Ziele des Bauträgerwettbewerbs

- Leistbarkeit
- Raumflexibilität für die Anpassbarkeit an individuelle Lebens- und Wohnanforderungen

Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit



Zielgruppen, Diversität, Integration

- Konzeption von Starter-Appartements für Alleinerzieher_innen
- Kooperation mit dem Verein Wiener Frauenhäuser
- Betreute Wohngemeinschaft für Jugendliche



Leistbarkeit

- Mischung SMART-Wohnen (tw. mit Superförderung) und PLUS-Wohnen



Gebäude und Wohnungen

- Vielfalt flexibler Grundrisse
- Wohnsicherheit

Wohnumfeld

Das Projektgebiet befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering, der als klassischer Arbeiter_innen und Industriebezirk bekannt ist. Der ehemalige Bahndamm im Norden des Projektgebiets stellt einen wichtigen naturnahen Freiraum dar. Im Nordwesten werden die Bauplätze durch die projektierte Verlängerung des Medwedwegs begrenzt und im Westen schließt die Bebauung des Nachbarbauplatzes an (siehe Kapitel 7.11 „Zipp-mit“). Das Gebiet ist – entsprechend dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ – gut mit sozialer Infrastruktur und öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen: In der Simmeringer Hauptstraße (5 Gehminuten entfernt) sowie in der Gasometer City (10 Gehminuten entfernt) befinden sich zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Wettbewerbsgegenstand ist auch ein Supermarkt im Projekt „Zipp-mit“ am Bauplatz 3. In den umliegenden Siedlungsgebieten befinden sich viele Einrichtungen sozialer Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Jugend- und Gesundheitseinrichtungen, sowie ein geplantes Kindertagesheim auf Bauplatz 1 des Wettbewerbsgebiets. Die Alltags- und Lebensqualität wird nicht nur durch die gute Infrastrukturversorgung unterstützt, sondern auch durch den Eindruck, im Grünen zu wohnen. Die Station „Zippererstraße“ der U-Bahnlinie U3 ist nur ca. 200 m entfernt und befindet sich im angrenzenden Hyblerpark. Auch mit dem Bus und über gut ausgebaute Radverkehrsanlagen in den angrenzenden Straßenzügen wird das Gebiet erschlossen.

Städtebau und Architektur – Der Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit

Das Projekt besteht aus vier über ein Untergeschoß verbundenen Baukörpern, deren Anordnung einen innenliegenden, gemeinsamen Hofbereich definiert (drei Wohnhäuser, ein Torbau). Dieses geschützte Zentrum des Wohnprojekts wird durch die bereits bestehende Geländeerhöhung am Bauplatz akzentuiert. Nördlich des Projektgebiets befindet sich darüber hinaus ein überhöhter Damm, der zusammen mit der Anhöhe der innenliegenden Hoffläche kleinräumig abwechslungsreiche Freiraumbezüge erzeugt.



2. Lageplan

Durch die Aufteilung der Baumasse auf vier Baukörper entstehen offene Sicht- und Bewegungsachsen. Die abgeschragten Ecken und Kanten ermöglichen eine optimale Anpassung der Baukörper an die Baulinien, wodurch attraktive Zwischenräume entstehen. Zur Optimierung der Gebäudehöhe werden die Baukörper in das bestehende Gelände eingeschnitten. Alle Nebenräume sind von außen ebenerdig zugänglich und stellen einen Bezug zum Freiraum her.

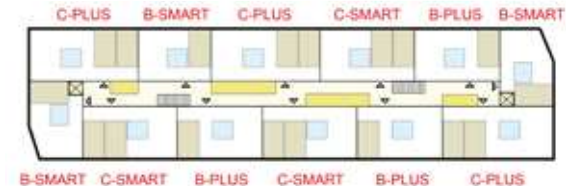
Die Gebäudehüllen der kompakten Bauteile sind sehr einfach gestaltet, wodurch energieeffiziente und kostengünstige Gebäude entstehen. Die vorgelagerten Balkone sorgen für eine abwechslungsreiche Fassadengestaltung und erzeugen ein plastisches Erscheinungsbild. Durch die Aufteilung der Baumasse und die Aufstellung der vier Baukörper auf dem Grundstück ist keine Wohnung ausschließlich nach Norden orientiert.

A | Alltagstauglichkeit



Insgesamt verfügt das Projekt über 179 Wohneinheiten. Diese setzen sich zusammen aus 91 SMART- und 88 normal geförderten PLUS Wohnungen, die in jedem Geschöß durchmisch sind. Bei 44 der SMART-Wohnungen handelt es sich um SMART PLUS Wohnungen mit Superförderung.

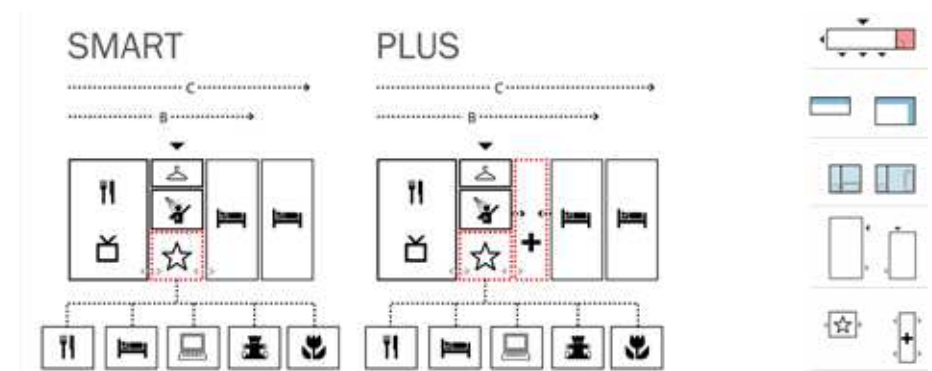
Das SMART-Wohnungsangebot umfasst entgegen der Ausschreibung nur 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen von 54,6 m² bis 70 m² Nutzfläche, und zwar 20 C-SMART und 24 B-SMART-Wohnungen, jedoch keine A- und E-Wohnungen. Das Attribut „PLUS“ im Projekttitel bedeutet, dass eine weitere Differenzierung in den Wohnungsgrößen, die zwischen B und C sowie zwischen C und D-Wohnungstypen liegen, möglich sind.



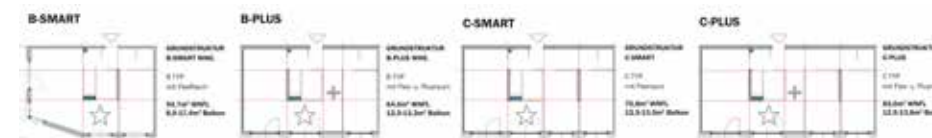
3. Durchmischung von SMART- und PLUS-Wohnungen

Wohnungen

Das konstruktive System baut auf einer klaren Struktur von tragenden Wänden und Pfeilern auf und ermöglicht eine flexible Gestaltung der Grundrisse. Diese sind als Katalog von Bausteinen konzipiert und **flexibel konfigurierbar**. Die **nutzungsneutralen** Räume ordnen sich rund um einen zentralen erweiterbaren Sanitärkern an. Als Schalträume können der FLEX und der PLUS Raum auf sehr unterschiedliche Weise mit Schlaf- und/oder Wohnzimmer kombiniert werden. Es ergibt sich eine Vielfalt an Wohnungstypen und –größen mit individuell konfigurierbaren Grundrissen für verschiedene Nutzerinnenprofile und Wohnstile.



4. Modul Schemata



5. Verschiedene Grundstrukturen mit Flex/PLUS-Raum

? Alle Wohnungen, ausgenommen die Eckwohnungen an den Bauteilenden, sind durchwegs **einseitig orientiert** und damit nicht querbelüftbar. Keine Wohnung ist ausschließlich nach Norden orientiert.



6. Beispiele Grundrissgestaltung

o Die **Küche** kann an zwei Positionen angeordnet werden: Im Flexraum gelegen ist sie ausreichend natürlich belichtet und belüftet, allerdings mit begrenztem Sicht- bzw. Rufkontakt zum ebenerdigen Freiraum. An der Wohnraumrückwand gelegen ist sie dagegen weder natürlich belichtet noch belüftet.

? Die **Bäder** liegen immer in der Wohnungsmitte und sind damit nicht natürlich belichtet und belüftet.



7. Getrennt begehbares Zimmer

Möblierbarkeit / Stauraum / Abstellraum

+ Alle Wohnungen haben über den Vorraum erschlossene **getrennt begehbares Zimmer**. Die **Raumgrößen** liegen für die kleinsten Schlafzimmer mit mind. 10,99 m² über dem Mindestwert. Laut Plandarstellung ist die Möblierbarkeit mit Normmöbeln gegeben.

+ Jede Wohnung verfügt über einen großen Vorraum mit ausreichend **Stauraum** (zwischen 1,89 m² und 2,24 m²) der den Mindestanforderungen hinsichtlich Größe, Fläche und Breite entspricht.

? In den Bauteilen 1-3 befinden sich jeweils **Einlagerungsräume** im Gartengeschoß, direkt neben dem Fahrradraum. Sie sind direkt über das Stiegenhaus erreichbar und ca. 1,8 m² groß. Damit werden die als ideal angegebenen Größen von 4 m² nicht eingehalten. Die Einlagerungsräume sind nicht natürlich belichtet.

Die **Gesamtflächen für Fahrrad- und Kinderwagenräume** liegen in Bauteil 1 und 2 unter und in Bauteil 3 knapp über den geforderten Mindestgrößen. Davon abgesehen sind sie gut situiert:

+ In den Bauteilen 1-3 stehen **Fahrradräume** (65 - 95 m²) im Gartengeschoß zur Verfügung. Sie sind barrierefrei direkt über die jeweiligen Eingänge erreichbar. Im Bauteil 4 gibt es eine Fahrradwerkstätte, die auch als Fahrradraum für die Räder der 6 Wohnungen dienen kann.

+ **Kinderwagenräume** (19,7 - 33 m²) befinden sich in allen Bauteilen im Erdgeschoß. Sie liegen ebenfalls direkt am Eingang und sind barrierefrei zugänglich.



8. Bauteil 2: Einlagerungsräume im EG, Zugang vom Stiegenhaus



9. links: Bauteil 1 GG – Fahrrad-/Kinderwagenraum, Einlagerungsräume
rechts: Bauteil 1 EG – Fahrrad-/Kinderwagenraum



10. links: Bauteil 2 GG – Fahrrad-/Kinderwagenraum, Einlagerungsräume
rechts: Bauteil 2 EG – Waschküche/ Gemeinschaftsraum (Architekteninformation, hier nicht ersichtlich)



11. links: Bauteil 3 GG – Fahrrad-/Kinderwagenraum, Einlagerungsräume
rechts: Bauteil 3 EG – Fahrrad-/Kinderwagenraum

Erschließung / Gemeinschaftsflächen

Die Haupterschließung des Bauplatzes erfolgt von der Lorenz-Reiter-Straße, von der aus ein leicht ansteigender Promenadenweg zur Anhöhe in der Mitte der Baukörper führt. Wegeverbindungen zu den Mieter_innengärten und zum Panoramaweg am Damm ergänzen das Erschließungssystem. Darüber hinaus ist eine fußläufige Vernetzung mit den Nachbargrundstücken gegeben.

Die vier Bauteile gruppieren sich um einen zentral gelegenen und von allen zugewandten Wohnungen gut einsichtigen Freiraum. Den **Hauseingängen** sind jeweils größere, platzähnliche Aufweitungen vorgelagert. Die Vorbereiche der Stiegenhäuser sind durch das darüber auskragende Gebäude überdacht. Über einen kurzen Stichgang gelangt man jeweils ins Stiegenhaus/Atrium/Erschließungszone. An den Außenseiten der Bauteile verlaufen auch schmale Wege, die von den nach außen orientierten Wohnungen einsichtig sind. Alle Wege sind barrierefrei.

