

# Wiener Wohnbau Jahresbericht 2015

---

**Impressum**

**Herausgeber:** Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, Bartensteingasse 9, 1010 Wien

Redaktion: Magistratsabteilung 50, Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen

Gestaltung: TrendCom Consulting Ges.m.b.H., 1080 Wien

Coverbild: Wohnhaus in aspern Seestadt; Architektur: Querkraft Architekten und Berger + Parkkinen Architekten;

Landschaftsarchitektur: idealice; Bauträger: EBG; Foto: Herta Hurnaus

Druck: Grasl Druck & Neue Medien GmbH, 2540 Bad Vöslau

---

# **Wiener Wohnbau**

Jahresbericht 2015

---



# Erfolgreiche Bilanz

Wien steht im sozialen Wohnbau auf einem starken Fundament, das in den vergangenen Jahrzehnten und Jahren kontinuierlich ausgebaut wurde. Umso mehr gilt es heute, unter international schwierigen Rahmenbedingungen, diese weltweit einzigartige Errungenschaft zu sichern und weiterzuentwickeln. Wien wird deshalb eine Internationale Bauausstellung, IBA\_Wien, veranstalten, die ganz im Zeichen des sozialen Wohnbaus der Zukunft stehen wird. 2015 wurde aber nicht nur die IBA\_Wien auf Schiene gesetzt, sondern auch eine Reihe von Maßnahmen umgesetzt, durch die leistbares und bedarfsgerechtes Wohnen forciert wird. Dazu zählt allen voran eine konstant hohe geförderte Neubauleistung, die der veränderten Altersstruktur in der Bevölkerung, aber auch der hohen Nachfrage nach besonders kostengünstigem Wohnraum entspricht. Mit dem Beschluss für den Bau neuer Gemeindewohnungen und den ersten Projekten, die realisiert werden, setzt die Stadt auch europaweit ein Zeichen dafür, dass Wohnen ein Grundrecht ist, dem höchste Bedeutung für die Lebensqualität und das friedliche Zusammenleben zukommt.

Mit dem Leistungsbericht 2015 kann die Geschäftsgruppe für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung erneut eine sehr erfolgreiche Bilanz vorlegen. Ich möchte daher allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsgruppe herzlich für ihr großes Engagement im Dienste der Wiener Bevölkerung danken.

Allen Leserinnen und Lesern wünsche ich eine anregende Lektüre.



Hauswirth

Dr. Michael Ludwig  
Amtsführender Stadtrat für  
Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung



PID/Jobst



**Wohnbau im Sonnwendviertel**  
Architektur: Riepl Kaufmann Bammer Architektur,  
Architekturbüro Klaus Kada und Studiovlay  
Landschaftsgestaltung: Rajek-Barosch  
Bauherr: win4wien Bauträger GmbH  
Foto: Bruno Klomfar

---

# Einleitung

---

Neubau mit Format  
Zwei Projekte mit Strahlkraft

# Neubau mit Format

Wien hat seine Neubauleistung frühzeitig angehoben, um auch in einer wachsenden Stadt genügend leistbaren Wohnraum zu schaffen. Dabei hat der Ausbau des besonders kostengünstigen Wohnungsangebots Priorität. Die Stadt kann daher für das Jahr 2015 erneut eine eindrucksvolle Leistungsbilanz vorlegen.

Derzeit sind rund 14.000 geförderte Wohneinheiten in Bau und rund 7.000 werden jährlich fertiggestellt. Im europäischen Vergleich ist das einzigartig. Hamburg beispielsweise hat 2011 das „Bündnis für das Wohnen“ beschlossen und sich zum Ziel gesetzt, jährlich 6.000 Wohnungen zu errichten, davon allerdings nur 2.000 geförderte Mietwohnungen.

Die in den vergangenen Jahren beachtliche Neubauleistung wird in den kommenden Jahren beibehalten, das Wohnungsangebot reicht vom klassischen geförderten Wohnbau über Projekte der Wiener Wohnbauinitiative und das SMART-Wohnbauprogramm bis hin zu den Gemeindewohnungen Neu.

## Gemeindewohnungen Neu

Um das besonders kostengünstige Wohnungsangebot weiter auszubauen, errichtet die Stadt künftig wieder Gemeindewohnungen. Ist für den Bezug einer SMART-Wohnung noch ein kleiner Eigenmittelbeitrag notwendig, so fällt dieser bei einer neuen Gemeindewohnung gänzlich weg. Die Bruttomiete ist – ebenso wie bei SMART-Wohnungen – mit 7,50 Euro pro Quadratmeter gedeckelt.



PID/Schaub-Walzer

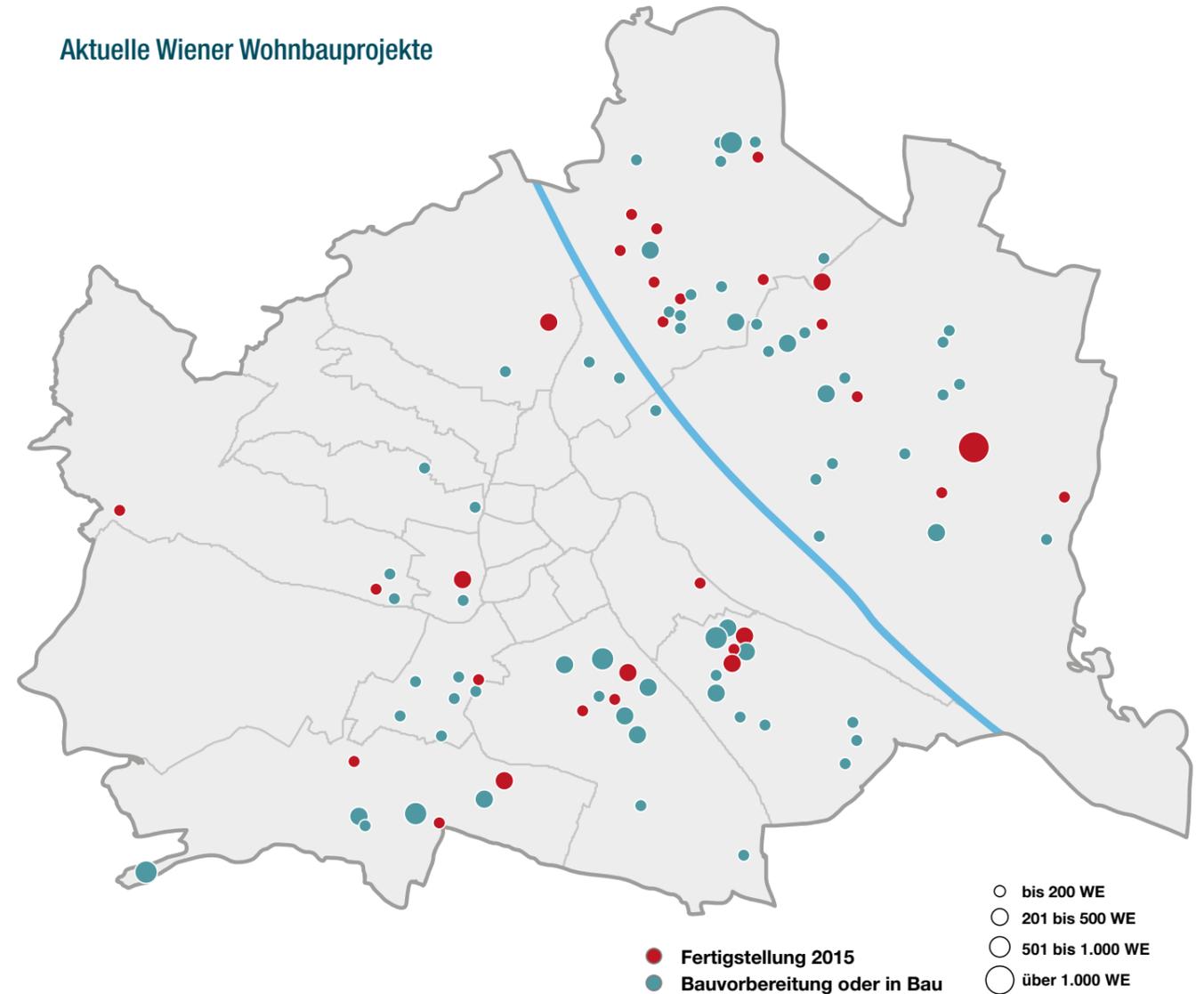
Vom ehemaligen Flugfeld zum attraktiven neuen Stadtteil: Die erste Besiedlungsphase von aspern Seestadt konnte bereits fast abgeschlossen werden.

Im vergangenen Jahr konnten zusätzlich zum Pilotprojekt mit 120 Wohnungen in der Fontanastraße im 10. Bezirk zwei weitere Projekte auf Schiene gebracht werden. Damit sind bereits – in weniger als einem Jahr nach Beschlussfassung – die ersten 400 neuen Gemeindewohnungen in Bauvorbereitung. Bis 2020 sollen in Summe 2.000 Wohnungen auf Schiene gesetzt werden.

## Erste SMART-Wohnungen übergeben

Doch nicht erst seit dem Beschluss, wieder Gemeindewohnungen zu errichten, beschreitet Wien neue Wege bei der Schaffung von leistbarem Wohnraum. Anfang Juni 2015 konnten die ersten SMART-Wohnungen in einer geförderten Wohnhausanlage auf dem Dach eines Einkaufszentrums an ihre BewohnerInnen übergeben werden. SMART-Wohnungen werden bei nahezu allen neuen Projekten miteingeplant. Insgesamt sind bereits rund 2.880 in Umsetzung.

## Aktuelle Wiener Wohnbauprojekte



## Wiener Wohnbauinitiative (WBI)

Mit der Wohnbauinitiative hat die Stadt Wien 2011 ein zusätzliches, den geförderten Wohnbau ergänzendes Neubauprogramm ins Leben gerufen. Es handelt sich dabei um eine besondere Variante des frei finanzierten Wohnbaus. Durch günstige Darlehen der Stadt Wien bieten die Wohnungen ähnlich vorteilhafte Konditionen für die Mieterinnen und Mieter wie der geförderte Wohnbau. Obwohl die Wohnbauinitiative erst Ende 2011 ins Leben gerufen wurde, konnten bereits 2014 die ersten Wohnungen in aspern Seestadt fertiggestellt werden, und mit der Übergabe der Wohnhausanlage in der Ilse-Arlt-Straße 20–22 wurden alle 1.600 WBI-Wohnungen in der Seestadt übergeben. Insgesamt sind von dieser ersten Tranche der Wohnbauinitiative bereits fast die Hälfte der Wohnungen – rund 2.900 – fertiggestellt.

## Nicht nur Neubau – auch der Bestand

In einer wachsenden Stadt wie Wien spielt natürlich der Wohnungsneubau eine besonders wichtige Rolle, doch gleichzeitig ist auch die Nutzung und der Zustand des Wohnungsbestandes von Bedeutung.

Eine aktuelle Untersuchung der MA 50 – Wohnbauforschung in Kooperation mit der MA 23 – Landesstatistik und der MA 18 – Stadtforschung zeigt, dass es in Wien rund 945.000 bewohnte Wohnungen gibt. Davon sind 885.000 Wohnungen Hauptwohnsitzwohnungen und rund 60.000 Nebenwohnsitzwohnungen. Die Pflege dieses Wohnungsbestandes sichert diesen langfristig. Mittels der geförderten Wohnhaussanierung werden jährlich Wohngebäude mit rund 10.000 Wohnungen saniert. Auch bei der Stadterneuerung gilt: Die Menschen stehen im Mittelpunkt.

### ■ Geförderter Wohnbau in Zahlen

- 2015 konnten rund **7.200** geförderte Wohneinheiten an ihre BewohnerInnen übergeben werden.
- Rund **20.000** geförderte Wohneinheiten waren in Bauvorbereitung oder in Bau.
- 2015 wurden in Wien rund **10.200** Wohnungen neu bewilligt.

# Zwei Projekte mit Strahlkraft

„Sozial, innovativ und ökologisch“ – nach diesem Grundsatz entwickelt die Stadt auch den Wohnbau und die Stadterneuerung der Zukunft. 2015 wurden die Weichen für zwei spannende Wiener Projekte gestellt, die auch international eine federführende Rolle spielen werden.

Über 40 Städtekonsortien haben sich bei der Europäischen Kommission um ein Smart Cities-Projekt beworben – Wien hat Ende September 2015 gemeinsam mit Lyon und München den Zuschlag für das Projekt „Smarter Together“ erhalten. Und das als zweitgereihtes Projekt von insgesamt nur vier erfolgreichen Bewerbungen.

Besonders hervorgehoben wurde von der EU-Kommission die richtige Balance zwischen innovativer Technologie und der „gesellschaftlichen Dimension“. Denn smarte und integrative Lösungen müssen vor allem die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger erhöhen.

## ■ Smarter Together

- **Lighthouse Cities:** Lyon (FR), München (D) und Wien
- **Follower Cities:** Santiago de Compostela (ES), Venedig (I) und Sofia (BG)
- **Observer Cities:** Kiew (UA), Yokohama (J)
- **Externe Projektpartner in Wien:** Austrian Institute of Technology; BWSG Wohnbaugenossenschaft, Kelag Wärme GmbH, Österreichische Post AG, Siemens Österreich AG, Scycube Informationstechnologie GmbH, TINA Vienna Energy Center, Wiener Stadtwerke Holding AG (Wiener Linien, Wien Energie und Neue Urbane Mobilität Wien GmbH)
- **Beteiligte Magistratsabteilungen:** MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, MA 20 – Energieplanung, MA 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung, MA 25 – Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser, MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, MA 56 – Wiener Schulen; Wiener Wohnen

## Nachhaltige Investitionen in Simmering

Die gesamte EU-Förderung beträgt 25 Millionen Euro und rund 7 Millionen davon sind für Wien reserviert. Insgesamt werden bis 2020 rund 45 Millionen Euro in smarte Maßnahmen in der sogenannten „Lighthouse Area“ im nordwestlichen Teil von Simmering (Geiselberg und Simmeringer Zentralraum) investiert.

Die 21.000 Bewohnerinnen und Bewohner im Projektgebiet werden auf unterschiedliche Weise von der Aufwertung profitieren. Ziel ist es, durch Verbesserungen des öffentlichen Raumes, des Mobilitätsangebotes und der Energieversorgungsinfrastruktur ein Grätzel als gesamtes „smarter“ – also umweltfreundlicher – zu machen und gleichzeitig auch die Lebensqualität für alle zu erhöhen. Rund 1.300 Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnhausanlagen, die nach modernstem Standard saniert werden, profitieren zusätzlich durch verbesserten Wohnkomfort und Heizkostensparnis.

## Vom Bestandsviertel zum Vorzeigeprojekt

„Smarter Together“ – oder auf gut Wienerisch „Gemeinsam G'scheiter“ – ist das „erste smarte Stadterneuerungsprojekt Wiens“. Es wird von der Magistratsabteilung 25 geleitet und bindet sowohl zahlreiche externe Projektpartner als auch andere Magistratsabteilungen mit ein (siehe Factbox). Eine ganz zentrale Rolle spielt aber auch die Mitsprache der BewohnerInnen. Denn sie kennen ihr Stadtviertel am besten und können in dessen Modernisierung wichtige Ideen und Anregungen einbringen. Deshalb setzt „Smarter Together“ die Betonung auf verschiedenste Formen von Partizipation und Bürgerbeteiligung. Weiters umfasst das Wiener Projekt u. a. Solarthermie, thermische Sanierungen, E-Car-Sharing, E-Mobilität und ein Urban Living Lab.

## Internationale Bauausstellung Wien

Die renommierte Internationale Bauausstellung (IBA) ist keine Schau im üblichen Sinne, sondern ein Prozess, der über mehrere Jahre läuft. In diesem Zeitraum werden gezielt aktuelle Herausforderungen des Wohnbaus und der



PID/Jobst

Die Wohnhausanlage in der Simmeringer Hauffgasse wird im Rahmen von „Smarter Together“ innovativ saniert. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Anlage werden u. a. von deutlich niedrigeren Heizkosten profitieren.

Stadtentwicklung in einer breiten Öffentlichkeit diskutiert. Die Fragestellungen unterscheiden sich klarerweise von IBA zu IBA und von Stadt zu Stadt. Da aber Wien weltweit als Vorreiter im sozialen Wohnbau gilt, wird mit der IBA\_Wien erstmals eine Internationale Bauausstellung das Thema „Neues soziales Wohnen“ in den Mittelpunkt rücken.

## Wo Vision und Innovation Zukunft gestalten

Internationale Bauausstellungen haben eine über 110-jährige Tradition. Die erste IBA ging 1901 in Darmstadt über die Bühne. Sie widmete sich dem Thema Kunst und Bauen und die baulichen Ergebnisse gelten als Meilenstein des deutschen Jugendstils. In Wien war es 1932 die Internationale Ausstellung Werkbundsiedlung, für die insgesamt 70 Häuser unter dem Motto „Wirtschaftlichkeit auf engstem Raum“ errichtet wurden. 100.000 BesucherInnen besichtigten damals die Siedlung am Süwestrand Wiens.

## Neues soziales Wohnen

In den kommenden Jahren soll die IBA\_Wien als Experimentierfeld dienen und es gilt, Innovationen sowohl im Wohnungsneubau als auch in der Stadterneuerung zu entwickeln. Die Schwerpunkte der IBA\_Wien sind folglich: Neubau, Bestandsentwicklung und Zusammenleben. Und es soll vor allem gezeigt werden, wie der erfolgreiche Weg

Wiens – auch unter den Herausforderungen des 21. Jahrhunderts – weiter beschritten werden kann. Es gilt, Best-Practice-Beispiele zu entwickeln, diese einer lokalen und internationalen Öffentlichkeit zu präsentieren und zur Diskussion zu stellen. Mehrere Stadtteile werden selbst zum Stadtlabor und zum Showroom. Doch davor wird das Jahr 2016 dazu dienen, einen breiten Diskurs in der Öffentlichkeit anzustoßen und die wesentlichen Fragestellungen zu schärfen. Dies soll unter breiter Einbindung der Wiener Bevölkerung sowie österreichischer und internationaler ExpertInnen erfolgen.

**IBA**  
WIEN  
Neues  
soziales  
Wohnen

**Die IBA\_Wien Neues soziales Wohnen wird drei thematische Schwerpunkte behandeln:**

- Wien baut neu
- Wien entwickelt weiter
- Wien wohnt gemeinsam



ZOOM visual project gmbh

---

# Wohnbau fördern

---

Neue Gemeindewohnungen  
SMART-Wohnen in Penzing  
Gefördertes Wohnen für alle Generationen  
Junges Wohnen  
Innovatives Erfolgsmodell  
Stadtentwicklung auf höchstem Niveau  
Veränderungen aktiv begleiten  
Wir machen Wien schöner  
Geförderte Sanierung – Ein dynamischer Prozess

# Neue Gemeindewohnungen

Wien forciert den Ausbau von besonders kostengünstigen Wohnungen und errichtet deshalb auch wieder Gemeindewohnungen. Mit den geplanten Wohnhausanlagen in der Fontanastraße, der Stumpergasse, am Handelskai sowie am Emil-Behring-Weg stehen die ersten Projekte bereits fest.



PID/Bohmann

Bürgermeister Häupl und Stadtrat Ludwig präsentierten das Siegerprojekt für die Fontanastraße 1.

Die neuen Gemeindewohnungen bieten eine ganze Reihe von Vorzügen: keine Eigenmittel, keine Kautions, keine Maklerprovision, keine Befristung und zu 100 Prozent Vergabe durch Wiener Wohnen. Die Miete der neuen Gemeindewohnungen wird maximal 7,50 Euro pro Quadratmeter brutto (inklusive Betriebskosten und 10 % Umsatzsteuer) betragen.

Das Siegerprojekt (NMPB Architekten) für die erste Wohnhausanlage mit 120 Wohnungen in der Favoritner Fontanastraße steht bereits fest. Es zeichnet sich durch durchdachte Grundrisse und ein großzügiges Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen sowie Grün- und Freiflächen aus. In seinem architektonisch anspruchsvollen Konzept folgt das Projekt dem Prinzip „Luft, Licht, Sonne“ des Gemeindebaus des „Roten Wien“ der Ersten Republik. Der Baustart soll noch 2016 erfolgen, die Fertigstellung 2018.



Das erste Projekt zeichnet sich u. a. durch großzügige und bedarfsgerechte Grün- und Freiflächen aus.

# SMART-Wohnen in Penzing

Premiere für eine neue Wohnform in Wien – und das gleich in zweifacher Hinsicht. Die ersten SMART-Wohnungen – errichtet auf dem Dach des Auhof-Centers im 14. Wiener Gemeindebezirk – wurden im Sommer 2015 an die MieterInnen übergeben. Ein innovatives Projekt mit Vorbildwirkung.

Im geförderten Wohnbau ist die Überbauung von bestehenden städtischen Strukturen und Baukörpern kein Novum. Neu ist aber die Schaffung von günstigem Wohnraum auf dem Dach eines Einkaufszentrums. „Das Wohnprojekt auf dem Dach des Auhof-Centers ist mit hochwertigem, leistbarem und smartem Wohnraum eine weitere Variante und ein zukunftsweisendes Beispiel“, so Wohnbaustadtrat Michael Ludwig.

## Maßgeschneidertes Wohnen

In dem innovativen Wohnprojekt des Bauträgers WBV-GPA finden sich 71 geförderte Mietwohnungen, darunter 24 besonders günstige SMART-Wohnungen. Das Wohnungsangebot umfasst Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen in durchschnittlichen Größen von 53 bis 77 m<sup>2</sup>. Die neuen MieterInnen freuen sich über Geschloßwohnungen, Maisonetten und Start-Wohnungen in Kooperation mit dem Verein neuerHAUS im Zuge des Housing-First-Programms.

Die Gestaltung des Neubaus in Form eines „Vierkanthofs“ ermöglicht einen großzügigen Innenhof mit Sitzmöglichkeiten, Grüninseln und beispielbaren Rasenflächen. Zwei



Querkratt

„Smartes“ Wohnen auf dem Dach des Auhof-Centers

Gemeinschaftsterrassen und ein Gemeinschaftsraum mit Kleinküche tragen zur Wohnqualität bei. 71 PKW-Stellplätze stehen den BewohnerInnen in der Tiefgarage des Einkaufszentrums zur Verfügung. Und nicht zu vergessen: die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten quasi vor der Haustür.