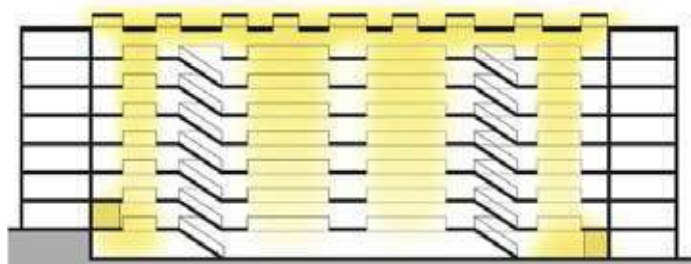
Die Organisation der Wohnungen erfolgt in drei der vier zweihüftigen Baukörper entlang einer Mittelgangerschließung. Die geringe Grundrisstiefe der Wohnungen von 6,25 m sowie die mehrgeschoßige Atriumerschließung mit Oberlichtern garantieren helle und gut belüftete Wohnungen sowie Erschließungsflächen. Darüber hinaus sorgen Deckendurchbrüche für spannende Durchblicke und ein großzügiges Raumgefühl.



12. Freiraumplan mit Wegenetz



13. Mittelgangerschließung



14. Mehrgeschoßige Atriumerschließung

? Die **Müllräume** befinden sich im Grundstück Eingangsbereich, im Bereich von Bauteil 4 und Bauteil 1, Eingang Süd. Sie sind damit von allen Bauteilen und Stiegenhäusern nur über das Freie mit mehr oder weniger langen Wegen erreichbar.

+ Die **Waschküche** in Bauteil 1 liegt benachbart zum Gemeinschaftsraum. Die Waschküche in Bauteil 4 ist über den Freibereich zugänglich, vom Gemeinschaftsraum getrennt erschlossen, jedoch mit innerer Erschließung zwischen Waschküche und Gemeinschaftsraum.

o Die **Tiefgarage** ist über alle Stiegenhäuser auf kurzem Wege erreichbar. Sie ist nicht natürlich belichtet. Die Abfahrt zur Tiefgarage befindet sich auf Bauplatz 3.



15. Tiefgarage mit Zugang vom Stiegenhaus

Freiraum

Der Freiraum ist von großzügigen Gräserfeldern geprägt, wobei sich an wichtigen Schnittstellen wegbegeleitete Holzsitzelemente und Baumpflanzungen befinden. Um die Häuser verläuft ein weitgehend barrierefreies Wegenetz aus Confalt, wobei die Eingangsbereiche mit kontrastierendem Großformat-Pflaster ausgelegt sind.



16. Visualisierung Blick vom privaten Freiraum in den Innenhof

+ Alle Wohnungen sind mit **privaten Freiflächen** in Form von Balkonen, Loggien, Terrassen oder Nutzer_innengärten ausgestattet. Bei der Art der Balkonflächen kann gewählt werden zwischen (1) einem 2 m tiefen Balkon, der nur einem Wohnraum vorgelagert und (2) einem 1,5 m tiefen Balkon, der einem weiteren Raum vorgelagert ist. Mit Flächen von um die 13 m² (bei Eck-Wohnungen bis zu 17 m²) ist die vorgesehene Mindestgröße erfüllt.



17. Private Freiräume unterschiedlicher Wohnungstypen

Wohnsicherheit

Passend zum Schwerpunkt des Bauträgerwettbewerbs wurde in der Besiedlungsphase ein begleitender Integrationsprozess zum Thema Wohnsicherheit durchgeführt, unter Beteiligung des polizeilichen Beratungsdiensts. Darüber hinaus waren in der Projektkonzeption verschiedene sicherheitsrelevante bauliche Aspekte vordergründig, wie beispielsweise die Vermeidung von Angsträumen und baulichen Aufstiegshilfen, adäquate Beleuchtung unter Vermeidung von Schlagschatten, eine Standardumzäunung mit einer max. 60 cm hohen Hecke, anonymisierte Namensschilder und Durchreiche-Briefkästen, Fenster und Terrassentüren mit einbruchhemmenden Beschlägen sowie ein elektronisches Zutrittssystem für Gemeinschafts- und Allgeminräume.

B | Kostenreduktion durch Planung / Leistbarkeit



Das Projekt „SMART PLUS“ zeichnet sich durch sehr günstige **Gesamtbaukosten** aus. Ein wesentlicher Faktor, der zur Kompensation der Projektkosten beigetragen hat, ist die Einfachheit und Kompaktheit des Baukörpers, der über keinerlei Vor- und Rücksprünge verfügt. Die Anordnung und Gestaltung der vorgelagerten Balkone machen diesen jedoch optisch abwechslungsreicher und erzeugen eine hohe architektonische Qualität. Der strukturierte und systematische Aufbau der Grundrisse führt zu einer Vereinfachung der Bauvorgänge und damit zu einer **Reduktion der Kosten**.

Die insgesamt sehr günstigen **Nutzer_innen-Kosten** unterscheiden sich nach Fördermodell, Bauteilen und Bauträgern: die SMART- Wohnungen mit 2 und 3 Zimmern erfordern einen geringfügigen Finanzierungsbeitrag und etwas höhere Mietleistungen. Es gibt keine Eigentums-Option. Die PLUS-Wohnungen erfordern einen Finanzierungsbeitrag in üblicher Höhe und etwas geringere Mietleistungen. Sie sind mit Wohnungseigentums- Option vermietet.

Insgesamt werden die SMART Vorgaben beim Finanzierungsbeitrag genau erreicht, die monatliche Mietbelastung liegt **unter dem zulässigen Höchstwert**.

C | Wohnen in Gemeinschaft /Quartiersbezüge

Gemeinschaftliche Freiflächen

Die Zugangsbereiche zu den Gebäuden weiten sich im Bereich der Hauseingänge platzähnlich auf und ermöglichen mit durchgehenden Sitzelementen Aufenthalt und Begegnung.

o Auch im **zentralen Freiraum** zwischen den Gebäuden laden Sitzelemente aus Holz zum Verweilen und Kommunizieren ein.

o **Gemeinschaftliche Terrassen** erweitern die Gemeinschaftsräume in den Außenbereichen.



18. Haupteingang Nord Bauteil 1

+ Für Kinder und Jugendliche verschiedener Altersstufen stehen drei **Spielplätze** zur Verfügung: ein Kleinkindspielplatz, ein Kinderspielplatz und ein Jugendspielbereich, der in Mulden situiert und mit Slacklines und Rutschen sowie Rasenflächen zum Ballspielen ausgestattet ist. Alle Bereiche sind an den Grundstücksrändern dezentral angeordnet.



19. Kleinkindspielplatz bei Bauteil 4 (links), Jugendspielbereich Nordwest (Mitte), Kinderspiel Nordost (rechts)

Gemeinschaftsräume

? Die **Erschließungsräume** zu den Wohnungen sind aufgrund der Deckendurchbrüche und Stiegenläufe relativ schmal und langgezogen und haben nur wenige aufgeweitete Flächen für Begegnung. Dafür sind geschößübergreifende Blickbeziehungen und Kommunikation leichter möglich.

o Das Projekt „SMART PLUS“ verfügt über zwei große **Gemeinschaftsräume** (68,9 m² und 78,5 m²), welche sich im nördlichen und südlichen Bauteil befinden und jeweils mit **Wasch- und Kochküchen** sowie einem Veranstaltungsraum ausgestattet sind. Beide Räume besitzen einen **Ausgang auf eine Terrasse** und befinden sich in der **Nähe von Kleinkinderspielplätzen**. Beide Gemeinschaftsräume verfügen über ein zugeordnetes, **behindertengerechtes WC**.

+ Darüber hinaus befindet sich im Gartengeschoß des südlichen Bauteils eine gemeinnützige **Werkstatt** mit Schwerpunkt auf Fahrradreparatur.

Durch die **baukörperübergreifende Nutzung der Gemeinschaftsräume** entstehen wertvolle Synergieeffekte, die auch zur Förderung der Bewohner_innengemeinschaft beitragen. Dies führt jedoch nicht zu einer flächenmäßigen Reduktion der Gemeinschaftsräume und entsprechend nicht zu einer Kostenreduktion in diesem Bereich.

Gemeinschaftsraum Bauteil 4: Prinzipiell wurde der Gemeinschaftsraum in Bauteil 4 so konzipiert, dass er auch für die gesamte Anlage nutzbar werden soll; die Umsetzung dieses Anliegens nach Besiedelung unterlag jedoch den Bauträgern.



20. Gemeinschaftsraum Nord, Bauteil 2

? Es sind keine dezidierten Kinder/Jugendspielräume ausgewiesen.

Überschaubare Nachbarschaften

Maximal 12 Wohnungen werden pro Geschoß erschlossen, die Wohnungseingänge sind alle gegenseitig einsichtig. Gleichzeitig wird in den Bauteilen 1 - 3 die empfohlene maximale Anzahl von Wohneinheiten pro Stiegen-Erschließung um 3 bis 15 Wohnungen überschritten.



21. Gemeinschaftsraum Süd, Bauteil 4

D | Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

Das Projekt beinhaltet ausschließlich B- und C- Wohnungstypen zwischen 55 und 83 m². Die Grundrisse waren während der Planungsphase **mitgestaltbar**. Nach Fertigstellung ist zum einen die Zimmeranzahl in einzelnen Wohnungstypen nur mehr schwer veränderbar, da Zimmer mindestens 10 m² groß sein müssen. Zum anderen ist eine Reduktion bzw. Erweiterung der Wohnflächen nicht vorgesehen, da bauliche Veränderungen von SMART-Wohnungen grundsätzlich nicht zulässig sind.



22. Sozialpädagogische Wohngemeinschaft der MA11

Einige Wohnungen werden für spezifische Nutzergruppen angeboten: Im südlichen Bauteil des Projekts ist eine sozialpädagogische Wohngemeinschaft der MA 11 - Amt für Jugend und Familie untergebracht. Darüber hinaus besteht eine Kooperation mit dem Verein „Wiener Frauenhäuser“ für fünf bis zehn Starterwohnungen. Das Projekt wird durch eine Hausbetreuung „neu“ mit einer eigenen Wohnung in der Anlage betreut.

In den Wohnungen sind in den sogenannten Flexzonen visuell abtrennbare Arbeitsbereiche möglich.

In den Erdgeschoßzonen gibt es außer den Gemeinschaftsräumen keine nutzungsflexiblen Räume mit Komplementärangeboten außerhalb der Wohnung. Die EG Zone ist nicht für gewerbliche Nutzung ausgestattet, sondern dient für Wohnungen, Einlagerungsräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume und Gemeinschaftsräume.



23. Abtrennbare Arbeitsbereiche in C-SMART Wohnung (oben) und C-PLUS Wohnung (unten)

E | Prozesse zur Unterstützung der Sozialen Nachhaltigkeit in der Architektur

Im Projekt „SMART PLUS“ gibt es unterschiedliche Ebenen der **Mitbestimmung**, welche sowohl die Gestaltung und Nutzung der Gemeinschaftsräume und Freiflächen als auch die Lage, Gestaltung und Ausstattung der Wohnungen betreffen. Darüber hinaus werden Strukturen zur **nachhaltigen Verwendung der Gemeinschaftseinrichtungen** und zur **Selbstorganisation** der Bewohner_innen etabliert.