## SMART-Wohnungen am Puls der Zeit

Speziell für Jungfamilien, Paare, Alleinerziehende, SeniorInnen sowie Singles bietet die Stadt Wien mit den neuen SMART-Wohnungen leistbaren Wohnraum. Bei SMART-Wohnungen steht eine hohe Alltagstauglichkeit bei gleichzeitig sehr geringen Eigenmitteln und leistbaren Mieten im Vordergrund. Die Räume sind kompakt gestaltet, deshalb entstehen keine unnötigen Mietkosten für nicht benötigte Wohnflächen. Großzügige Gemeinschaftsräume und größere Abstellräume außerhalb der Wohnung kompensieren die etwas

geringere Wohnfläche. Rund ein Drittel aller geförderten Neubauwohnungen wird mit dem SMART-Standard errichtet. Mit Bruttomieten von 7,50 Euro pro Quadratmeter stellen SMART-Wohnungen ein preislich sehr attraktives Angebot dar. SMART-Wohnungen werden in Größen von 1 bis 5 Zimmern angeboten. Ebenso wie für Gemeindewohnungen müssen WohnungsinteressentInnen ein dringendes Wohnbedürfnis nachweisen. Mit Ende 2015 waren mehr als 2.877 Wohnungen in Bau oder in Bauvorbereitung sowie 97 fertiggestellt.

# Gefördertes Wohnen für alle Generationen

Um den Zusammenhalt zwischen Jung und Alt zu stärken, stand bei den Projekten der Bauträgerwettbewerbe und des Grundstücksbeirats einmal mehr das „Generationenwohnen“ im Fokus. Bis 2019 werden rund 1.300 geförderte Wohnungen unter diesem Schwerpunkt fertiggestellt.

Sozialer geförderter Wohnbau in Wien schafft seit Jahrzehnten Angebote, die den gesellschaftlichen Entwicklungen und aktuellen Bedürfnissen der Menschen gerecht werden. Die soziale Durchmischung unterschiedlicher Einkommensschichten und das Miteinander der Generationen sind dabei vorrangige Ziele.

Bereits im Jahr 2014 standen daher zwei Bauträgerwettbewerbe – „generationen: wohnen Florasdorf“ und „generationen: wohnen Stavangergasse“ – unter dem Motto

„Generationenwohnen“. Als Ergebnis werden bis 2018 rund 530 geförderte Mietwohnungen und Wohngemeinschaften im 21. und 22. Wiener Gemeindebezirk entstehen. 2015 hat der wohnfonds\_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, einmal mehr dieses Thema aufgegriffen und den Bauträgerwettbewerb „generationen: wohnen in Wien Donaustadt und Liesing“ durchgeführt.

## „generationen: wohnen in Wien Donaustadt und Liesing“

Der Bauträgerwettbewerb wurde als zweistufiges Verfahren ausgeschrieben. Gegenstand waren zwei Projektgebiete im 22. Wiener Gemeindebezirk (Dittelgasse und Kagran West III mit je zwei Bauplätzen) und ein Projektgebiet im 23. Wiener Gemeindebezirk (Traviatagasse mit einem Bauplatz). Alle Standorte wurden vom wohnfonds\_wien entwickelt. Ziel des Bauträgerwettbewerbs war die Realisierung von kostengünstigen, qualitätsvollen, innovativen und ökologischen Wohnbauten. Sowohl Bauträger als auch ArchitektInnen durften in diesem Verfahren Projekte für maximal zwei Bauplätze einreichen.

Im Rahmen der Aufgabenstellung erarbeiteten die Projektteams in der ersten Stufe eine Leitidee und grundlegende Lösungsvorschläge, insbesondere zu den Themen „generationen: wohnen“ und „SMART-Wohnen“. Der konzeptionelle Ansatz stand dabei im Vordergrund und dieser wurde in der ersten Stufe beurteilt. Das bedeutete einen reduzierten Aufwand für die teilnehmenden Projektteams und bot die sichere Basis für eine auf den Themenschwerpunkt konzentrierte Bearbeitung in der ersten Stufe.

Im Rahmen der zweiten Stufe waren von den ausgewählten Projektteams Realisierungskonzepte unter Weiterentwicklung der Leitidee aus der ersten Verfahrensstufe zu erarbeiten, die sich in einer Konkurrenzsituation der Beurteilung

## ■ Grundstücksbeirat

Kleinere geförderte Wohnbauvorhaben mit weniger als 300 Wohneinheiten (ausgenommen Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser und Dachgeschoßwohnungen für den Eigenbedarf) werden seit Herbst 1995 von einem Qualitätsgremium, dem Grundstücksbeirat, beurteilt. Wie die Jury bei Bauträgerwettbewerben ist auch der Grundstücksbeirat interdisziplinär besetzt. Eingereichte Projekte werden jedoch in monatlichen Sitzungen bewertet.

Ebenso wie bei Bauträgerwettbewerben müssen mindestens ein Drittel aller Wohnungen als SMART-Wohnungen ausgeführt werden. 2015 wurden allein vom Grundstücksbeirat 18 Projekte zur Förderung empfohlen.

Gefördert wurden damit rund 1.900 Wohneinheiten mit Gesamtbaukosten von rund 223 Millionen Euro und einem Förderungsaufwand von rund 77 Millionen Euro.



Generationenwohnen in der Donaustädter Dittelgasse

der Jury nach dem bewährten 4-Säulen-Modell (Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie) stellen mussten.

## Themenschwerpunkt „generationen: wohnen“

Aktuelle demografische Entwicklungen in Wien wie zum Beispiel die immer älter werdende Bevölkerung und der steigende Anteil von Singlehaushalten (derzeit rund 46 %), aber auch stagnierende Einkommen stellen neue Anforderungen an den geförderten Wohnbau. Bereits im Jahr 2015 war ein Viertel der Wiener Bevölkerung über 60 Jahre alt. Mit der immer höheren Lebenserwartung steigt aber auch die Anzahl der Personen, die in Zukunft Betreuung und Unterstützung benötigen. Die Mehrheit will so lange wie möglich in den „eigenen vier Wänden“ leben. Daher ist die Schaffung von barrierefreien Wohnungen und Anlagen, in denen die Menschen bei wachsender Immobilität selbstständig wohnen können, erforderlich.

Generationenwohnen bedeutet aber auch für den Planungsprozess, die Bedürfnisse von jungen BewohnerInnen, Jungfamilien bzw. Kindern und Jugendlichen zu beachten. Insbesondere das Angebot von Spiel- und Bewegungsflächen hat hier Bedeutung. Grundrissüberlegungen im Bereich des Patchworkwohnens sind ein Ansatz für flexibles, generationenübergreifendes Wohnen.

Ebenfalls wichtige Aspekte: die Einplanung standortbezogener Versorgungseinrichtungen wie soziale Infrastruktur und Nahversorgung, die Kooperation mit sozialen Einrichtungen und Dienstleistern im Bereich des Generationenwohnens sowie Überlegungen zum Besiedlungsmanagement.

## SMART-Wohnbauprogramm

An allen drei Standorten war mindestens ein Drittel der Wohneinheiten in der Rechtsform Miete gemäß den Bedingungen des SMART-Wohnbauprogramms vorzusehen. Das SMART-Wohnbauprogramm schafft bei diesem Bauträgerwettbewerb ein breitgefächertes Angebot, das einerseits Kosten verringert, andererseits aber auch neue planerische Ansätze bietet. Kompakte und flächeneffiziente Wohnungsangebote eröffnen je nach Zielgruppe unterschiedliche planerische Zugänge, die sowohl die Funktionalität und Alltagsauglichkeit des Wohnraums für die NutzerInnen als auch das Raumerlebnis der Wohnung selbst in den Vordergrund stellen.

## ■ Bauträgerwettbewerbe

Die 1995 eingeführten Bauträgerwettbewerbe haben das Ziel, Projektteams zu ermitteln, die auf ausgeschriebenen Bauplätzen die besten Realisierungskonzepte anbieten. Sie dienen aber auch als Lenkungsinstrument, um Wohnbau zu realisieren, der den Wohnbedürfnissen der Wiener Bevölkerung entspricht. Neben speziellen Themen und Anforderungen müssen die Siegerprojekte die anspruchsvollen Vorgaben in den Bewertungskriterien Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökonomie und Ökologie erfüllen.

Die Siegerteams setzen die eingereichten Konzepte auf den ausgelobten Bauplätzen unter Inanspruchnahme von Mitteln der Wiener Wohnbauförderung um.



www.schreinerkaster.at

Dittelgasse: Die Freiräume dienen auch als Treffpunkt für ältere und jüngere BewohnerInnen.

### Eckdaten des Verfahrens

Der Bauträgerwettbewerb startete im März 2015. Die Jury-sitzung zur ersten Stufe fand im Mai 2015 statt. Insgesamt hatte die Jury unter dem Vorsitz von DI Dr. Kurt Puchinger 27 Beiträge und den Fixstarter auf Bauplatz A in der Dittelgasse zu bewerten. Am 23. und 24. September 2015 wählte die Jury die Sieger. Die Gesamtbaukosten betragen 95.871.650 Euro, das Fördervolumen 33.128.559 Euro.

#### Standort Donaustadt – Dittelgasse

Das Wettbewerbsgebiet hat eine Grundstücksgröße von 24.032 m<sup>2</sup>. Der Standort besteht aus den zwei Bauplätzen A und B. Auf dem Bauplatz B waren ausschließlich Wettbewerbergemeinschaften bestehend aus zumindest je zwei Bauträgern und zumindest zwei ArchitektInnen zugelassen. Die Projektierung des Bauplatzes A erfolgte durch den Miteigentümer der Liegenschaft, die WBV-GPA, als Fixstarter. Die Ausschreibung beinhaltete zusätzlich zu den thematischen Schwerpunkten „Generationenwohnen“ und „SMART-Wohnen“ auch die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes.

Insgesamt entstehen bis 2018 rund 370 geförderte Wohnungen. Neben Wohnungen für Familien, Patchwork-Familien und AlleinerzieherInnen warten SeniorInnen-Wohn-gemeinschaften, Wohnungen für betreutes Wohnen mit Schwerpunkt Integration, Gästewohnungen für temporäres Wohnen und Wohnungen für Menschen mit Behinderun-

gen auf Interessierte. Dienstleistungen wie Reinigungs- und Paketservice können in Anspruch genommen werden. Das Neubauprojekt bietet auch Platz für einen siebengruppigen Kindergarten mit Mehrzweckraum und eine Greißlerei mit Café. Ein Großteil des Areals ist autofrei. Leicht zugängliche Fahrradräume, eine Reparaturwerkstatt und ein Stützpunkt für Bike-Sharing runden das Angebot ab.

- Bauplatz A – Fixstarter  
Bauträger: WBV-GPA; Architektur: Architekt MOOS-MANN; Landschaftsplanung: Bauchplan). (Studio Wien
- Bauplatz B – Siegerprojekt  
Bauträger: SIEDLUNGSUNION –WBV-GÖD; Architektur: g.o.y.a. – königlarch architekten; Landschaftsplanung: rajek barosch landschaftsarchitektur; Soziale Nachhaltigkeit: kon-text; Mobilitätskonzept: Rosinak & Partner

#### Standort Donaustadt – Kagran West III

Der Standort „Kagran West III“ befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk. Er umfasst zwei Bauplätze: Bauplatz 1 mit einer Größe von insgesamt 3.995 m<sup>2</sup> und Bauplatz 2 mit insgesamt 4.100 m<sup>2</sup>. Bauplatz 1 wird durch den wohnfonds\_wien im Baurecht vergeben, wodurch sich besonders günstige Konditionen für die künftigen MieterInnen ergeben.

Bis 2019 werden rund 210 geförderte Wohnungen realisiert. Das Wohnungsangebot umfasst Wohnungen für Familien, Patchwork-Familien und ältere Menschen, Wohn-

gemeinschaften mit Betreuung für SeniorInnen sowie Wohngemeinschaften für Jugendliche (StudentInnen und Lehrlinge). Für PensionistInnen werden auch sogenannte Clusterwohnungen, für Familien mit Migrationshintergrund Starterwohnungen und Joker-Wohnungen für temporäres Wohnen realisiert.

Begegnungszonen in den Häusern und im Freien erweitern den individuellen Wohnraum und fördern das Miteinander. Ein dreigruppiger Kindergarten wird ebenfalls errichtet.

- Bauplatz 1 – Siegerprojekt  
Bauträger: Eisenhof; Architektur: BLAICH + DELUGAN ARCHITEKTEN; Landschaftsplanung: rajek barosch landschaftsarchitektur; Soziale Nachhaltigkeit: realitylab
- Bauplatz 2 – Siegerprojekt  
Bauträger: Building Development Network; Architektur: wup ZT-GmbH; Landschaftsplanung: EGKK Landschaftsarchitektur; Soziale Nachhaltigkeit: wohnbund:consult

#### Standort Liesing – Traviatagasse

Die Liegenschaft „Traviatagasse“ im Ausmaß von 10.701 Quadratmetern befindet sich im 23. Wiener Gemeindebezirk. Auf dem Areal wird bis 2018 neben rund 200 geförderten Wohnungen auch ein viergruppiger Kindergarten inklusive Mehrzweckraum gebaut.

Zur Verfügung stehen werden geförderte Wohnungen für klassische Jungfamilien und ältere Menschen sowie Flüchtlings-Wohngemeinschaften für unbetreute Jugendliche. Ein

### ■ generationenwohnen 21

In der Anton-Schall-Gasse in Floridsdorf entsteht bis 2018 ein Wohnhaus, das 81 geförderte Mietwohnungen (davon 27 SMART-Wohnungen) und ein Heim für SeniorInnen umfasst. Neben geförderten Mietwohnungen bietet das im Grundstücksbeirat beurteilte Projekt der GEWOG Platz für Wohn-Cluster (Individualwohnungen mit Gemeinschaftsraum mit Küche für Familien), „Wohngruppen für Fortgeschrittene 55+“ und ein Wohnheim für SeniorInnen. Ziel ist bei allen Wohnformen eine bedarfsgerechte Versorgung mit attraktiven Wohn- und Betreuungsangeboten, mit so viel Selbstständigkeit wie möglich und so viel Unterstützung wie notwendig. Gemeinschaftsbereiche im Gebäude und im Freien runden das Angebot ab.

Jugendclub, eine Bibliothek und ein viergruppiger Kindergarten inklusive Mehrzweckraum runden das Angebot ab.

- Bauplatz – Siegerprojekt  
Bauträger: ÖVW; Architektur: AllesWirdGut; Landschaftsplanung: 3:0 Landschaftsarchitektur; Projektentwicklung: Delta Projektconsulting GmbH; Gemeinwesenarbeit: Diakonie Flüchtlingsdienst – Diakonie Wien



Christian Staudinger

22., Kagran West III, Bauplatz 2: Attraktive Begegnungszonen für die junge und ältere Generation

# Junges Wohnen

Wien wächst – und wird dabei zugleich älter und jünger. Parallel zu dieser dynamischen demografischen Entwicklung kommt es natürlich auch zu gesellschaftlichen Veränderungen, die sich in den Wohnbedürfnissen der Menschen widerspiegeln und die daher im geförderten Wiener Wohnungsneubau Niederschlag finden.

Neben dem starken Anstieg der Gruppe der SeniorInnen wächst in den kommenden Jahrzehnten auch die Anzahl der jungen Menschen in Wien. Ziel des geförderten Wohnbaus ist es, den WienerInnen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der möglichst punktgenau ihren Wünschen und Bedürfnissen entspricht.

Angesichts der Bevölkerungsprognosen und -dynamiken setzt die Wiener Wohnbaupolitik ihre Vorgaben in Anlehnung an die Ziele des STEP 2025 und an das Regierungsübereinkommen noch intensiver in Richtung eines vielfältigen und bedarfsorientierten Wohnungsangebots. So bietet der Schwerpunkt „Junges Wohnen“ ein auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnittenes, kostengünstiges und qualitativvolles Angebot, das von der JungwienerInnen-Aktion bei Wiener Wohnen über SMART- und neue Ge-

meindewohnungen sowie Studierendenheimplätze bis hin zum neuen JungwienerInnen-Darlehen reicht.

## Rund 1.000 Wohnungen in Neu Leopoldau

Für ein großes Projekt, das dem Schwerpunkt „Junges Wohnen“ gewidmet ist, wurde 2015 der Bauträgerwettbewerb ausgeschrieben. Auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks Leopoldau werden auf 9 Baufeldern rund 1.000 Wohneinheiten entstehen. Wo früher die Gasversorgung für weite Teile Wiens sichergestellt wurde, wird bereits ab 2019 gewohnt und gearbeitet werden. Im Rahmen des Projekts, das Teil der IBA\_Wien sein wird, soll ein innovatives und kostengünstiges Wohnungsangebot entstehen, das den Wohnbedürfnissen der jungen Generation entspricht. Ein Drittel der geförderten Wohnungen werden im SMART-Standard ausgeführt.



Auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerks Leopoldau entstehen 1.000 neue geförderte Wohnungen, speziell für die Bedürfnisse von jungen Singles, AlleinerzieherInnen und Familien mit Kindern.

# Innovatives Erfolgsmodell

Frei finanziert und trotzdem leistbar – die Wiener Wohnbauinitiative (WBI) hat sich als neues Instrument für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu günstigen Mieten bestens bewährt. 2.900 Wohnungen, die mit Partnerkonsortien realisiert wurden, konnten bereits an ihre Bewohnerinnen und Bewohner übergeben werden.

Mit der Wohnbauinitiative 2011 hat die Stadt Wien ein zusätzliches, den geförderten Wohnbau ergänzendes Neubauprogramm ins Leben gerufen. Es handelt sich dabei um eine besondere Variante des frei finanzierten Wohnbaus, die – durch günstige Darlehen der Stadt Wien – für die Mieterinnen und Mieter ähnlich vorteilhafte Konditionen wie der geförderte Wohnbau bietet. Es kann zwischen zwei Varianten gewählt werden, wobei bei der ersten die Nettomiete mit max. 6,10 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche begrenzt ist und der Finanzierungsbeitrag bei nur 150 Euro pro Quadratmeter liegt und bei der zweiten die Nettomiete mit max. 4,75 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche begrenzt ist und der Finanzierungsbeitrag bei 500 Euro pro Quadratmeter liegt.

Die verpflichtende Mietpreisbindung besteht zehn Jahre lang ab Baufertigstellung und gilt sowohl für Neuvermietung als auch Wiedervermietung. Die Nettomieten werden jährlich VPI-indiziert. Bei bestehenden Mietverträgen ändert sich auch nach den zehn Jahren nichts.

## Bereits 2.900 Wohnungen fertiggestellt

Obwohl die Wohnbauinitiative erst Ende 2011 startete, konnten bereits 2014 die ersten Wohnungen in aspern Seestadt fertiggestellt werden. Mit der Übergabe der Wohnhausanlage an der Ilse-Arlt-Straße 20–22 feierte die Seestadt die Fertigstellung aller 14 Projekte der Wiener Wohnbauinitiative. Mehr als 1.600 kostengünstige und qualitätsvolle Wohnungen wurden in der Seestadt mittels dieser – den geförderten Wohnbau ergänzenden – Schiene geschaffen.

Auch im zweiten großen Stadtentwicklungsgebiet, dem Sonnwendviertel, sorgt die Wohnbauinitiative für zusätzlichen leistbaren Wohnraum. 2015 wurden zwei Projekte mit insgesamt 270 Wohnungen und fünf Lokalen fertiggestellt. Weitere 300 Wohnungen sind bereits in Bau. Somit sind nur vier Jahre nach Start der Wohnbauinitiative bereits rund 2.900 Wohneinheiten fertiggestellt und weitere 2.500 in Bau oder Bauvorbereitung



Wohnbauinitiative: 1.600 Wohnungen in aspern Seestadt

Im kommenden Jahr werden mehr als 900 Wohnungen aus der Wohnbauinitiative bezugsfertig. Das mit 445 Wohnungen und 22 Lokalen größte Projekt befindet sich in der Liesinger Kaltenleutgebner Straße. Auf dem Areal der ehemaligen Perlmooser Zementfabrik entsteht dort bis Sommer 2016 die neue Wohnsiedlung „Waldmühle Rodaun“.

## Voraussichtliche Fertigstellungen 2016

- 11., Mautner-Markhof-Gasse 9: 112 Wohnungen
- 22., Otterweg, Zieselweg, Wieselweg: 88 Wohnungen
- 22., Attemsgasse 23: 166 Wohnungen
- 21., Franklinstraße 25: 117 Wohnungen
- 23., Kaltenleutgebner Straße 22–24: 445 Wohnungen und 22 Lokale

# Stadtentwicklung auf höchstem Niveau

Ziel des seit mehr als 40 Jahren erfolgreich beschrittenen Wiener Wegs der „Sanften Stadterneuerung“ ist es, die Wohn- und Lebensqualität in dichter bebauten Gründerzeitvierteln zeitgemäß anzuheben und gezielt zu verbessern. Dies unter Einbindung der Bevölkerung vor Ort.

Im Jahr 1989 wurde auf Initiative des damaligen Wiener Wohnbaustadtrats BM a. D. Rudolf Edlinger die Blocksanierung als Instrument einer umfassenden Stadterneuerung vom wohnfonds\_wien ins Leben gerufen. Bisher wurden 93 Blocksanierungsgebiete in Auftrag gegeben.

Die Blocksanierung zählt seit damals zu den wichtigsten Instrumenten der Sanften Stadterneuerung. Diese steht für eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität, die über das einzelne Gebäude und Grundstück hinausgeht. Das primäre Ziel ist, die nachhaltige Entwicklung für Baublöcke sicherzustellen, städtebauliche Defizite zu beseitigen und gleichzeitig bewohnerorientierte Infrastruktur zu schaffen. Denn wenn ganze Häuserblöcke erneuert und attraktiver gestaltet werden, bedeutet das nicht nur eine Steigerung der Lebensqualität für die dort ansässige Bevölkerung, sondern auch wichtige Impulse für das lokale Wirtschaftsleben.

„Die beträchtlichen Fördermittel der Stadt Wien bieten auch bei Blocksanierungen entscheidende Anreize, um private Hauseigentümerinnen und -eigentümer ins Boot zu holen und städtebauliche Strukturverbesserungen – durch die in der Folge auch neue Bevölkerungsschichten und Unternehmen angesprochen werden – zu erreichen. Zug um Zug werden auf diese Weise ganze Viertel aufgewertet“, so Wohnbaustadtrat Michael Ludwig.