Die Wohnungsgrundrisse konnten von den zukünftigen Bewohner_innen **individuell adaptiert** werden, wodurch nicht nur passgenaue Grundrisslösungen entstehen sondern auch die **Identifikation** mit dem eigenen Wohnumfeld gefördert werden soll. Der Prozess der **Wohnungspersonalisierung** wurde zu Beginn digital unterstützt und zusätzlich durch Expert_innen begleitet, mit dem Ziel der Vermittlung von Wissen um Adaptierbarkeit und Möglichkeiten für spätere Veränderungen in der Wohnung. Die ursprüngliche Idee der Gestaltung der Wohnung mittels einer App, welche vom Büro realitylab entwickelt wurde, hat sich jedoch nicht bewährt, weil sich diese zeitintensive Form der aktiven Mitbestimmung nur schwer in die Abläufe der Wohnberatung Wien einflechten ließ. Aufgrund der hohen Nachfrage war die Wohnberatung darauf angewiesen, möglichst rasch zu handeln. In diesem Kontext ging das Projektteam rasch zur einer direkten Beratung der zukünftigen Bewohner_innen durch das Architekt_innenteam über.

Folgende Grafik stellt die Phasen des Mitbestimmungskonzeptes zusammenfassend dar:

Projektentwicklungs-/ Planungsphase

2013 - 2014

- Individuelle Adaption der Wohnungsgrundrisse mit Begleitung durch Expert_innen

Bezugs-/ Wohnphase

ab 2017

- Etablierung von Strukturen zur nachhaltigen Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen
- Etablierung von Strukturen der Selbstorganisation

24. Ablauf des Beteiligungsprozesses im Projekt „SMART-PLUS“

Quellen

Expert_innengespräch im Auftrag der Wohnbauforschung (MA 50) mit Mark Gilbert (Geschäftsführer trans_city), Hermann Koller (Vorstandsmitglied Heimbau), Alfred Petritz (Prokurist migra) am 3.11.2015 zum Wohnprojekt SMART PLUS, durchgeführt von Sabina Riss und Carina Diesenreiter.

Homepage der Stadt Wien (Zugriff am 16.12.2015): Hyblerpark.
<https://www.wien.gv.at/umwelt/parks/anlagen/hybler.html>

Rathauskorrespondenz vom 02.01.2013: Wohnbaustadtrat Michael Ludwig: SMART Wohnen in Simmering.
<https://www.wien.gv.at/rk/msg/2013/01/02005.html>

wohnfonds_wien (Hrsg.) (2013): Bauträgerwettbewerbe 2012. Qualitätswettbewerbe im Wiener Wohnbau. Wien.

Abbildungen Credits

1. - 11. | trans_city ZT GmbH

12. | DnD Landschaftsplanung

13. - 18. | trans_city ZT GmbH

19. | DnD Landschaftsplanung

20. - 23. | trans_city ZT GmbH

24. | UrbanPlus auf der Basis des Expert_innen-Interviews und des Wettbewerbsbeitrags

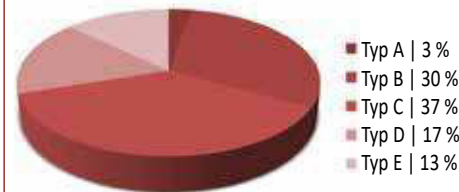
7.12 Zipp-mit



Das Projekt „Zipp-mit“ ist eines von drei Siegerprojekten des zweiten Bauträgerwettbewerbs zum Thema SMART-Wohnen, im Zuge dessen insgesamt 250 SMART-Wohnungen im Projektgebiet Lorenz-Reiter-Straße realisiert wurden. Nachdem das Team aus dem Bauträger Heimbau, s&s architekten (Cornelia Schindler und Rudolf Szedenic) und der Landschaftsarchitektin Carla Lo den Wettbewerb 2012 gewonnen hatte, beauftragte es das Büro realitylab mit der Durchführung des Prozesses zur Sozialen Nachhaltigkeit. Wesentliche Projektqualitäten sind die soziale Treffsicherheit der Grundrisskonfiguration sowie die Identifikation der Bewohner_innen mit der Wohnanlage, welche aus dem umfassenden Mitbestimmungsprozess resultieren. Bezugstermin war im Juni 2016.

Projektdaten

Bauplatz (m ²)	8.270
Bruttogrundfläche über Niveau (m ²)	16.000
Vorgabe Wohnungsschlüssel für die 137 Wohnungen: mind. 50% A/B-Typ, mind. 50% C-Typ; darunter mind. 50% SMART-Wohnungen	
Durchschnittliche Wohnnutzfläche/geförderter Wohnung (m ²)	70,21
Wohnungen mit privaten Freiräumen	100 %
Mobilitätskonzept	149 KFZ-Stellplätze, 410 überdachte Radabstellplätze
Adresse	Fuchsröhrenstraße, 1110 Wien



Projektkosten

Baukosten

Gesamtbaukosten/m ² förderungstr. Nutzfläche Miete (Euro/m ²)	1.504,32
--	----------

Nutzungskosten Wohnen

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. Ust., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	398,00
Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	6,14

Nutzungskosten SMART-Wohnen

Eigenmittelanteil/m ² Wohnnutzfläche (exkl. Ust., Euro/m ²) geförderter Wohnbau	60,00
Bruttobelastung ohne Heizung u. Warmwasser (inkl. USt., Euro/m ²)	7,02

Die 4. Säule stützende Ziele des Bauträgerwettbewerbs

- Kompakte Wohnungstypologien im Sinne des SMART-Wohnungsbauprogrammes mit verbindlichem Wohnungsschlüssel
- Flächeneffiziente Grundrisse durch die Vorgabe maximaler Wohnnutzflächen
- Geringe Bau- und Nutzungskosten ermöglichten Wohnraumangebot für breite Bevölkerungsschichten
- Angebot unterschiedlicher Ausstattungsvarianten
- Entwicklung von Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnsicherheit

Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit



Leistbarkeit

- Kompakte Bauweise mit effizienter Mittelgangerschließung
- Unterschiedliche Ausstattungspakete der Wohnungen
- Deutliche Unterschreitung der Vorgaben zur monatlichen Belastung bei den SMART-Wohnungen



Mitbestimmung

- Mitsprachemöglichkeiten in den Bereichen Wohnung, Gemeinschaftsräume, Freiräume und Selbstorganisation
- Individuelle Grundrisskonfiguration in einer frühen Planungsphase
- Externes Hausbetreuungsbüro



Gebäude und Wohnungen

- Unterschiedliche Wohnungstypologien mit einer Vielfalt an Ausgestaltungsmöglichkeiten
- Verteilung des Anteils an 50 % SMART-Wohnungen über alle Bauteile und Geschosse
- Konstruktiver Aufbau des Gebäudes mit zentralen Versorgungsschächten
- Raumhöhen von 2,57 bzw. 2,7 m unterstützen eine langfristig flexible Nutzung



Zielgruppen, Diversität, Integration

- Betreute Wohngemeinschaft für Menschen mit mehrfachen Behinderungen

Wohnumfeld

Das Projektgebiet befindet sich im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering, der als klassischer Arbeiter_innen- und Industriebezirk bekannt ist. Der ehemalige Bahndamm im Norden des Projektgebiets stellt einen wichtigen naturnahen Freiraum dar. Im Süden und Westen begrenzen Straßenfreiräume den Bauplatz und im Osten schließt die Bebauung des Nachbarbauplatzes an (siehe Kapitel 7.10. „SMART PLUS“). Das Gebiet ist - entsprechend dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ - gut mit sozialer Infrastruktur und öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen: In der Simmeringer Hauptstraße (5 Gehminuten entfernt) sowie in der Gasometer City (10 Gehminuten entfernt) befinden sich zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen. Wettbewerbsgegenstand ist auch ein Supermarkt am Bauplatz. In den umliegenden Siedlungsgebieten befinden sich viele Einrichtungen sozialer Infrastruktur, insbesondere eine gegenüberliegende Schule und ein am Nachbarbauplatz geplantes Kindertagesheim. Die Alltags- und Lebensqualität wird nicht nur durch die gute Infrastrukturversorgung unterstützt, sondern auch durch den Eindruck, „im Grünen“ zu wohnen. Die Station „Zippererstraße“ der U-Bahnlinie U3 ist nur ca. 200 m entfernt und befindet sich im angrenzenden Hyblerpark. Auch mit dem Bus und über gut ausgebaute Radverkehrsanlagen in den angrenzenden Straßenzügen wird das Gebiet erschlossen.



2. Luftbild des Projektgebiets

Städtebau und Architektur - Der Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit

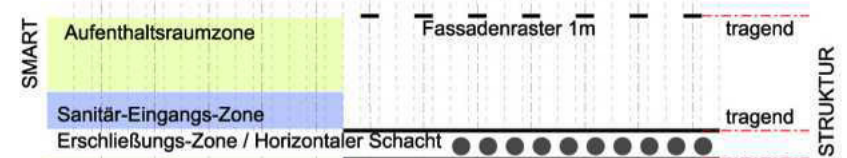
Das Projekt besteht aus zwei linearen Baukörpern welche sich von Nordosten nach Südwesten entlang des Medwedwegs und der östlichen Baufluchtlinie erstrecken. Durch die geringere Länge des östlichen Baukörpers werden städtebauliche Engstellen aufgelöst und Blickbeziehungen über den Bauplatz hinweg ermöglicht. Die südwestliche Straßenraumbegrenzung an der Baufluchtlinie zur Zippererstraße bildet ein 4,5 m hoher Baukörper, in dem ein Supermarkt untergebracht ist. Der niedrige Baukörper greift die Maßstäblichkeit der umliegenden Gebäudestrukturen und deren räumliche Abfolge im Straßenraum auf, erst dahinter schließt der siebengeschoßige Baukörper an. Durch die parallele Anordnung der beiden Zeilen entstehen zwei Freiräume: ein zentraler Freiraum zwischen den beiden Baukörpern und ein Freiraum an der östlichen Grenze zu Bauplatz 2. Der Bauplatz wird über zwei Wege von der Lorenz-Reiter-Straße aus erschlossen, welche in eine Platzfläche münden, über die wiederum die Wohnbauten und die Gemeinschaftseinrichtungen des Projekts erschlossen werden.

Die beiden siebengeschoßigen Baukörper haben die Form von L-förmigen Zeilen, innerhalb derer die Wohnungen rund um eine Mittelgangerschließung angeordnet sind. Durch eine Unterbrechung des Mittelgangs in ca. der Mitte der Baukörper wird der Blick in die umliegenden Freiräume ermöglicht (siehe Abb. 12). Das endgültige Fassadenbild ergab sich aus dem Mitbestimmungsprozess und der tatsächlichen Konfiguration der Wohnungen und Balkone. Die konsequente Umsetzung des Mitbestimmungsprozesses hat zur Folge, dass die Balkone in den einzelnen Geschossen übereinander versetzt liegen. Die Bewohner_innen billigen damit, dass eine Verschattung einzelner Fenster und das Einregnen einzelner Balkone nicht völlig auszuschließen ist.

A | Alltagstauglichkeit



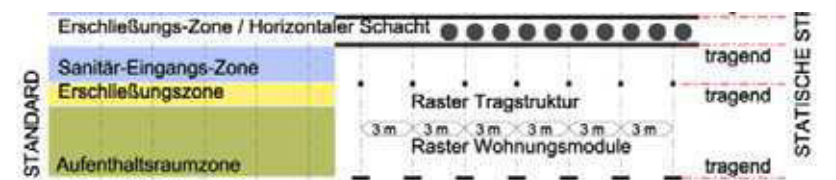
Durch die **konstruktive Struktur** der Baukörper entsteht ein hoher Grad an **Flexibilität und Variabilität** in der partizipativen Grundrissgestaltung. Diese werden durch das statische Konzept und den horizontalen, im Mittelgang geführten Haustechnikschacht zusätzlich erhöht. Als tragende Elemente wurden - neben den Außen- und Gangwänden - zusätzliche Stützen in den etwas tiefer liegenden Regelwohnungen errichtet. Nach Abschluss der **partizipativen Grundrissgestaltung** wurde entschieden, welche Wohnungstrennwände als aussteifende Wände in Stahlbeton ausgeführt werden. Der horizontale Haustechnikschacht stellt eine smarte Alternative zu vertikalen, haustechnischen Ver- und Entsorgungsschächten dar, die bei der Entwicklung der Wohnungsgrundrisse oft als zu starre Parameter gelten und deren Variabilität einschränken.



3. Struktur und Zonierung SMART-Wohnen



4. Varianten von 2- bzw. 3-Zimmer SMART-Wohnungen 40-70 m²



5. Struktur und Zonierung Standard-Wohnen



6. Varianten von Standard-4-Zimmer-Wohnungen

Wohnungen



Insgesamt verfügt das Projekt über **137 Wohneinheiten**. In Bauteil A befinden sich - neben dem Supermarkt und den Homeoffices - 80 Wohnungen, in Bauteil B 57 Wohnungen und eine Wohngemeinschaft. Die **Raumhöhe** in den beiden Bauteilen ist unterschiedlich groß, im westlichen Bauteil beträgt sie 2,7 m, im östlichen Gebäude 2,57 m.

+ Durch die gewählte städtebauliche Konfiguration werden Nordwohnungen vermieden, an den Randlagen der Gebäude verfügen die Wohnungen über eine **zweiseitige Orientierung**. Ergänzend dazu werden die **Belichtungsverhältnisse** der Wohnungen durch abgeschrägte Laibungen, in Abhängigkeit von der Himmelsrichtung, zusätzlich verbessert.

+ Die langgestreckten, innenliegenden Erschließungsgänge sind in ein **Nachtlüftungskonzept** eingebunden, wodurch diese in der Nacht über einen Dachventilator mit kühler Frischluft versorgt werden. Durch kurzes Öffnen der Wohnungstür während der Nachtstunden können die einseitig orientierten Wohnungen somit auch **querdurchlüftet** werden.

Der geforderte Anteil von 50 % **SMART-Wohnungen** (insgesamt 74) verteilt sich zur Hälfte auf Typ A und B-Wohnungen und zur anderen Hälfte auf Typ C-Wohnungen. Dabei stehen unterschiedliche Größen zur Auswahl Typ A mit 33 - 34 m², Typ B mit 41 - 53 m² sowie Typ C mit 58 - 70 m².

+ Die SMART-Wohnungen sind lediglich 6,1 m tief um **optimale Raumproportionen** (Verhältnis von Raumbreite zu Raumtiefe) sowie eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten. Sie liegen dem zentralen Freiraum zugewandt an den Gebäudeinnenseiten und sind **einseitig** nach Westen und Osten sowie an den Randlagen auch **zweiseitig** in Richtung Süden **orientiert**.

Die 63 **Standard-Wohnungen** sind durchschnittlich größer (von Typ B mit 53 m² bis Typ E mit 133 m²), ca. 8 m tief und verfügen über mehrere Individualräume und somit über größere interne Erschließungsflächen in Form eines querliegenden Flurs. Damit wird der Bedarf an größeren Familien- oder WG-Wohnungen abgedeckt. Die Grundrisse sind von hoher Qualität und bieten vielfältige Möglichkeiten der Ausgestaltung.

Die Grundriss Typologie der Standard-Wohnungen erlaubt bei bis zu 4-Zimmer Wohnungen eine vom Wohnraum **getrennte Begehbarkeit der Individualräume** über einen Flur. Bei 5-Zimmer Wohnungen ist ein Individualraum über den Wohnraum zugänglich. 3-Zimmer Wohnungen haben meist ein getrennt begehbare Zimmer und ein vom Wohnraum aus zugängliches. Bei SMART-Wohnungen gibt es nur wenige 2-Zimmer Wohnungen, wo der Individualraum getrennt vom Wohnzimmer zugänglich ist.



7. Regelgeschoß mit Lage der smart (grün) und normal geförderten (weiß) Wohnungen (links Bauteil A, rechts Bauteil B)



8. Getrennt begehbare Individualräume in einer Standard-Wohnung (weiß)
Je ein getrennt und je nicht getrennt begehbare Individualraum in einer SMART-Wohnung (grün)



9. Standard-WE mit Küche und Bädern in wenig belichteter Nebenraumzone (weiß)
SMART WE mit Küche und Bad in wenig belichteter Nebenraumzone SMART-Wohnung (grün)



o Die **Küchen** liegen, um das **modulare Konzept** umsetzen zu können, jeweils in der Nebenraumzone der Wohnungen nahe der innenliegenden Gebäudeerschließung. Sie sind damit allerdings aufgrund der Entfernung von 4 - 6 m von der Fassade begrenzt natürlich belichtet und belüftet und haben keinen Sicht/Rufkontakt zum ebenerdigen Freiraum.

? **Gleiches gilt für die Bäder**: sie liegen ebenfalls in der Nebenraumzone der Wohnungen nahe der innenliegenden Gebäudeerschließung und sind damit nicht natürlich belichtet und belüftet.

Möblerbarkeit / Stauraum / Abstellraum

+ Typ A und Typ B-Wohnungen sind meist als **offene Grundrisse** ausgeführt, die raumteilend möbliert werden können.

? Laut Wohnungskatalog sind die Individualräume der SMART-Wohnung zwischen 8,80 m² (als Kinderzimmer dargestellt) und knapp unter 12 m² (als Schlafzimmer dargestellt) groß. Damit liegen die **Raumgrößen** und vor allem jene der Kinderzimmer deutlich unter dem empfohlenen Mindestwert (10 m² bzw. 12 m²). Die **Möblerbarkeit** mit Standardmöbeln kann daher nicht unbedingt gewährleistet werden.



10. Zimmergrößen der SMART-Wohnung

o Bei allen 3 bis 5-Zimmer Standard-Wohnungen sind Stauräume ab einer Größe von 2 m² vorhanden, die jedoch im Schnitt etwas unter den geforderten 2 - 3 % der Wohnfläche liegen.

? Im Regelgeschoßgrundriss sind bis auf eine einzige Wohnung keine **Stauräume** in den SMART-Wohnungen vorhanden. Teilweise besteht im hinteren Bereich der Individualräume die Möglichkeit für einen Schrankbereich oder Stauraum.

+ Die **Einlagerungsräume** für Bauteil A (im Untergeschoß unter dem zentralen Freiraum gelegen) sind vom Stiegenhaus erschlossen und ca. 5 m² groß. Die Einlagerungsräume für Bauteil B (im Untergeschoß neben der Tiefgarage) sind ebenfalls vom Stiegenhaus erschlossen und ca. 4 m² groß. Damit werden die als ideal angegebenen Größen von 4 m²/WE eingehalten und überschritten. Allerdings sind sie nicht natürlich belichtet und belüftet.

Die Flächen für Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume liegen über den geforderten Mindestgrößen.

+ Der ca. 480 m² große **Fahrradraum** befindet sich im Untergeschoß des Bauteil A und ist von außen über eine eigene Fahrradrampe erreichbar. Die Zugänglichkeit ist für Bewohner_innen des Bauteil A leicht möglich, von Bauteil B aus muss der Freiraum überquert werden.

+ **Kinderwagenräume** (je ca. 18 m²) liegen in den Hauptstiegenhäusern in jedem Geschöß unmittelbar beim Stiegenhaus bzw. Lift. Damit sind die insgesamt 12 Kinderwagenräume gut barrierefrei zugänglich und durch Verglasung natürlich belichtet.



11. Tiefgarage, Einlagerungs- und Abstellräume im UG

Erschließung / Gemeinschaftsflächen

Über den zentralen Freiraum zwischen den beiden Baukörpern, der als urbaner Platz mit Sitzstufen gestaltet ist, werden die Wohnbauten erschlossen. Von hier aus gelangt man außerdem über eine Fahrradrampe zu den Fahrradabstellplätzen im Tiefgeschoß, zum Gemeinschaftsraum mit Kleinkinderspielplatz, in die obere Ebene mit Rampe und Sitzstufen sowie zum Kinder- und Jugendspielbereich im Norden der Anlage. Darüber hinaus ist ein interner Durchgang zum nördlich situierten Damm möglich.

+ Die **Eingangsbereiche** werden durch kleine, platzartige Ausweitungen akzentuiert, bieten ausreichend Platz für Besucher_innen Fahrradabstellplätze und fungieren gleichzeitig als gemeinschaftliche Sitz- und Kommunikationsbereiche.

+ Höhenunterschiede werden im Sinne der **Barrierefreiheit** durch Rampen und zusätzliche Stufen überwunden.

Die Wohnungen sind in beiden Zeilen über ein Hauptstiegenhaus mit einem Lift erschlossen, das zweite Stiegenhaus dient lediglich als Fluchtweg.

+ Trotz der Priorität der Kostenreduktion und der Mittelgangerschließung sind sämtliche **Stiegenhäuser und Gänge natürlich belichtet** und bieten somit Blicke in den Grünraum.

o Der **Müllraum** für die gesamte Siedlung befindet sich im westlichen Bauteil neben dem Supermarkt, direkt an der Zippererstraße, da es für die Müllabfuhr keine andere Zufahrtsmöglichkeit gibt.

Die einzige **Waschküche** liegt im Bereich der Gemeinschaftsräume in Bauteil 2 (Ost).

+ Sie ist natürlich belichtet und belüftet und hat Zugang zu bzw. eine direkte Blickbeziehung auf die vorgelagerte Gemeinschaftsterrasse und den Kleinkinderspielplatz.

o Die Waschküche ist für Bauteil B leicht, barrierefrei und vom Stiegenhaus zugänglich, Bewohner_innen von Bauteil A haben für deren Benutzung jedoch weitere Wege im Freien zurückzulegen.

? Die **Tiefgarage** liegt im Untergeschoß, ist nicht natürlich belichtet und belüftet und verfügt über keinen Sicht- und Rufkontakt nach außen (siehe Abb. 11).



12. Mittelgangerschließung Bauteil A (oben) und B (unten)

Freiraum

Alle Wohnungen verfügen über **private Freiräume** in Form von Balkonen, deren genaue Lage an der Fassade ein Ergebnis des Mitbestimmungsprozesses ist. Die Balkone in den einzelnen Geschößen liegen daher nicht übereinander, sondern sind unterschiedlich versetzt. Sie sind 1,6 m tief, die Balkon-Längen richten sich nach den Wohnungsgrößen (Anzahl Zimmer). Die drei SMART-Wohnungen im Erdgeschoß von Bauteil A und die Behinderten-WG in Bauteil B verfügen über ostseitige Privatterrassen, welche direkt an die gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen angrenzen.



13. Variables Fassadenbild in Abhängigkeit der Anordnung der Balkone

Wohnsicherheit

Dem Schwerpunktthema im Bauträgerwettbewerb „Wohnsicherheit“ wurde mittels übersichtlichen Freiräumen mit Ein- und Durchblicken, natürlich belichteten Stiegenhäusern und Gängen, Zutrittskontrollen für Stiegenhäuser und Gänge sowie Vorträgen zum Thema Sicherheit bei der ersten Mieter_innenversammlung Rechnung getragen.

+ Beide **Gebäudeeingänge**, die gleichzeitig Ausgänge in den Garten darstellen, sind gut vom zentralen Freiraum einsehbar und räumlich aufgeweitet. Die Wegführung von der Grundstücksgrenze zu den Hauseingängen ist übersichtlich und barrierefrei.



14. Hauseingänge Bauteil A (oben) und B (unten)

+ Im Bereich des Stiegenhauses von Bauteil A sowie an den Enden des Mittelgangs ist dieser verglast und gewährleistet zumindest eine teilweise natürliche Belichtung des Gangs (siehe Abb. 12).

+ Das **Stiegenhaus** in Bauteil B ist beidseitig belichtet und verfügt im hinteren Bereich über einen Ausgang zu Terrasse und Garten (siehe Abb. 12).

+ Die **Wohnungseingangsbereiche** in beiden Bauteilen sind vom Stiegenhaus und Lift gut einsichtig.