## Nachhaltig sanieren

Im Rahmen eines Blocksanierungsprojektes entwickeln Fachleute (Blocksanierungsbeauftragte) Aufwertungskonzepte für dichter bebaute und strukturschwächere Gebiete. Der wohnfonds\_wien begleitet diesen Prozess in enger Zusammenarbeit mit den LiegenschaftseigentümerInnen, Bezirksvorstehungen, Magistratsdienststellen und weiteren Fachbereichen.



GB\*21

Die GB\* setzt Maßnahmen im öffentlichen Raum zur Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität.



Praschi-Goodarzi Architekten ZT-GmbH

Eine Sockelsanierung in der Brigittenauer Streffleurgasse 4: der aufgewertete Hoftrakt nach Sanierung



GB\*6/14/15

Die GB\* bindet im Vorfeld geplanter Verbesserungsmaßnahmen z. B. im öffentlichen Raum BewohnerInnen frühzeitig ein. Sie informiert, befragt und erhebt Meinungen und Anregungen, um diese für eine Entscheidungsgrundlage aufzubereiten.

Die Gebietsbetreuungen Stadterneuerung (GB\*) sind wichtige Partner des wohnfonds\_wien. Durch die Präsenz vor Ort können sie langfristige Entwicklungen begleiten und Prozesse initiieren. Neben der baulichen Sanierung betrifft dies auch die Attraktivierung des öffentlichen Raumes, die Nutzung der EG-Zonen, das soziale Gleichgewicht im Viertel sowie Aktivierung und Beteiligung möglichst vieler StadtteilbewohnerInnen.

## Gemeinsam für Floridsdorf

Die Stadterneuerungsinitiative „Gemeinsam für Floridsdorf“ umfasst elf Baublöcke mit insgesamt 180 Liegenschaften im Zentrum des 21. Bezirks. Die sozial orientierte Stadteilaufwertung – unterteilt in die Blocksanierungsgebiete „Spitz Süd“ und „Spitz Nord“ – wird in den kommenden Jahren maßgeblich das Wiener Stadterneuerungsprogramm prägen. Die Einbindung und Aktivierung der BewohnerInnen, HauseigentümerInnen und Wirtschaftstreibenden spielt eine wichtige Rolle. Gezielte Beratungsangebote über Sanierungen und Fördermöglichkeiten durch die GB\*21 sowie Informationen über Entwicklungen sind wichtiger Bestandteil dieses Aufwertungsprozesses.

## Sanierungsoffensive Reindorf

Insgesamt 24 Baublöcke mit 270 Liegenschaften stehen im Zentrum der Sanierungsoffensive Reindorf. Aufgrund der Größe des Untersuchungsgebietes wurden vom wohn-

fonds\_wien drei eigenständige Blocksanierungsstudien, „Reindorf Nord“, „Reindorf Ost“ und „Reindorf Süd“, in Auftrag gegeben, die zeitgleich bearbeitet werden. Die GB\*6/14/15 bietet ein Vernetzungsformat zur Kooperation in Form eines dialogorientierten Entwicklungsprozesses gemeinsam mit dem wohnfonds\_wien, den drei Blocksanierungs-Teams und dem 15. Bezirk an. So können die einzelnen Konzepte der Blocksanierungs-Teams und bereits davor erarbeitete Konzepte und Strategien bestmöglich aufeinander abgestimmt werden. Die Sanierungsoffensive Reindorf wird Teil der Internationalen Bauausstellung IBA\_Wien sein.

## Bisherige Erfolge

Mit den Sanierungsinitiativen konnte bereits das Interesse von EigentümerInnen geweckt werden. In Floridsdorf wurden bereits drei Liegenschaften mit insgesamt 106 Wohneinheiten – bei Gesamtbaukosten von rund 600.000 Euro unter Beanspruchung von Fördermitteln der Stadt Wien von rund 265.000 Euro – thermisch-energetisch saniert. In Reindorf wurden Förderansuchen zu sieben Liegenschaften – für Sockelsanierungen, thermisch-energetische Wohnhaussanierungen sowie eine Totalsanierung – gestellt, die mit Fördermitteln von rund 3 Millionen Euro und Gesamtbaukosten von 5,2 Millionen Euro von der Stadt Wien unterstützt werden. 340 BewohnerInnen werden von diesen geförderten Maßnahmen profitieren.

# Veränderungen aktiv begleiten

Im Zuge des Wachstums Wiens entstehen neue lebenswerte urbane Zentren, aber auch ältere Stadtviertel werden revitalisiert und aufgewertet. Das Stadtteilmanagement der GB\* unterstützt engagiert die Einbindung und Mitsprache der lokalen Bevölkerung und fördert das soziale Miteinander.

Um den Herausforderungen dieser Entwicklung adäquat zu begegnen und ein integratives Zusammenwachsen von „Alt“ und „Neu“ in baulicher, funktionaler und sozialer Hinsicht zu fördern, wurden die Gebietsbetreuungen Stadterneuerung 2012 mit dem Instrument „Stadtteilmanagement in Neubaugebieten“ beauftragt. Im Vordergrund steht dabei die Einbindung der lokalen Bevölkerung.

„Die GB\*-Stadtteilmanagements fördern das soziale Miteinander, ermöglichen die Beteiligung der neuen Bewohnerinnen und Bewohner an der Weiterentwicklung des Stadtteils und stärken die Identifikation mit dem neuen Wohnumfeld. Mit dem Ziel, statt Monostrukturen belebte Viertel zu entwickeln“, erklärt Wohnbaustadtrat Michael Ludwig.

Die zurzeit prominentesten Gebiete sind das Nordbahnviertel am einstigen Frachtenbahnhof Nordbahnhof im 2. Bezirk, die Aspanggründe/Eurogate am ehemaligen Aspangbahnhof im 3. Bezirk und das Sonnwendviertel, das am früheren Frachtenbahnhof Südbahnhof im 10. Bezirk entstanden ist. In allen diesen innerstädtischen Stadtentwicklungsgebieten sind die GB\* mit Stadtteilmanagements vor Ort aktiv. Daneben verfügt auch aspern Seestadt über ein Stadtteilmanagement mit einem zentral gelegenen Büro, das Anlaufstelle für die BewohnerInnen im neuen Stadtteil ist.

## Frühzeitige und umfassende Information

Veränderungen im Stadtteil können Unsicherheit, Widerstand oder sogar Konflikte auslösen. Die Stadtteilmanagements regen zur aktiven Teilnahme an Veränderungsprozessen an, nehmen Anregungen aus der Bevölkerung auf und stellen sie zur Diskussion. Um komplexe städtische Planungs- und Entscheidungshintergründe transparent zu machen, informieren die GB\* frühzeitig zu Fragen wie: Wie und wie lange wird die Baustelle das alltägliche Leben beeinträchtigen? Welche Projekte sind genau geplant? Was habe ich als BewohnerIn davon? Welche neuen Verkehrsverbindungen wird es geben? Gibt es im neuen Park eine



Im Rahmen von Stadtteilmanagements informieren die GB\* fortlaufend über aktuelle Entwicklungen.

Hundezone? Entsteht ein neue Schule? Welcher Nahversorger kommt wohin?

## Teilhabe für alle ermöglichen

Besonders wichtig bei partizipativen Prozessen ist es, die Interessen möglichst aller Beteiligten und Betroffenen zu erfassen. Dazu gilt es, viele Meinungen und Anregungen einzuholen und auch die Sichtweisen von Gruppen zu berücksichtigen, die sich nicht aktiv einbringen wollen. Um eine breite Teilhabe zu ermöglichen, kooperieren die GB\* hier mit örtlichen Vereinen und Institutionen.

Ein wesentlicher Aspekt ist auch die Präsenz vor Ort: So verfügt neben aspern Seestadt auch das Stadtteilmanagement Nordbahnviertel über ein Stadtteilbüro und das Stadtteilmanagement Nordbahnviertel ist in einem „Infopoint“ direkt im Stadtteil erreichbar. Die Anlaufstellen sind lokale Treffpunkte für die Bevölkerung und leisten einen Beitrag zur Entwicklung einer gemeinsamen Identität.

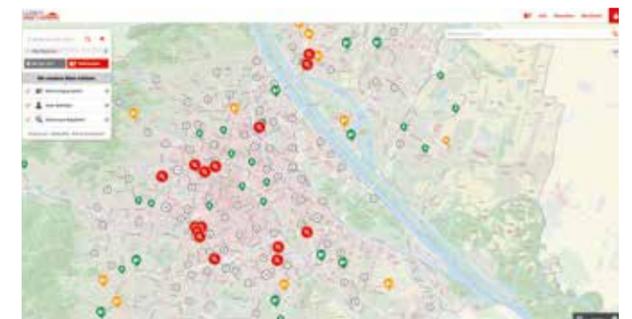
GB\*10

# Wir machen Wien schöner

Auch im Rahmen einer 2015 geschaffenen Internetplattform haben die WienerInnen die Möglichkeit, sich aktiv daran zu beteiligen, ihre Stadt noch attraktiver und lebenswerter zu gestalten. Darüber hinaus bietet die neue Website aktuelle Informationen zu geförderten Sanierungs- und Neubauprojekten.

Unter [www.wohnen.wien.at](http://www.wohnen.wien.at) wird den WienerInnen die Möglichkeit geboten, ihre konkreten Anliegen unter der Rubrik „Wir machen Wien schöner“ zu melden. Die Meldungen werden veröffentlicht und je nach Sachlage auch mit weiteren Informationen (etwa zu laufenden oder geplanten Sanierungen) ergänzt. Gleichzeitig wird auch ein Überblick über Sanierungsprojekte geboten, der fortlaufend aktualisiert wird.

„Die Informationen der Wienerinnen und Wiener sind für uns eine wichtige Hilfe, um Wien noch schöner zu machen. Sie fließen zudem auch in die zukünftigen Schwerpunktsetzungen bei Sanierungen ein. Sie ergänzen das Wissen unserer Expertinnen und Experten im wohnfonds\_wien oder in den Gebietsbetreuungen.“ Darüber hinaus gibt es auf [www.wohnen.wien.at](http://www.wohnen.wien.at) auch einen Überblick über Neubaugebiete und Neubauprojekte, aktuelle Meldungen zum Thema Wohnen sowie auch Angebote wie „Ich suche eine Wohnung“ oder „Ich brauche Unterstützung“ mit direktem Kontakt zu den jeweiligen Serviceangeboten (Wohnberatung Wien oder Mieterhilfe).



## Mitsprache erwünscht

Auf [www.wohnen.wien.at/wir-machen-wien-schoener](http://www.wohnen.wien.at/wir-machen-wien-schoener) können BesucherInnen ihre Anliegen und Ideen, wie etwa Fragen zu neuen Wohnprojekten oder zur Sanierung von Gebäuden, einfach über die Website melden. Die NutzerInnenbeiträge werden via Redaktion an die ExpertInnen der Mieterhilfe weitergeleitet, die diese entweder direkt beantworten oder an die zuständigen Stellen leiten. Damit wird gewährleistet, dass keine Anregung verloren geht und von den jeweils richtigen SpezialistInnen kompetent und zeitnah bearbeitet wird.

Mittlerweile nutzen bereits zahlreiche WienerInnen die Möglichkeit, sich via [www.wohnen.wien.at](http://www.wohnen.wien.at) über Projekte zu informieren und sich aktiv an der Weiterentwicklung ihrer Stadt zu beteiligen.