? In Bauteil A gibt es 80 Wohneinheiten, in Bauteil B 57 Wohneinheiten und eine Wohngemeinschaft. Da es nur ein Stiegenhaus pro Bauteil gibt, ist die Anzahl der empfohlenen max. 30 Wohneinheiten pro Erschließungseinheit bei weitem überschritten, was den üblichen Konzepten für die Bildung überschaubarer Nachbarschaften nicht entspricht.

B | Kostenreduktion durch Planung / Leistbarkeit



Die Wahl des Gebäudetyps, der Verzicht auf Terrassierungen, Staffelgeschoße, Vor- und Rücksprünge (außer Rücksprünge für die zusätzliche Belichtung der Mittelgänge) und die Minimierung der Stiegenhäuser mit Lift bilden eine wichtige Grundlage für kostengünstiges Bauen. Der zweihüftige Baukörper mit Mittelgangerschließung und die Optimierung des Verhältnisses zwischen Oberfläche und Grundrissfläche ermöglichen eine kompakte und somit sehr energieeffiziente Bauweise. Gemeinschaftsräume und Freibereiche dienen als Kompensation für die kompakte Bauweise, jedoch wurde versucht diese hinsichtlich der Kostenreduktion auf ein sinnvolles Maß zu beschränken.

+ Aufgrund der Trennung der SMART- und der Standard-Wohnungen durch den Mittelgang sind zwei unterschiedliche **Wohnungstiefen** möglich, die die Tiefe des Baukörpers dennoch kompakt halten.

Beide Wohnungstypen sind in ihrer Tiefe **klar zониert**: In einer Tiefe von 6 m sind Sanitär-/Eingangszone und Aufenthaltszone in den SMART-Wohnungen angeordnet. Die Raumgrößen sind geringfügig kleiner als in den Standard-Wohnungen, ab einer Größe von 2-Zimmern haben alle separate Vorräume. Die Standard-Wohnungen sind 7,5 m tief und weisen eine zwischen Sanitär-/Eingangszone und Aufenthaltszone liegende Erschließungszone auf, um auch 3 bis 5-Zimmer Wohnungen gut zu erschließen (siehe Abb. 3 und 5).



15. SMART-Wohnung 69,55 m²



16. Standard-Wohnung 75,50 m²

Nutzungskosten



Bereits im Vorfeld fielen einige Kosten für die zukünftigen Bewohner_innen, sowohl bei den SMART-Wohnung als auch bei den „normalen“ geförderten Wohnungen, an: Bei Angebotsunterzeichnung war ein **Registrierungsgeld** in der Höhe von 350,00 Euro zu entrichten, das jedoch bei der Bezahlung des Grundkostenbeitrags anlässlich der Mietvertragsunterzeichnung wieder rückerstattet wurde, sowie ein einmaliger Mitgliedsbeitrag von 174,40 Euro pro Person anlässlich des Mietvertragsabschlusses. Die **Umplanung und individuelle Beratung** bei der Grundrissgestaltung durch die Architekt_innen wurde mit einem **Pauschalbetrag von 480,00 Euro** abgegolten.

+ Die **Mieten** der SMART-Wohnungen liegen **deutlich unterhalb** der vorgeschriebenen Grenze und die kompakten Wohnungen gewährleisten langfristig niedrige Betriebs- und Energiekosten.

C | Wohnen in Gemeinschaft / Quartiersbezüge

Gemeinschaftliche Freiflächen

Es gibt zwei große, **gemeinschaftliche Freiräume**: einen als urbanen Platz gestalteten Freiraum zwischen den Baukörpern und einen nutzungsoffenen, naturbelassenen Bereich am östlichen Rand der Parzelle als Übergang zu Bauplatz 2. Der großzügige Platz ist mit Sitzstufen gestaltet, dient dem Abstellen von Fahrrädern und fungiert als gemeinschaftlicher Sitz- und Kommunikationsbereich.



17. EG Bauteil 1 (West): Eingangsbereich mit Sitzstufen



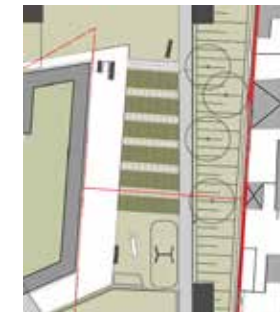
Die **Nutzungsvielfalt** im Freiraum wird durch unterschiedliche Zonierung und Freiraumgestaltung, Anordnung von Bewegungs- und Ruhezeiten und ausgewiesenen Spielplätzen unterstützt. Die Freiräume gliedern sich in vier unterschiedliche Landschaftstypen: Die „woodlands“ als natürliche Sukzessionsfläche, die „grasslands“ als natürliche Wiesenflächen im Wechsel mit begehbaren Rasenflächen, „urban nature“ mit Staudenmischungen, Rasen und Solitäräbäumen und „urban agriculture“ mit Kräuter- und Gemüsebeeten sowie Pergolen. Innerhalb des Grundgerüsts wurden die Bewohner_innen im Rahmen von Mitbestimmungsprozessen in die Planung von klar definierten Teilbereichen miteinbezogen.

Der ca. 50 m² große **Kleinkinderspielbereich** mit Sandspiel befindet sich angrenzend an den Gemeinschaftsraum im Süd-Osten des Baufelds.

+ Er liegt in direkter **Sichtbeziehung zur Waschküche** sowie nahe den **Gemeinschaftsräumen** (Jugendraum, Waschküche, Kleinkinderspielraum, Werkstatt) mit vorgelagerter Terrasse und Zugang zur Sanitärgruppe der Gemeinschaftsräume.

+ Daran angrenzend befindet sich der Urban Gardening Bereich mit anmietbaren **Gemeinschaftsbeeten**.

Für ältere Kinder und lärmintensivere Nutzung ist ein ca. 300 m² großer **Kinder- und Jugendspielbereich** im Norden der Anlage vorhanden.



18. Kleinkinderspielplatz mit Gemeinschaftsbeeten



19. Freiraumplan

Gemeinschaftsräume

Das Projekt verfügt über eine **Vielzahl an gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen**, wie einem großen Gemeinschaftsraum, einem Jugendraum, einem Kleinkinderspielraum und einer Werkstatt. Im Bauträgerwettbewerb wurden Nutzungen für die Gemeinschaftsräume vorgeschlagen, die von den künftigen Bewohner_innen im Rahmen der **Mitbestimmung** verändert werden konnten. Die Räume liegen im Bereich der Haupteinschließung von Bauteil 2, direkt am Freiraum.

+ Zwei insgesamt ca. 100 m² große Räume sind getrennt bzw. zusammengeschaltet benutzbar und über einen Vorraum mit Sanitäreinheit und Lager begehbar. Sie bieten Aneignungspotential für unterschiedliche Nutzungen. In einem der beiden großen Räume befindet sich die Küchenzeile, der andere ist mit der angrenzenden Waschküche verbunden.

+ Sämtlichen **Gemeinschaftsräumen** werden großzügige, südseitige **Terrassen** samt **Kleinkinderspielplatz** sowie eine kleinere nördliche Terrasse vorgelagert.

D | Wohnen für wechselnde Bedürfnisse



Die **vielfältige Wohnungstypologie** mit über 40 verschiedenen zur Auswahl angebotenen Grundrissen entstand durch ein vorgezogenes, partizipatives Vergabesystem der Wohnungen. Der Wohnungsvergabeprozess wurde zwei Mal durchgespielt: Im ersten Schritt fand eine Vorvergabe der Wohnungen mittels Entwurfsplänen statt. Nach Einzahlung des Reservierungsentgelts sowie der Unterzeichnung der Vorverträge erfolgte die **Einreichplanung im Austausch mit den zukünftigen Bewohner_innen**, nach der es zur endgültigen Vertragsunterzeichnung kam.



20. Freiraum im Inneren des Bauplatzes



21. Gemeinschaftsräume in Bauteil B

+ Die **Verteilung der SMART-Wohnungen** über alle Bauteile und Geschosse bewirkt eine Durchmischung verschiedener sozialer und ökonomischer Gruppen innerhalb eines Gangs.

Die Nutzung der **Erdgeschoßzone** entspricht den Kriterien der Sozialen Nachhaltigkeit, da sich mit Ausnahme von zwei Wohnungen, ausschließlich gemeinschaftlich nutzbare Flächen im Erdgeschoß des Projekts befinden: Im westlichen Bauteil ist ein kleiner Supermarkt an der Zippererstraße geplant und in der östlichen Zeile ist eine betreute Wohngemeinschaft des Betreibers „Auftakt GmbH“ für Menschen mit mehrfachen Behinderungen im Erdgeschoß untergebracht. Darüber hinaus wird es eine externe Hausbetreuung mit fixen Anwesenheitszeiten in einem Büro vor Ort geben.



22. Erdgeschoßzonenutzung

ORANGE	GEMEINSCHAFTLICHE NUTZUNG	PURPLE	SUPERMARKT
YELLOW	WOHNGEMEINSCHAFT	GREEN	WOHNUNGEN
BLUE	HOMEOFFICE		

+ Eine 195 m² große Fläche für Homeoffices (Raumhöhe 2,7 m) im östlichen Bauteil bietet die Möglichkeit zur **Kombination von Wohnen und Arbeiten**. Sie kann je nach Bedarf in unterschiedlich große Einheiten geteilt werden.

E | Prozesse zur Unterstützung der Sozialen Nachhaltigkeit in der Architektur



Wichtige Ziele des Projekts „Zipp-mit“ sind die Bildung einer Bewohner_innengemeinschaft und die Schaffung langfristiger Zufriedenheit mit dem eigenen Wohn- und Lebensumfeld. Die Bewohner_innen verfügen daher in den Bereichen Wohnung, Gemeinschaftsräume, Freiräume und Selbstorganisation über umfassende Mitbestimmungsmöglichkeiten. Jedoch steht es den Bewohner_innen frei ob und wie intensiv sie sich an den partizipativen Prozessen beteiligen wollen.

Das Projektteam von „Zipp-mit“ beauftragte erst nach dem Projektzuschlag das Büro realitylab, das auch am Nachbarbauplatz das Konzept zur Sozialen Nachhaltigkeit ausarbeitete, mit der Abwicklung des Mitbestimmungsprozesses zu den Gemeinschaftsflächen sowie zur Bewohner_innenorganisation. Der partizipative Prozess zur Gestaltung der Wohnungsgrundrisse wurde jedoch überwiegend vom Architekturbüro s & s architekten organisiert. Vor allem in der Planungsphase war eine zeitliche Abstimmung des Verfahrens der Expert_innen zur Sozialen Nachhaltigkeit und der Architekt_innen wichtig.

+ Für die Organisation und Moderation des umfassenden Mitbestimmungsprozesses wurde vom Bauträger ein **eigenes Budget** zurückgestellt, das für die Begleitung und Unterstützung des gesamten Prozesses dienen soll.

+ Die Mitbestimmungsmöglichkeiten bei den SMART- und den Regelwohnungen sind unterschiedlich, grundsätzlich werden jedoch alle Wohnungen bereits in einer **sehr frühen Planungsphase** (vor der Polierplanung) vergeben. Dies hat zur Folge, dass individuelle Grundrissvorstellungen der künftigen Nutzer_innen ohne großen Änderungsaufwand und ohne daraus resultierende teure Anpassungen der Wohnungen während der Bauphase einfach umgesetzt werden können.

+ Um sicherzustellen, dass sich auch nicht-deutschsprachige Personen am Prozess beteiligen können, wurde für Veranstaltungen und Workshops eine **Flüsterübersetzung** aus dem Kreis der Bewohner_innenschaft organisiert, was dem **Leitgedanken der Selbstorganisation** der Bewohner_innen entspricht.

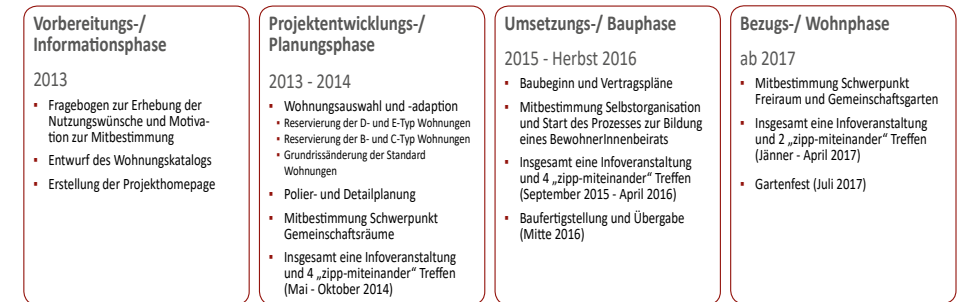
Der **Mitbestimmungsprozess** gliedert sich in **drei Phasen mit unterschiedlichen Schwerpunkten**: Gemeinschafts- und Freiräume, Bewohner_innenbeirat und interne Organisation sowie Gemeinschaftsgarten. Jeder Teil startet mit einer allgemeinen Infoveranstaltung und anschließenden, thematischen Workshops. Ziel dieses umfassenden Beteiligungsprozesses ist es, ein für alle Bewohner_innen gültiges **Mitbestimmungsstatut** auszuarbeiten und einen **Bewohner_innenbeirat** zu bilden, wodurch auch die **Mitbestimmung für die Zukunft gesichert** wird.

Im Rahmen des Mitbestimmungsprozesses zu den **Gemeinschaftsräumen** konnten die im Wettbewerb vorgeschlagenen Nutzungen verändert und an die realen Bedürfnisse der Bewohner_innen angepasst werden. Um diese Änderungswünsche auch baulich koordinieren zu können, sollten die Ergebnisse dieser Phase der Mitbestimmung bereits bis Herbst 2014 vorliegen. Das Budget für die Ausstattung des Gemeinschaftsgartens wurde im Rahmen des Aushandlungsprozesses zwischen den Bewohner_innen und dem Bauträger festgelegt. Darüber hinaus wurde von den Bewohner_innen ein „**Sachspendentag**“ organisiert, bei dem Gegenstände für den Gemeinschaftsraum gespendet werden konnten. Auch die Nutzung der Gemeinschaftsräume nach klaren Regeln und Verantwortlichkeiten wurde ausgehandelt sowie die siedlungsinterne Kommunikation klar strukturiert. Die Gestaltung und Nutzung der Gemeinschaftsräume bildete außerdem die **Voraussetzung für die Anpassung der angrenzenden Freiräume**.

Der Prozess zur Bildung eines **Bewohner_innenbeirats** begann ca. ein Jahr vor Besiedlung. Dieser fungiert als Vertretung gegenüber der Hausverwaltung, nimmt die Anliegen der Mieter_innen auf und arbeitet gemeinsam mit der Hausverwaltung an deren Umsetzung. Darüber hinaus wurden Arbeitsgruppen zur Nutzung und zum Betrieb der Gemeinschaftsräume sowie des Gartens gebildet. Die Gruppen waren angeregt, ihre eigenen Aufgaben zu definieren, Nutzungsregeln auszuarbeiten und die Möblierung und Ausstattung der Gemeinschaftsflächen zu diskutieren. Derzeit befassen sich die Bewohner_innen mit der Konzeption einer eigenen **Homepage**, die sie als **Forum und Austauschplattform** nutzen können.

Der letzte Schritt im Mitbestimmungsprozess zur **Freiraumgestaltung** und zum Gemeinschaftsgarten erfolgt nach Bezug des Projekts. Innerhalb des vorgegebenen Grundgerüsts an Freiraumtypen sollen die Bewohner_innen bei der Planung klar definierter Teilbereiche mitbestimmen können (z.B. Kinder- und Jugendspielplatz, Urban Gardening Bereich, Durchwegung und Ausgestaltung von Plätzen). Vor allem der östliche Freiraum wird in der ersten Herstellungsphase bewusst reduziert gestaltet, damit nachträglich auftretende Nutzungswünsche einfach ergänzt werden können. Ein halbes Jahr nach Bezug sollen die konkreten Überlegungen und Änderungswünsche in diesem Bereich, im besten Fall von den Bewohner_innen selbst durchgeführt werden.

Die folgende Grafik gibt einen zusammenfassenden Überblick über den Mitbestimmungsprozess im Projekt „Zipp mit“:



23. Ablauf des Beteiligungsprozesses im Projekt „Zipp-mit“

Quellen

Expert_innengespräch im Auftrag der Wohnbauforschung (MA 50) mit Petra Hendrich (Baugruppenbetreuung und Kommunikation reality lab), Hermann Koller (Vorstandsmitglied Heimbau), Cornelia Schindler und Rudolf Szedenik (Geschäftsführung s&s architekten), Gernot Tscherteu, (Geschäftsführer reality lab) am 3.12.2015 zum Wohnprojekt Zipp-mit, durchgeführt von Sabina Riss.

Homepage des Projekts „Zipp-mit“ (Zugriff am 16.12.2015): <http://www.zipp-mit.at>

Homepage der Stadt Wien (Zugriff am 16.12.2015): Hyblerpark.
<https://www.wien.gv.at/umwelt/parks/anlagen/hybler.html>

Rathauskorrespondenz vom 02.01.2013: Wohnbaustadtrat Michael Ludwig: SMART Wohnen in Simmering.
<https://www.wien.gv.at/rk/msg/2013/01/02005.html>

wohnfonds_wien (Hrsg.) (2013): Bauträgerwettbewerbe 2012. Qualitätswettbewerbe im Wiener Wohnbau. Wien.

Abbildungen Credits

1. | ss | plus architektur
2. | Homepage des Projekts „Zipp-mit“, Quelle: www.wien.gv.at - Stadtplan
3. - 22. | ss | plus architektur
23. | UrbanPlus, auf Basis des Expert_innengesprächs und der Prozessgrafik von reality lab

8. Quellen

8.1 Literatur/Quellen

Wohnbau Wien / Studien zu aktuellen Stadtentwicklungsgebieten

Architekturzentrum Wien (Hrsg.) (2008): Housing in Vienna. Innovative, Social and Ecological. Wien. http://www.urbel.com/documents/becki%20stan_katalolg.e.pdf

Best Practices Hub – Wien; TINA VIENNA Urban Technologies & Strategies GmbH (Hrsg.) (2009): Zukunftsfähiger Wohnbau. Best Practices Beispiele. Wien.

Briegleb, Till (2015): Wien, Du hast es besser. In: brand eins Wirtschaftsmagazin, Ausgabe 10/2015 – Schwerpunkt Immobilien. Hamburg. <http://www.brandeins.de/archiv/2015/immobilien/wien-du-hast-es-besser/>

Burgard, Roland (2015): Wiener Mut. Österreichs Hauptstadt wächst seit Jahrzehnten – und bietet Vorbilder für urbanen Wohnungsbau. In: Deutsches Architektenblatt 02:15, 18-23. Düsseldorf.

Detzhofer, Anna; Drlik, Stephanie (2014): Überprüfung der Freiraumqualitäten im Realisierungsprozess neuer Wiener Wohnquartiere. Gezeigt an den Beispielen Eurogate und Nordbahnhof (1. Bauphase). Wien.

Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung (Hrsg.) (2015): Wiener Wohnbau. Jahresbericht 2014. Wien.

Kohoutek, Rudolf (2014): Wohnbauarchitektur und Qualitäten des stadträumlichen Wohnumfeldes in der Wahrnehmung und Bewertung durch die BewohnerInnen und AnrainerInnen (Nordbahnhof/Erzherzog Karl Straße). Präsentation am 9. Dezember 2014. Wien

Liske, Herbert (2008): Der „Bauträgerwettbewerb“ als Instrument des geförderten sozialen Wohnbaus in Wien – verfahrenstechnische und inhaltliche Evaluierung. Zwischenevaluierung des Wettbewerbsverfahrens. Wien.

Liske, Herbert (2012): Vergleichende Analyse angebotener Qualitäten und Standards von Projekten der „Wohnbauinitiative 2011 – Wien 22., Seestadt Aspern“ bzw. des Bauträgerwettbewerbes „Wien 22., aspern+ Die Seestadt Wiens“. Wien.

Pollak, Sabine (2009): Wiener Typologien. Eine Studie zu neuen Wohnungstypologien für Wien im Sinne zukünftiger Lebensformen als Grundlage für ein Handbuch zum zukünftigen Wohnen in Wien. Wien.

Riha, Agnes (2014): Interkulturelle Wohnprojekte im sozial geförderten Wohnbau in Wien. Diplomarbeit an der Universität Wien. Wien.

Ruland, Gisa; Kohoutek, Rudolf (2012): Grün- und Freiflächen im Wohnbau bei knappen Mitteln – Soziale, urbane und ökologische Trends und Kosten. Wien.

Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien, MA 18 (Hrsg.) (2004): Wiener Wohnstudien: Wohnzufriedenheit, Mobilitäts- und Freizeitverhalten. Werkstattbericht Nr. 71. Wien: Stadt Wien.

Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien, MA 18 (Hrsg.) (2008): Grundlagen für die Durchführung von Wettbewerben auf dem Gebiet der Architektur und des Städtebaus. Werkstattbericht Nr. 91. Wien.

Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien, MA 18 (Hrsg.) (2014): STEP 2025 Stadtentwicklungsplan Wien. Wien: Stadt Wien.

Stadt Wien, MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (Hrsg.) (2015): Wohnbeihilfe – Informationsteil. Wien. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/ahs-info/pdf/wbh-informationsteil-euro.pdf>

Stadt Wien, MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Referat Wohnbauforschung und internationale Beziehungen (Hrsg.) (2015): „Wohnbau macht Stadt“ Tagungsband des Wiener Wohnbauforschungstags am 9. Dezember 2014. Wien

wohnfonds_wien (Hrsg.) (2009): Beurteilungsblatt „4-Säulen-Modell“. Wien. http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/130724-Saulen-Modell_Gesamt.pdf.

wohnfonds_wien (Hrsg.) (2015): Wiener Wohnbau Preis 2015. Wien. http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Publikationen/Wohnbaupreis2015_broschuere_low_.pdf

Wohnservice Wien (Hrsg.) (2015): Wohnberatung Wien: Informationen für alle, die eine geförderte Wohnung oder eine Gemeindewohnung suchen. Wien. http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Wohnberatung_Wien_Broschuere_Sept2015_FINAL.pdf

Wohnservice Wien (Hrsg.) (2015): Junges Wohnen in Wien. Neues Leben – Erste Wohnung. Wien. http://www.wohnberatung-wien.at/fileadmin/user_upload/Media/Junges_Wohnen_Broschuere_Sept2015_FINAL.pdf

Soziale Nachhaltigkeit

Angelmeier, C. (2009): Eine Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau. Eine Untersuchung anhand von (gelungenen) Beispielen, Modellversuchen und neuen Ansätzen. Wien.

Gutmann, Raimund; Huber, Margarete (2014): Die Sicherung der „Sozialen Nachhaltigkeit“ im zweistufigen Bauträgerwettbewerb. Evaluierung der soziologischen Aspekte – Eine Zwischenbilanz. Am Beispiel der dialogorientierten Verfahren „Wohnen am Marchfeldkanal“ und „In der Wiesen“ sowie des zweistufigen Wettbewerbs „Preyersche Höfe“ 03. – 09.2014. Wien.

Lugger, Klaus (2012): Qualitätsmanagement in der Hausverwaltung als Voraussetzung für eine integrationsfördernde Hausverwaltung. In: BBK 02/2012. S. 6-8. http://www.donau-uni.ac.at/imperia/md/content/departament/migrationglobalisierung/wohnen_fachtagung/beitraege_2012/lugger_bbk.pdf

Maerki, Daniel O.; Schikowitz, Andrea (2008): Flexibilität im Wohnbereich – neue Herausforderungen, innovative Lösungsansätze. Endbericht. Wien.