Neue Serviceplattform: Mitsprache sowie aktuelle Informationen über Sanierungs- und Neubauprojekte

PID/Göckmen

# Geförderte Sanierung – Ein dynamischer Prozess

Eine umfassende geförderte Sanierung im Rahmen der „Sanften Stadterneuerung“ Wiens bietet die Chance für ein Plus an Innovation. Dem entsprechend ging bei es der Novelle der geltenden Sanierungsverordnung im Jahr 2015 um eine gezielte Erweiterung des Förderangebots.

Die international ausgezeichnete sozial orientierte „Sanfte Stadterneuerung“ hat in den letzten Jahrzehnten viel erreicht. Mithilfe der geförderten Wohnhaussanierung wurde der Anteil an Substandardwohnungen in Wien von etwa 42

Prozent in den 70er-Jahren auf rund 3 Prozent gesenkt. Die Sanierung der historischen Bausubstanz und die Modernisierung von technischer Infrastruktur haben die Wohn- und Lebensqualität in der „gebauten Stadt“ stark verbessert. Die thermische Sanierung und die Schaffung von hochwertigen Freiräumen wurden dabei immer bedeutsamer. Seit einiger Zeit stellen sich nun neue Herausforderungen und es gilt, mit Themen wie dem wachsenden Bedarf an kostengünstigem Wohnraum oder der Barrierefreiheit umzugehen.

## Ausgesprochen gelungen

Ein Objekt, das sich einer solchen „Rundumerneuerung“ unterzogen hat, ist das Wohnhaus in Wien 11., Dopplergasse 5. Es liegt im sogenannten „Schneiderviertel“ und wurde in der Gründerzeit um 1900 errichtet.

Das gesamte Haus befand sich vor Sanierung in einem sehr schlechten Erhaltungszustand. Der Seitentrakt, ursprünglich eine Schlosserei, wurde als Lager genutzt. Der Hoftrakt war für Dienstwohnungen vorgesehen und diente später als Atelier. Nach Durchführung der Sockelsanierung stellt sich das Gebäude als ökologisches Vorzeigeprojekt dar: Auf dem Dach des Straßentraktes wurde eine thermische Solaranlage



Beispiel 11., Dopplergasse 5, vor und nach Sanierung

## ■ Sanierungen seit 1984 mit Gründung wohnfonds\_wien

■ **Sanierungszusicherungen insgesamt:**  
7.165 Wohnhäuser mit 336.440 Wohneinheiten  
rund 7,65 Mrd. Euro Gesamtsanierungskosten  
→ 4,33 Mrd. Euro Förderung der Stadt Wien

Davon

■ **Sanierungen fertiggestellt:**  
6.788 Wohnhäuser mit 309.010 Wohneinheiten  
rund 6,50 Mrd. Euro Gesamtsanierungskosten  
→ 3,93 Mrd. Euro Förderung der Stadt Wien

■ **Sanierungen in Bau:**  
240 Wohnhäuser mit 16.134 Wohneinheiten  
652 Mio. Euro Gesamtsanierungskosten  
→ 262 Mio. Euro Förderung der Stadt Wien

■ **In Bauvorbereitung:**  
155 Wohnhäuser mit 11.939 Wohneinheiten  
542 Mio. Euro Gesamtsanierungskosten  
→ 166 Mio. Euro Förderung der Stadt Wien

■ **Verbesserungen des Umwelt- und Klimaschutzes:**  
Reduktion des Heizwärmebedarfs: jährlich 1.100 GWh  
Einsparungen Treibhausgasemissionen: jährlich rund 361.300 Tonnen CO<sub>2</sub>



Die sanierte Straßenfassade des Vorzeigeprojekts in der Dopplergasse

ge errichtet und der Schacht des barrierefreien Liftes mit Photovoltaikpaneelen bestückt. Weitere Eckpunkte einer nachhaltigen und umweltbewussten Sanierung bilden die begrünten Flachdächer und eine Regenwassernutzungsanlage im Hof. Sowohl die Eigentümerschaft als auch die Planer legten trotz der umfassenden Modernisierung viel Wert auf den Erhalt des Althauscharakters. Im begrünten Innenhof wurden ein Müllplatz und Fahrradabstellplätze geschaffen, beide mit Überdachung. Die hofseitigen Balkonzubauten prägen nun die Innenhoffassade. Ein weiteres Highlight ist die durchgängige Barrierefreiheit des Dachgeschoßausbaus. Die drei neu geschaffenen Wohneinheiten wurden mit bodenebenen Duschen und rollstuhlgängigen Balkon- und Terrassentürschwellen ausgestattet.

## Preisgekrönter Einsatz

Die engagierte Eigentümerschaft wird von der Stadt Wien mit einem nichtrückzahlbaren Zuschuss von rund 114.000 Euro, einem Landesdarlehen von 651.600 Euro sowie Annuitätenzuschüssen im jährlichen Ausmaß von rund 113.800 Euro auf die Dauer von 15 Jahren unterstützt. Die Gesamtbaukosten betragen etwa 2,72 Millionen Euro. Der Einsatz der Projektbeteiligten wurde beim Stadterneuerungspreis 2015 von der Landesinnung Bau Wien belohnt und das Projekt mit dem 2. Preis ausgezeichnet.

## 2015: Ausweitung des Förderangebots

Die Novellierung der geltenden Sanierungsverordnung erweitert das Spektrum der Förderung im Bereich der

Wohnhaussanierung. Die Revitalisierung von besonders erhaltenswerten Wohngebäuden, die während des Zweiten Weltkrieges errichtet wurden und über eine schlechte Bausubstanz verfügen, wird mit zusätzlichen Fördermitteln unterstützt. Bisher stellten nämlich bauliche Gegebenheiten – aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt ihrer Errichtung – keine außergewöhnlichen Erschwernisse dar und konnten fördertechnisch nicht entsprechend berücksichtigt werden.

## Zusätzliche Fördermittel von bis zu 700 Euro/m<sup>2</sup>

Im Konkreten sind künftig im § 8 Absatz 5 der Sanierungsverordnung 2008 folgende Rahmenbedingungen festgelegt:

- Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, die während des Zweiten Weltkrieges errichtet wurden und über eine schlechte Bausubstanz verfügen, in denen Wohnungen der Ausstattungskategorie C überwiegen und die durchschnittliche Größe der Wohnungen 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche nicht überschreitet.
- Außergewöhnliche Erschwernisse, insbesondere zur Abwendung von Gefahren für die BewohnerInnen und Nachrüstung auf den ortsüblichen Gebäudestandard (z. B. statische Maßnahmen, nachträgliche Brandschutzvorkehrungen, Schallschutz und Barrierefreiheit)
- Es wird gewährt: zusätzlich zum normalen Förderausmaß (nach Abs. 1 bis Abs. 4) ein nichtrückzahlbarer Beitrag in Höhe von bis zu 700 Euro je Quadratmeter Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume.



---

# Verwalten & Betreuen

---

Stadt Wien – Wiener Wohnen  
Revitalisierung historischer öffentlicher Gebäude  
Sichere und „smarte“ öffentliche Gebäude  
wohnpartner – im Dialog mit den BewohnerInnen

# Stadt Wien – Wiener Wohnen

Er ist untrennbar mit der Geschichte Wiens verbunden und gilt auch heute weltweit als eine einzigartige Errungenschaft – der Gemeindebau. Und Wiener Wohnen schreibt als Verwalterin von rund 220.000 Gemeindebau-Wohnungen SERVICE groß – von Sanierungen über die Steigerung der Lebensqualität bis zur persönlichen Betreuung.

Die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen ist mit rund 220.000 Gemeindewohnungen in 2.000 städtischen Wohnhausanlagen die größte kommunale Hausverwaltung Europas. Wiener Wohnen ist somit für die Verwaltung, Sanierung und Bewirtschaftung eines außerordentlich großen Wohnungsbestands verantwortlich, der eine zentrale Bedeutung für die Wiener Bevölkerung hat.

Im Mittelpunkt der Bemühungen von Wiener Wohnen stehen die MieterInnen. Ziel ist es daher, die Serviceleistungen für die rund 500.000 BewohnerInnen, die weit über jene anderer Hausverwaltungen hinausgehen, kontinuierlich weiterzuentwickeln, um auch so zu einer weiteren Steigerung der Wohnzufriedenheit beizutragen.

## Weiterer Meilenstein

Im Dezember 2014 wurde das Wiener Wohnen Service Center eröffnet. Mit der Zusammenlegung der Beratungseinrichtungen für WohnungsinteressentInnen für den gesamten geförderten Wohnbau und den Gemeindebau im Jänner 2015 folgte ein weiterer Meilenstein hin zu noch mehr Servicequalität.

Seit 16. 1. 2015 sind alle Angebote für WohnungsinteressentInnen – egal, ob geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen, geförderte Eigentumswohnungen, gefördert sanierte Wohnungen, Wohnungen in Wiedervermietung oder Gemeindewohnungen – am direkt bei der U3-Station verkehrsgünstig gelegenen Standort gebündelt.



Die neue Wohnberatung Wien bietet Informationen rund um geförderte Wohnungen und Gemeindewohnungen.

## Gemeindebausanierung für Mensch und Umwelt

Heute liegt der Schwerpunkt der baulichen Aktivitäten in der Sanierung. Dabei wird insbesondere auf thermisch-energetische Maßnahmen hohes Augenmerk gelegt. So kann allein durch die in den vergangenen fünf Jahren fertiggestellten Sanierungen von 123 Wohnhausanlagen mit 21.616 Wohnungen eine Energieeinsparung von 83,5 Gigawattstunden pro Jahr erreicht werden. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Energieverbrauch von mehr als 30.000 Wohnungen und damit in etwa dem Stromverbrauch aller Haushalte im Bezirk Margareten.

Ein zweiter Schwerpunkt bei Sanierungsprojekten liegt im Dachgeschoßausbau. So ist allein im Rahmen der derzeit laufenden Sanierungsprojekte die Errichtung von mehr als 450 Dachgeschoßwohnungen geplant. Und schließlich werden überall dort, wo dies möglich ist, Maßnahmen für eine verbesserte Barrierefreiheit getroffen. Vor allem die Errichtung von Aufzugsanlagen nutzt den BewohnerInnen in den unterschiedlichsten Lebenslagen: egal, ob mit dem Kinderwagen, bei Einkäufen, dauerhaften oder temporären Beeinträchtigungen des Bewegungsapparates.

## Aktion 65Plus

Möglichst lange in den eigenen vier Wänden zu wohnen, ist der Wunsch vieler älterer WienerInnen. Durch ein neues Angebot setzt die Stadt Wien wichtige Schritte, um SeniorInnen dabei zu unterstützen. Mit der Aktion 65Plus bietet Wiener Wohnen Hilfe für MieterInnen bei einem Wechsel auf eine kleinere Gemeindewohnung, die den Bedürfnissen des aktuellen Lebensabschnittes besser entspricht.

## Verbesserte Einhaltung der Hausordnung

Rund 45.000 GemeindemieterInnen nahmen im Herbst 2008 die Gelegenheit wahr, ihre Meinung zu ihrer persönlichen Wohnsituation, ihre Wünsche, aber auch Kritik zu äußern. Die Ergebnisse der Befragung – mehr als 85 Prozent der MieterInnen stellten ihrer persönlichen Wohnqualität ein ausgezeichnetes Zeugnis aus – waren durchwegs positiv und unterstrichen die Vorteile des Wiener Gemeindebaus für seine BewohnerInnen. Ein großer Teil der Befragten wünschte sich aber auch eine verbesserte Einhaltung der Hausordnung. Ziel der nachfolgenden Maßnahmen war und ist es, diese Einhaltung konsequent verstärkt einzufordern.