Neue Heimat Tirol (2012): Migrationssensible Hausverwaltung: Einzugsbegleitung. Vortrag im Rahmen der Fachtagung „Migrationssensible Hausverwaltung“ 26. November 2012, Donau-Universität Krems. http://www.donau-uni.ac.at/imperia/md/content/department/migrationglobalisierung/wohnen_fachtagung/beitraege_2012/einzugsbegleitung.pdf

Six, Katharina Maria (2011): Sozialer Wohnbau in Wien – Partizipation als Auswirkung veränderter Wohnbedürfnisse. Diplomarbeit an der Technischen Universität Wien, Institut für Kunstgeschichte, Bauforschung und Denkmalpflege. Wien.

Stadtgemeinde Innsbruck (Hrsg.) (2011): Gemeinsam Wohnen Gemeinsam Leben. Handlungsmöglichkeiten für ein besseres Zusammenleben. Innsbruck. http://www.donau-uni.ac.at/imperia/md/content/department/migrationglobalisierung/wohnen_fachtagung/beitraege_2012/handbuch-wohnen.pdf

Stoik, Christoph; Emprechtner, Julia; Gruber, Sonja (2010): Evaluierung des Pilotversuchs „Forum-10“ als Unterstützungsforum für MieterInnenbeiräte im 10. Bezirk. Wien.

Zucha, Vlasta et al. (2010): Wohnqualität und soziale Gerechtigkeit in Wien. Ein Vergleich von Wohnqualität und BewohnerInnenstrukturen zwischen 1995 und 2008. Wien.

Gender- und diversitysensibles Planen und Bauen

Fechner, Johannes; Schrefel, Christian; Feuerstein, Christiane (2009): Zu Haus in meiner Siedlung – bis ins hohe Alter. Integrative Konzepte für Siedlungen mit einem hohen Anteil älterer Bewohner. Wien.

Foster, Ursula; Modera, Wolfgang (2007): Geschlechtersensibler Wohnbau – Politik und Verwaltung am Zug. In: Altenstraßer, Christina et al. (Hrsg.) (2007): gender housing. geschlechtergerechtes bauen, wohnen, leben. Innsbruck, Wien, Bozen: Studienverlag.

Friedl, Edith (2007): „Nicht immer folgen die Frauen dem Einfluss der Männer.“ Über Bau-Pionierinnen und ihre Nachhut. In: Altenstraßer, Christina et al. (Hrsg.) (2007): gender housing. geschlechtergerechtes bauen, wohnen, leben. Innsbruck, Wien, Bozen: Studienverlag.

Kail, Eva; Irschik, Elisabeth; Prinz-Brandenburg Claudia (2009): 10+1 Jahre Alltags- und frauengerechtes Planen und Bauen. Wien: Stadt Wien.

Leitstelle Alltags- und Frauengerechtes Planen und Bauen der MD-Stadtbaudirektion (Hrsg.) (2011): Frauen-Werk-Stadt. Wien.

Lukas, Teresa; Schönfeld, Annika (2008): Neues fürs Altwerden. Integration seniorengerechter Wohnangebote in den geförderten Wiener Wohnbau. Endbericht. Wien. http://www.raum-komm.at/userfiles/files/Berichte/Neues_fuers_Altwerden_LF.pdf

Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik (ÖGUT); Österreichisches Ökologie-Institut (ÖÖI); Schöberl & Pöll GmbH Bauphysik und Forschung (Hrsg.) (2014): living_gender Planungshandbuch. Wien. <http://www.livinggender.at/planungshandbuch.htm>

Pollak, Sabine (2007): Frauenräume. Über Versuche einer Verankerung von Frauen in der Entwicklung, Konzeption, Planung, Realisierung und Aneignung von Raum. In: Altenstraßer, Christina et al. (Hrsg.) (2007): gender housing. geschlechtergerechtes bauen, wohnen, leben. Innsbruck, Wien, Bozen: Studienverlag.

Shadman, Kheder (2012): Wohnumfeld und Migration in den Stadtteilen mit sozioökonomischen Defiziten Gemeinwesenarbeit Erfahrungsberichte. Vortrag im Rahmen der Fachtagung „Migrationssensible Hausverwaltung“ 26. November 2012, Donau-Universität Krems. http://www.donau-uni.ac.at/imperia/md/content/department/migrationglobalisierung/wohnen_fachtagung/beitraege_2012/shadman_wohnumfeld-migration.pdf

Stadtbaudirektion Wien, Magistratsdirektion Gruppe Bauten und Technik (Hrsg.) (o.J.): Alltags- und frauengerechter Wohnbau. Wien. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/alltagundfrauen/pdf/frauen.pdf>

Stadtbaudirektion Wien, Magistratsdirektion Gruppe Bauten und Technik (Hrsg.) (o.J.): Gender Mainstreaming im Städtebau. Wien. <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/alltagundfrauen/pdf/staedtebau.pdf>

Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien, MA 18 (Hrsg.) (2012): Praxisbuch Partizipation. Gemeinsam die Stadt entwickeln. Werkstattbericht Nr. 127. Wien.

Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien, MA 18 (Hrsg.) (2013): Handbuch Gender Mainstreaming in der Stadtplanung und Stadtentwicklung. Werkstattbericht Nr. 130. Wien: Stadt Wien.

Stadtentwicklung Wien, MA 21 (2015): Grundlagen für kooperative Planungsverfahren. Werkstattbericht Nr. 149. Wien.

Wonisch, Regina (2007): Verbürgerlichung der Lebenskultur – Zur Ausstellung „Die Frau und ihre Wohnung“ (1950-1960). In: Altenstraßer, Christina et al. (Hrsg.) (2007): gender housing. geschlechtergerechtes bauen, wohnen, leben. Innsbruck, Wien, Bozen: Studienverlag.

Gemeinschaftliches Wohnen

Brandl, Freya; Gruber, Ernst (2014): Gemeinschaftliches Wohnen in Wien. Bedarf und Ausblick. Studie im Auftrag der Stadt Wien, MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten. Wien.

Feuerstein, Christiane (2014): Miteinander leben. Integration altersgerechter Wohnformen im geförderten Wohnungsbau in Wien. Wien.

Kubasta, Helmut (2012): Wohnen in Gemeinschaften – Demografische, wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen in Österreich. Masterarbeit an der Technischen Universität Wien. Wien.

Maerki, Daniel O.; Leitner, Michaela; Schikowitz, Andrea (2010): Endbericht der Studie „Zum Verhältnis von Wohnzufriedenheit und Gemeinschaftseinrichtungen an jüngeren Beispielen im geförderten Wiener Wohnbau“. Wien.

Temel, Robert (2009): Baugemeinschaften in Wien. Endbericht 2 – Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe. Wien.

Temel, Robert (2012): Baugemeinschaften in der Wiener Seestadt Aspern. Wien.

Verein Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen (Hrsg.) (2015): Gemeinsam Bauen Wohnen in der Praxis. Workshopreihe 2014 über, für und mit Baugruppen in Wien. Wien. <http://www.aspern-seestadt.at/resources/files/2015/11/5/4026/aspernbaugruppen-gesamt-issuu.pdf>

SMART Wohnen

Angelmaier Christa (2011): Intelligent komprimierte Wohnlösungen. Eine Untersuchung im Auftrag der Wiener Wohnbauforschung. Wien.

Aspern Smart City Research GmbH & Co KG (ASCR) (2015): Aspern Smart City Research: Energieforschung gestaltet Energiezukunft. Wien.

Rathauskorrespondenz vom 24.10.2012: Wohnbaustadtrat Michael Ludwig: Präsentation der ersten SMART-Wohnungen. <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2012/10/24006.html>

Rathauskorrespondenz vom 02.01.2013: Wohnbaustadtrat Michael Ludwig: SMART Wohnen in Simmering. <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2013/01/02005.html>

wohnfonds_wien (Hrsg.) (2013): SMART-Wohnbauprogramm. Wien. http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/130724_SMART-Wohnbauprogramm.pdf

Leistbarkeit

Amman, Wolfgang (2011): Subjektförderung in Wien – eine Evaluierung. Wien.

Amann, Wolfgang; Mundt, Alexis (2011): Berichtsstandard Wohnbauförderung 2011. Wien.

Angelmeier, C. (2009): Eine Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau. Eine Untersuchung anhand von (gelungenen) Beispielen, Modellversuchen und neuen Ansätzen. MA50, Wien

Arbeiterkammer Wien (Hrsg.) (2013): Zusammenfassungen der AK Studien Wifo Studie „Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik“ und TU Studie „Analyse der Angebots- und Preisentwicklung von Wohnbauland und Zinshäusern in Wien“. Wien. http://rpoth.at/Wordpress/wp-content/uploads/2013/11/Wohnstudien_Zusammenfassungen.pdf

BUWOG/EHL (2016): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht. Wien. <https://www.buwog.com/de/media/download/914225>.

Bohmann Druck & Verlag GmbH & Co.KG. (Hrsg.) (2012): Mehr Differenzierung im sozialen Wohnbau. Architektur Journal Wettbewerbe In: Wettbewerb Architekturjournal. 36. Jahrgang, Jubiläumsausgabe 2012, Index 6. S. 22-23. https://issuu.com/architekturjournal.wettbewerbe/docs/jubil__um_niedrig/24

derStandard.at (03.07.2014): Sozialbau-Chef: Leistbare Wohnungen fehlen. <http://derstandard.at/2000002632331/Sozialbau-Chef-Leistbare-Wohnungen-fehlen>.

derStandard.at (04.03.2015): Mietstreiter auf der Suche nach Gemeinsamkeiten. <http://derstandard.at/2000012451630/Mietstreiter-auf-der-Suche-nach-Gemeinsamkeiten>.

Dungl, Leopold (2012): Entwurfs- und Planungsparameter für kostengünstigen Wohnbau in Wien. Endbericht. Wien.

Homepage Wiener Wohnbaufestwochen 2011: <http://www.wohnbaufestwochen.at/2011/>. Zugriff am 06.08.2016.

IG Architektur (Hrsg.) (2010): Dokumentation: Wohnbau als Mittel zur Stadtentwicklung. Wien.

Kanfer, R. (2014): Baukultur oder / und leistbares Wohnen. In: Architekturjournal Wettbewerbe 316, Issue 316, 6-8.

Korab, R.; Romm, T.; Schönfeld, A. (2010): Einfach sozialer Wohnbau. Wien.

Kunnert, A.; Baumgartner, J. (2012): Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik. Wien.

Magistrat der Stadt Wien, Rathauskommunikation (2015): StR Ludwig: Berlin schaut beim Wohnen auf das Vorbild Wien. <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2015/04/16024.html>.

Magistrat der Stadt Wien (2015): Leistungsbericht 2014 der Abteilung Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (MA 50). <https://www.wien.gv.at/statistik/leistungsbericht/ma50.html>

Mundt, Alexis; Amann, Wolfgang (2009): Evaluierung der Subjektförderung in Wien. IIBW - Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH (Hrsg.). Wien.

Mundt, Alexis; Amann, Wolfgang (2015): Leistbares Wohnen – Bestandsaufnahme von monetären Leistungen für untere Einkommensgruppen zur Deckung des Wohnbedarfs. IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH (Hrsg.). Wien.

news.at. (05.09.2011): Leistbares Wohnen – Wohnbaustadtrat Michael Ludwig skizziert die Zukunftsthemen des Wohnbaus in Wien. <http://www.news.at/a/wohnbau-wien-leistbares-wohnen-306147>

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (Hrsg.) (2015): Enquete: Geförderter Wohnbau braucht leistbare Grundstücke. <http://www.gbv.at/Page/View/4446>

Rathauskorrespondenz vom 13.02.2015: Ludwig: Leistbarkeit des Wohnens in Wien durch Förderung, Immobilienstrategie und Normenmanagement. <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2015/02/13012.html>

Rathauskorrespondenz vom 09.06.2015: Ludwig: „asperrn Seestadt – Best-Practice-Modell für moderne Stadtentwicklung und leistbaren Wohnbau“. <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2015/06/09010.html>

Rathauskorrespondenz vom 16.04.2016: StR Ludwig: Berlin schaut beim Wohnen auf das Vorbild Wien. <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2015/04/16024.html>

Redaktion Forum (2014): Plädoyer für leistbaren Wohnbau. In Forum 6/2014). E-paper. https://issuu.com/wirtschaftsverlag/docs/e-fo_0614_app.

Ruff, Claudia (03. 07.2014). Sozialbau-Chef: Leistbare Wohnungen fehlen. derStandard

Streicher, Gerhard; Fritz, Oliver (2010): Die volkswirtschaftlichen Verflechtungen des geförderten Wohnbaus in Wien. Endbericht. Wien.

Streissler, A. (2015): „Leistbare Mieten – Leistbares Leben“ – ÖVI Pressekonferenz. Wien.

Trojan, M.; Groschopf, D. (2013): Der geförderte Wiener Wohnungsneubau. Das SMART Wohnbauprogramm für besonders kostengünstigen neuen Wohnraum. In: PLANERIN, Juli/Augst, Issue 4, 33-35.

Wagner-Pinter, Michael et al. (2008): Die Leistbarkeit der Wohnraumversorgung in Wien. 207. Eine Analyse im Rahmen des Monitoringsystems WOHNWIEN. Wien.

wirtschaftsblatt.at (06.07.2015): Leistbare Wohnungen in Wien – „Es muss ein Umdenkprozess stattfinden“ <http://wirtschaftsblatt.at/home/nachrichten/oesterreich/wien/4770143/Leistbare-Wohnungen-in-Wien-Es-muss-ein-Umdenkprozess-stattfinden>

Mischnutzung / Erdgeschoßzonen

Scheuvs, Rudolf; Schütz, Theresa (2011): Perspektive Erdgeschoß. Werkstattbericht Nr. 121. Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien, MA18 (Hrsg.). Wien: Stadt Wien.

Wirtschaftskammer Wien (Hrsg.) (2013): Masterplan zur Urbanitätsoffensive Wien. Erdgeschoßzonen in Wien: Kurzfassung Strategien, Leitlinien und Maßnahmen. Wien. https://www.wko.at/Content.Node/Service/Verkehr-und-Betriebsstandort/Betriebsstandort/w/Kurzfassung_Masterplan_Urbanitaetsoffensive_Wien.pdf

Methodik

Gögl, Peter; Maicher, Markus (2011): Analyse von Bewohnerforen als innovatives Mittel in der Wohn(bau) forschung? Kurzfassung. Wien.

Sozialstrukturdaten

Stadt Wien, MA 17 – Integration und Diversität (Hrsg.) (2014): 3. Wiener Integrations- & Diversitätsmonitor 2011 – 2013. Wien: Stadt Wien.

Stadt Wien, MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.) (2014): Gendersensible Statistik: Lebensrealitäten sichtbar machen. Wien: Stadt Wien.

Stadt Wien, MA 57 – Frauenabteilung der Stadt Wien (Hrsg.) (2014): Wiener Gleichstellungsmonitor. Wien: Stadt Wien.

Weitere Quellen

European Union Agency for Fundamental Rights (2013): EU LGBT survey – European Union lesbian, gay, bisexual and transgender survey. Luxembourg: Publications Office of the European Union. <https://www.wien.gv.at/menschen/queer/pdf/eu-lgbt-survey.pdf>

IHS – Institut für höhere Studien (2015): Queer in Wien. Wien. <https://www.wien.gv.at/menschen/queer/pdf/wast-studie-ergebnisse.pdf>

Wiener Antidiskriminierungsstelle für Gleichgeschlechtliche (Hrsg.) (2004): Dein Recht im Alltag. Ein/e RatgeberIn für Lesben und Schwule zum Umgang mit Diskriminierung, Mobbing und Ungleichbehandlung. Wien. <https://www.wien.gv.at/menschen/queer/pdf/recht-im-alltag.pdf>

Rechtsquellen

Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989) (idF. v. 23.09.2015). LGBl. Nr. 2/2009

Verordnung der Wiener Landesregierung über die Gewährung von Wohnbeihilfe (idF. v. 23.09.2015). LGBl. Nr. 32/1989

Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch- Bauordnung für Wien - BO für Wien (idF. v. 31.03.2015). LGBl. Nr. 11/1930.

8.2 Liste der beteiligten Expert_innen

Expert_innengespräch mit Rudolf Scheuven (TU Wien) am 12.10.2015, durchgeführt von Christiane Droste.

Expert_innenworkshop mit Mark Gilbert (trans_city), Daniel Glaser (Stadt Wien, MA50), Eva Kail (Stadt Wien, MD-BD), Claudia König (Architekturbüro Claudia König), Susanne Reppé (Büro Wohnbaustadtrat Ludwig), Cornelia Schindler (s&s architekten) am 13.10.2015, durchgeführt von Christiane Droste und Sabina Riss.

Expertinnengespräch mit Anna Detzlhofer und Sabine Dessoic (DnD Landschaftsplanung) am 29.10.2015, durchgeführt von Christiane Droste.

Expert_innengespräch mit Mark Gilbert (Geschäftsführer trans_city), Hermann Koller (Vorstandsmitglied Heimbau), Alfred Petritz (Prokurist migra) am 3.11.2015 zum Wohnprojekt SMART PLUS, durchgeführt von Sabina Riss und Carina Diesenreiter.

Expert_innengespräch mit Kinayah Geiswinkler-Aziz und Markus Geiswinkler (Geschäftsführung Geiswinkler & Geiswinkler Architekten) und Hermann Koller (Vorstandsmitglied Heimbau) am 3.11.2015 zum Wohnprojekt Sonnwendviertel B.04, durchgeführt von Sabina Riss und Carina Diesenreiter.

Expert_innengespräch mit Otto Frey (MD-BD, Gruppe Planung), Eva Kail (MD-BD, Gruppe Planung), Claudia Prinz-Brandenburg (MD-BD, Gruppe Hochbau), Ute Schaller (MD-BD, Gruppe Hochbau) am 11.11.2015, durchgeführt von Christiane Droste.

Expert_innengespräch mit Lukas Oberhuemer (wohnbund:consult), Rüdiger Lainer (Rüdiger Lainer + Partner) und Roland Pölz (Neues Leben) am 17.11.2015 zum Wohnprojekt Urbanes Dorf, durchgeführt von Christiane Droste und Sabina Riss.

Expert_innengespräch mit Susanne Korab (raum&kommunikation) am 17.11.2015, durchgeführt von Christiane Droste.

Expertinnengespräch mit Christine Zwingl und Claudia König am 18.11.2015 zum Wohnprojekt Frauen-Werkstadt II, durchgeführt von Christiane Droste und Sabina Riss.

Expert_innengespräch mit Raimund Gutmann (wohnbund:consult), Robert Pfeffer (BWSG), Cornelia Schindler (s&s Architekten) am 18.11.2015 zum Wohnprojekt so.vie.so, durchgeführt von Christiane Droste und Sabina Riss.

Expert_innengespräch mit Robert Pfeffer (BWSG) und Anton Stabentheiner (Haus im Leben) am 27.11.2015 zum Wohnprojekt Haus des Lebens, durchgeführt von Christiane Droste.

Expert_innengespräch mit Andrea Breituß (kon-text), Barbara Fritsch-Raffelsberger (Familienwohnbau), Stephan Langmann (ÖSW) und Alfred Willinger (Architekten Tillner & Willinger ZT GmbH) am 30.11.2015 zum Wohnprojekt JOIN IN, durchgeführt von Christiane Droste.

Expert_innengespräch mit Katharina Bayer (einszueins architektur), Jan Hilmar (Bewohnervertreter Wohnprojekt Wien), Verena Mörkl (Superblock ZT GmbH) und Senka Nikolic (Schwarzatal) am 30.11.2015 zum Wohnprojekt Wien, durchgeführt von Christiane Droste.

Expertinnengespräch mit Sabine Pollak (Koeb&Pollak Architekten) am 30.11.2015, durchgeführt von Christiane Droste.

Expert_innengespräch mit Alfred Berger (berger+parkinen architekten), Manfred Pagler (Geschäftsleitung EBG) und Peter Sapp (querkraft architekten) am 1.12.2015 zum Wohnprojekt Holzwohnbau in der Seestadt Aspern, durchgeführt von Sabina Riss.

Expert_innengespräch mit Roland Hampl (a-plus), Clemens Kirsch (kirsch ZT GmbH) und Andreas Konecny (Baugruppensprecher) am 1.12.2015 zum Wohnprojekt Que[e]rbau / Bauplatz D22 Seestadt Aspern, durchgeführt von Christiane Droste.

Expert_innengespräch mit Robert Temel (Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, Wohnprojekte Genossenschaft) am 1.12.2015, durchgeführt von Christiane Droste.

Expert_innengespräch mit Dominik Hennecke (Platzhalter Architektur) und Allesio Coloni (coloniarchitects) am 03.12.2015 zum Wohnprojekt Lory 122 - Haus für alle, durchgeführt von Christiane Droste und Sabina Riss.

Expert_innengespräch mit Petra Hendrich (Baugruppenbetreuung und Kommunikation reality lab), Hermann Koller (Vorstandsmitglied Heimbau), Cornelia Schindler und Rudolf Szedenik (Geschäftsführung s&s architekten), Gernot Tscherteu, (Geschäftsführer reality lab) am 3.12.2015 zum Wohnprojekt Zipp-mit, durchgeführt von Sabina Riss.

Expertinnengespräch mit Gabriele Aigner-Tax (Wohnberatung Wien) am 13.1.2016, durchgeführt von Christiane Droste.

Expert_innengespräch mit Dietmar Steiner (Direktor Architekturzentrum Wien) am 13.1.2016, durchgeführt von Christiane Droste.

Expertengespräch mit Michael Gehbauer (Geschäftsführung WBV-GPA) am 14.1.2016, durchgeführt von Christiane Droste.

Expertinnengespräch mit Elsa Prochazka (Architekturbüro Elsa Prochazka) am 14.1.2016, durchgeführt von Christiane Droste.

Expert_innengespräch mit Petra Engelmann (Leiterin Koordinierungsstelle GB*, Mitarbeiterin Wohnbaustadtrat), Christoph Gollner (STM Sonnwendviertel), Wencke Hertzsch (STM Aspern), Peter Mlczoch (STM Nordbahnhofviertel), Gudrun Peller (STM Sonnwendviertel), Martin Skrivanek (STM Lorystraße) am 14.1.2016, durchgeführt von Christiane Droste und Sabina Riss.

Expertengespräch mit Andreas Marth (AllesWirdGut ZT GmbH) am 20.1.2016 zum Wohnprojekt Haus des Lebens, durchgeführt von Carina Diesenreiter.

Expertinnengespräch mit Andrea Reven-Holzmann (Geschäftsführung WBV-GPA) am 2.2.2016, durchgeführt von Christiane Droste.

Expert_innenworkshop mit Gabriele Aigner-Tax (Wohnberatung Wien), Anna Detzlhofer (DnD Landschaftsplanung), Cornelia Dlabaja (Universität Wien, Institut für Europäische Ethnologie), Mark Gilbert (trans_city), Daniel Glaser (Stadt Wien, MA50), Ernst Gruber (Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen), Eva Kail (Stadt Wien, MD-BD), Katharina Kirsch-Soriano da Silva (Caritas), Verena Mörkl (SUPERBLOCK), Claudia Prinz-Brandenburg (Stadt Wien, MD-BD), Cornelia Schindler (s&s architekten), Dipl.-Ing. Walter Koch (Wien Süd) am 12.2.2016, durchgeführt von Christiane Droste und Sabina Riss.