Dies weitestgehend auf gutlichem Weg in Zusammenarbeit mit wohnpartner, die gemeinsam mit den BewohnerInnen daran arbeiten, das nachbarschaftliche Miteinander, die Wohnzufriedenheit und Lebensqualität im Wiener Gemeindebau zu stärken und zu verbessern. Der respektvolle



Sanierte Wohnhausanlage Kapaunplatz 7, 1020 Wien

Umgang miteinander sowie die gegenseitige Wertschätzung sind dabei wichtige Faktoren. Dafür setzen sich bei wohnpartner mehr als 150 MitarbeiterInnen ein.

Funktioniert das aber nicht, so drohen auch Konsequenzen, denn ein gutes Zusammenleben setzt auch voraus, dass sich alle BewohnerInnen an die Spielregeln halten. Die OrdnungsberaterInnen in den Wiener Gemeindebauten sind seit 2009 im Einsatz, um die Einhaltung der Hausordnung und des Wiener Reinhaltegesetzes zu kontrollieren. Das konsequente Einschreiten, wenn die Hausordnung einmal übertreten wird, zeigt deutlich Wirkung.

## OrdnungsberaterInnen zeigen Wirkung

2015 wurden 15.121 Kontrollen durchgeführt, wobei insbesondere größere Wohnhausanlagen kontrolliert wurden. Um die Arbeit der OrdnungsberaterInnen noch effizienter zu gestalten, wurden die Teams mit modernsten Tablets ausgestattet, die mittels spezieller Software direkt mit Wiener Wohnen verbunden sind. Meldungen und Beanstandungen gelangen so raschest zu Wiener Wohnen.

Das Engagement der OrdnungsberaterInnen zeigt deutliche Erfolge. Mussten 2014 noch 46 Organstrafmandate für Verstöße gegen das Wiener Reinhaltegesetz ausgestellt werden, so waren es 2015 nur noch 29.

Insgesamt lässt sich eine spürbar erhöhte Sensibilität der BewohnerInnen bei der Einhaltung der Hausordnung, aber auch im Bewusstsein gegenüber Themen wie Sperrmüllablagerung feststellen. So ist, seitdem die OrdnungsberaterInnen im Einsatz sind, die Anzahl der groben Verstöße gegen die Hausordnung um mehr als 50 Prozent zurückgegangen.

# Revitalisierung historischer öffentlicher Gebäude

Die MA 34 – Bau- und Gebäudemanagement baut und betreibt Gebäude für die Stadt Wien. Dahinter stecken eine große Anzahl sehr verantwortungsvoller Aufgaben und große Herausforderungen, um historische Substanzen mit alten Materialien nachhaltig mit der modernen Bautechnik zu verbinden. Einige Beispiele ...

## Hermesvilla

Mitten im ehemals kaiserlichen Jagdgebiet Lainzer Tiergarten befindet sich die Hermesvilla. Als das „Schloss der Träume“ bezeichnete die Kaiserin Elisabeth einst ihre Villa. Sie erhielt diese von ihrem Mann Kaiser Franz Joseph als Geschenk. Das Schloss wurde nach Plänen von Karl Freiherr von Hasenauer im Jahr 1868 fertiggestellt.

Heute ist dieses historische Gebäude im Besitz der MA 49 und wird für Ausstellungen des Wien Museums genutzt. Um den Betrieb in den historischen Mauern auf einem zeitgemäßen Stand zu gewährleisten, bedarf es einer soliden Bausubstanz. Die Bauphase I, die im Jahr 2014 startete und voraussichtlich im Frühjahr 2016 abgeschlossen sein wird, umfasst die Erneuerung der Dacheindeckung und der Verblechungen sowie die Herstellung der Absturzsicherungen an den Loggien und deren Verfließung. Alle Bauleistungen wurden von der MA 34 – Bau- und Gebäudemanagement in enger Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt durchgeplant und abgestimmt.

## Rathaus – Fassadensanierung

Die gesamte Natursteinfassadenfläche des Wiener Rathauses mit rund 40.000 Quadratmeter Fläche wird in 11 Bauabschnitten saniert. Im November 2015 wurde bereits der Bauabschnitt 3, die gesamte Front Felderstraße mit Ausnahme des Mittelrisalits, fertiggestellt und der Bauabschnitt 4 mit der Sanierung des Mittelrisalits samt Hof 4 und einem Teilbereich in der Lichtenfelsgasse begonnen. Im Bereich Mittelrisalit gibt es insgesamt zehn Figuren, von denen vier aufgrund der Auswirkungen eines Bombentreffers im gegenüberliegenden Haus zerstört wurden und komplett rekonstruiert werden müssen. Für diese Rekonstruktion stehen bei zwei Figuren Modelle aus dem Wien Museum zur Verfügung; die beiden anderen Figuren müssen aufgrund von vorhan-

dem Bildmaterial wiederhergestellt werden. Das Aufsetzen der Figuren ist für Spätherbst 2016 geplant. Für interessierte BesucherInnen steht seit Herbst 2015 ein Monitor mit Touchscreen als interaktiver Infopoint zur Fassadensanierung des Wiener Rathauses zur Verfügung.

## Amtshaus Währing

Die MA 34 – Bau- und Gebäudemanagement restauriert derzeit die historische Fassade des Amtshauses in Wien 18, Martinstraße 100. Um den Wert und die zeitgemäße Nutzbarkeit des denkmalgeschützten Gebäudes auch in Zukunft zu erhalten, bedarf es kompetenter und professioneller Revitalisierungsmaßnahmen an der Bausubstanz.

Gemeinsam mit den ExpertInnen des Bundesdenkmalamtes, der MA 37 – Baupolizei und ZiviltechnikerInnen wurden umfangreiche Voruntersuchungen am Bezirksamtsgebäude durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden die Restaurierungsziele für die nachhaltigen Fassadensanierungsarbeiten festgelegt. Ein wesentliches Ziel der gesamten Sanierungsmaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes der Fassade und ihrer Zierelemente.



Rathausfassadensanierung Mittelrisalit

PID/Christien Jobst

# Sichere und „smarte“ öffentliche Gebäude

Moderne Leitsysteme vermitteln alle wichtigen Informationen in Amtshäusern der Stadt Wien klar und verständlich. Sie dienen vor allem auch der Sicherheit von Menschen im Gebäude. Das Energiemanagement (EMS) unterstützt einen intelligenten Betrieb und dient dem verantwortungsvollen Umgang mit Energie.

Als Unterstützung zur Informationsvermittlung in Gebäuden bringt die MA 34 – Bau- und Gebäudemanagement ein übergreifendes Leitsystem zum Einsatz. Es weist den richtigen Weg, hilft in Notsituationen und erklärt kurz und bündig die Hausordnung. Auf Basis einer gut strukturierten Informationssystematik kann optisch, haptisch und akustisch den NutzerInnen von Amtshäusern effektiv geholfen werden, sich in Gebäuden zu orientieren.

Die wichtigsten Inhalte für ein funktionierendes Leitsystem sind Standort- und Weginformationen, Gefahrenhinweise, Fluchhilfen und Verhaltensregeln. Um auch für Menschen mit Sehbehinderungen die wichtigsten Informationen nutzbar zu machen, werden akustische Ansagen im Aufzug oder mit Brailleschrift versehene Türschilder eingesetzt.

## Kein Schilderwald und keine Infowüste

Um die Suchenden aber nicht zu verwirren, ist eine gut durchdachte Systematik entscheidend. Auf der einen Seite muss ausreichend Information vorhanden sein, auf der anderen Seite darf nicht zu vieles kommuniziert werden, sonst kommt es zu Missverständnissen und damit verbunden zu Zeitverlusten oder sogar zu Gefahrensituationen. Hier ist darauf zu achten, dass kein Schilderwald oder eine Infowüste entsteht. Die Umsetzung durch die MA 34 erfolgt sukzessive und geschieht bei laufendem Betrieb ebenso wie auch im Zuge von Umbau- und Renovierungsarbeiten.

Bereits umgesetzt wurde das neue Leitsystem im Amtshaus in Wien 6, Amerlingstraße. Im Amtshaus in Wien 3., Karl-Borromäus-Platz erfolgt die Erneuerung im Zuge der derzeit laufenden Bauarbeiten.

## Smartes Energiemanagement

Mit dem Energiemanagementsystem (EMS) werden die Energieverbräuche von Amtshäusern aufgezeichnet und in Echtzeit an eine Leitzentrale übermittelt. Diese Initiative legt den Grundstein für eine neue Ära der Gebäudeautomation und einen noch verantwortungsvolleren Umgang mit Energie. Seit 2009 werden jedes Jahr neue von der MA 34 betreute Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Sanitäreanlagen (HKLS-Anlagen) an das Fernwärmesystem angeschlossen. Sie ermöglichen eine umfassende Ferndiagnose und -parametrierung von HKLS-Anlagen. In vielen Fällen kann dadurch der Einsatz vor Ort entfallen.

2015 wurden 23 Objekte, davon beispielsweise das Amtshaus in Wien 17, Elterleinplatz 14 mit den Fernwärme-, Strom-, Wasserverbräuchen und die Kuffner Sternwarte in Wien 16, Johann-Staud-Straße 10 mit den Gas-, Strom- und Wasserverbräuchen, an das Fernwärmesystem angeschlossen.



Kuffner Sternwarte im 16. Bezirk

MA 34

# wohnpartner – im Dialog mit den BewohnerInnen

Vom Austausch zwischen Jung und Alt bei ZeitzeugInnen-Projekten über innovative Konfliktvermittlung bis hin zu gemeinschaftsfördernden Gartenprojekten: Neun wohnpartner-Teams arbeiten gemeinsam mit den BewohnerInnen an einer guten und weiter verbesserten Nachbarschaft im Wiener Gemeindebau.

Wie aktiv die wohnpartner-Teams im Einsatz sind, wurde im Jahr 2015 besonders deutlich. Zahlreiche neue Projekte und Initiativen wurden zu weiteren wichtigen Bausteinen für den Ausbau des guten Miteinanders in den Wiener Gemeindebauten. Neben Projekten wie der „Nachbarschaftlichen Schachpartie“, „Lernbegleitung“ und „Willkommen Nachbar“ kam beispielsweise Peer Mediation als zukunftsweisende Vermittlungsmethode an Schulen in ganz Wien verstärkt zum Einsatz. wohnpartner initiierte aber auch ein weiteres ZeitzeugInnen-Projekt in Ottakring.

## Berührende Gespräche in Sandleitens

Im April 2015 jährte sich zum siebzigsten Mal die kampflose Befreiung der Bezirke Ottakring und Hernals vom Nationalsozialismus. Es waren die ZeitzeugInnen Helene Neuhaus und Paul Vodicka, die wohnpartner-MitarbeiterInnen in berührenden Gesprächen von dieser Aktion erzählten und damit den Anstoß zum Projekt „70 Jahre kampflose Befreiung von Ottakring“ gaben. Neben einer Begegnungs-Veranstaltung in der Mittelschule Roterstraße und der Dokumentation der Ereignisse in einer informativen Broschüre entstand auch ein besonderes Denkmal: die „sandleitendatenbank“. Am 21. Oktober 2015 fand in Anwesenheit von Wohnbaustadtrat Ludwig und Bezirksvorsteher-Stellvertreterin Eva Weißmann die feierliche Enthüllung statt. Der Künstler Andreas Strauss hatte eine Holzbank am Matteottiplatz so umgestaltet, dass man nun über einen eingebauten mp3-Player und Kopfhörerbuchsen rund um die Uhr lebendig erzählte Geschichte nachhören kann. Dokumentiert sind hier Gespräche von ZeitzeugInnen mit SchülerInnen.

## Peer Mediation

SchülerInnen stehen auch im Zentrum einer weiteren Initiative von wohnpartner. Zahlreiche Schulen liegen in Gemeindebauten oder in deren Nähe. Wenn also Kinder und

Jugendliche lernen, Konflikte konstruktiv auszutragen, wirkt sich dies auch direkt in deren Wohnumfeld positiv aus. wohnpartner bildet daher in Kooperation mit zahlreichen Schulen in ganz Wien Kinder und Jugendliche in Peer Mediation aus. Die MitarbeiterInnen vermitteln in den Workshops mediative Grundhaltungen wie Respekt, Wertschätzung und die Bereitschaft, sich für eigene Interessen einzusetzen. Gleichzeitig geht es darum, die Interessen anderer zu akzeptieren. Übertragen auf den Lebensalltag, auch außerhalb der Schule, bilden diese Fähigkeiten eine starke Basis für das Zusammenleben zukünftiger Generationen.

## Gärten als Treffpunkte

wohnpartner hat sich in den letzten Jahren als verlässliche Einrichtung beim Entwickeln von gemeinschaftlichen Gartenprojekten etabliert. Die Organisation unterstützt dadurch den Austausch zwischen BewohnerInnen und Bewohnern unterschiedlicher Generationen und kultureller



SchülerInnen mit den ZeitzeugInnen Paul Vodicka (3. von links) und Helli Neuhaus (vorne rechts), Bezirksvorsteher-Stv. Eva Weißmann und Künstler Andreas Strauss



Wohnservice Wien/Martin Mikulik

Peer Mediation: wohnpartner bildet SchülerInnen zu StreitschlichterInnen aus. Latif Havrest (links) und Rudolf Bayer (rechts) vermittelten dieses Wissen in der Volksschule Jochbergengasse 1 anhand von praktischen Übungen.

Herkunft und beugt auch nachbarschaftlichen Unstimmigkeiten vor. Mehr als 180 „Mobile Beete“ stehen mittlerweile bereits in den Höfen von Wiens Gemeindebauten – allein im Jahr 2015 kamen 60 dieser Hochbeete dazu.

Das jüngste Erfolgsprojekt ist der Gemeinschaftsgarten in der Springsiedelgasse im 19. Bezirk. Der 630 Quadratmeter große Garten entstand aus der Idee von BewohnerInnen heraus, welche die Grünanlagen ihrer Wohnhausanlage schon länger gärtnerisch nutzen wollten. Nach zweijähriger gemeinsamer Planungszeit war es im Juni 2015 so weit. Die Gartenanlage besteht derzeit aus insgesamt zehn Hochbeeten, mehreren Gemeinschaftsbeeten und einer Kräuterspirale. Für die Zukunft ist noch Platz für weitere Pflanzflächen, doch schon jetzt finden die MieterInnen ideale Bedingungen zum Garteln vor – ganz nach dem Motto: Gemeinsam für eine gute Nachbarschaft.

## Über wohnpartner

wohnpartner ist eine Einrichtung von Wohnservice Wien. Gemeinsam mit den BewohnerInnen entwickeln die mehr als 150 wohnpartner-MitarbeiterInnen vielfältige Initiativen, um das Zusammenleben und die gute Nachbarschaft im Wiener Gemeindebau zu fördern und weiter zu verbessern. Dazu zählen etwa die Begrüßungs-Initiative „Willkommen Nachbar!“, der 1. Wiener Gemeindebauchor, die



Wohnservice Wien/Severin Lenart

Gemeinschaftsgarten in der Springsiedelgasse: Hier tauscht man Wissen untereinander aus und lernt sich dabei auch noch besser kennen.

BewohnerInnen-Zentren oder die Unterstützung bei von MieterInnen initiierten Hofcafés oder Festen. Zudem vermittelt wohnpartner bei Meinungsverschiedenheiten und führt kostenlos Mediationen durch. Darüber hinaus besuchen „wohnpartner unterwegs“-MitarbeiterInnen in der warmen Jahreszeit in den Abendstunden Gemeindebauten, um speziell bei Ärgernissen rund um Lärm zu vermitteln. [www.wohnpartner-wien.at](http://www.wohnpartner-wien.at)



---

# Beratung & Unterstützung

---

Wohnservice Wien – Alles rund ums Wohnen  
Rat & tatkräftige Hilfe  
Das Wiener Wohn-Ticket  
Beratung zu Förderungen

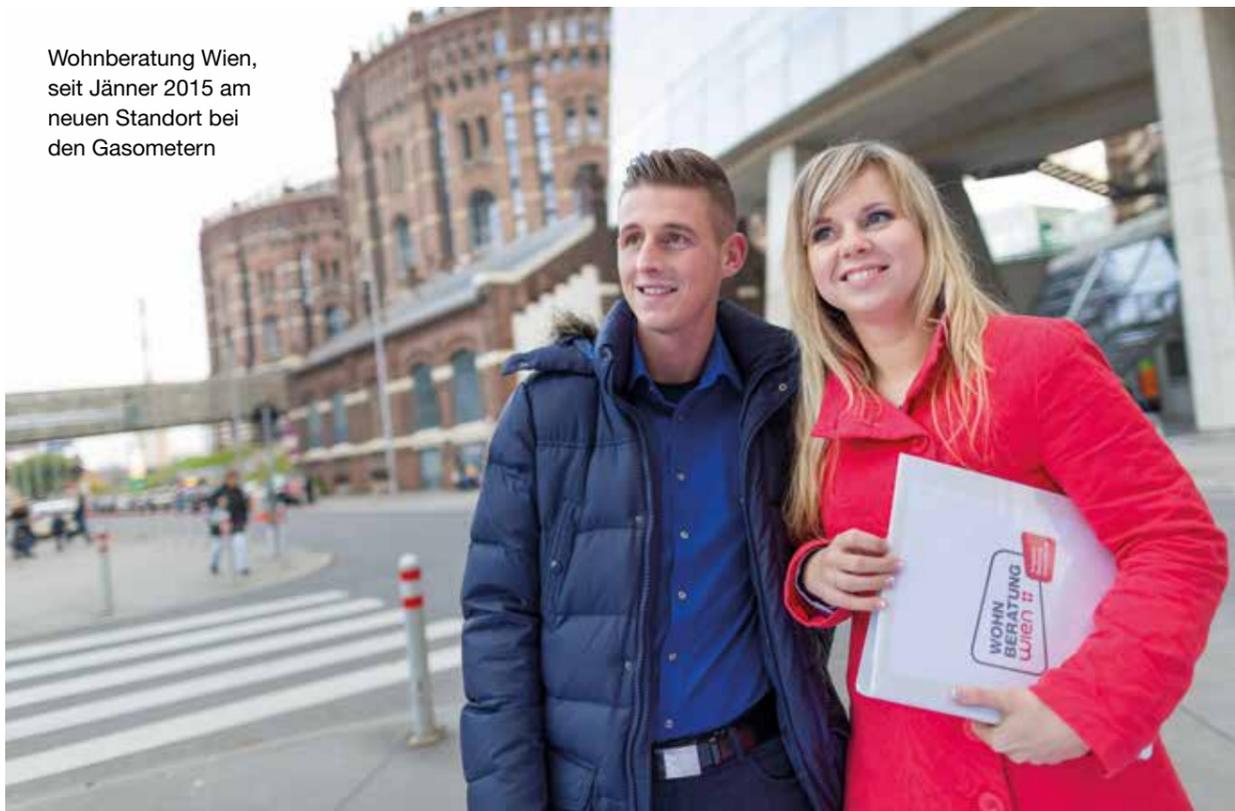
# Wohnservice Wien – Alles rund ums Wohnen

Wohnservice Wien mit seinen Bereichen Wohnberatung Wien, Mieterhilfe, InfoCenter und wohnpartner ist kompetenter Ansprechpartner für MieterInnen, Wohnungssuchende und am Thema Wohnen Interessierte. Die angebotenen Serviceleistungen in den Bereichen Beratung, Information und Betreuung sind kostenlos.

Anfang Jänner 2015 fiel der Startschuss für die neue Wohnberatung Wien. Die bis dahin getrennt voneinander tätigen Serviceeinrichtungen Wiener Wohnen Kundenservice GmbH (Gemeindewohnungen) und Wohnservice Wien GmbH (geförderter Wohnbau) beantworten seitdem gemeinsam KundInnenanfragen. Die Wohnberatung Wien ist im 3. Bezirk, in der Guglgasse 7–9/Ecke Paragonstraße beheimatet. Sie liegt damit besonders verkehrsgünstig und

ist vor allem öffentlich direkt mit der U-Bahn (U3-Station Gasometer) zu erreichen. In den neuen freundlichen Räumen unterstützen die WohnberaterInnen ihre KundInnen bei allen Fragen rund ums Wohnen. Egal ob geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen, geförderte Eigentumswohnungen, gefördert sanierte Wohnungen, wiedervermietete Wohnungen oder Gemeindewohnungen – in der Wohnberatung Wien erhalten Wohnungssuchende

Wohnberatung Wien, seit Jänner 2015 am neuen Standort bei den Gasometern



Wohnservice Wien / Ludwig Schedl

umfassende Informationen über das vielfältige Wohnungsangebot der Stadt Wien. Darüber hinaus beleuchten die ExpertInnen kompetent Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten bei Neuschaffung von Wohnraum und beraten sachkundig bei Fragen über den energieeffizienten Aus- und Umbau.

Alle Informationen zu Gemeindewohnungen, geförderten Wohnungen und Projekten sind auch im Internet unter [www.wohnberatung-wien.at](http://www.wohnberatung-wien.at) jederzeit nachlesbar. Die Registrierung ist kostenfrei und kann von zu Hause oder in der Wohnberatung vorgenommen werden. So können „per Mausclick“ rund um die Uhr Wohnungen gesucht und reserviert werden.

Bei Fragen, die über das Leistungsangebot hinausgehen, ist die Wohnberatung durch die Vernetzung mit anderen Institutionen und Einrichtungen der Stadt Wien gerne behilflich.

## Informationsveranstaltungen und Ratgeber

Mehrmals jährlich zwischen Frühjahr und Herbst organisiert Wohnservice Wien kostenlose Wohnrundfahrten. Im Rahmen eines etwa einstündigen Informations-Schwerpunktes werden die Grundkenntnisse rund um gefördertes Wohnen – von der Anmeldung bis zur Vergabe – vermittelt und WohnberaterInnen der Wohnberatung Wien geben wertvolle Tipps für die Wohnungssuche. Anschließend geht es per Bus zu einem aktuellen geförderten Wohnprojekt.

Ein weiterer Fixpunkt im jährlichen Veranstaltungskalender ist die Wohnmesse in der Millennium City, die von Wohnservice Wien veranstaltet wird. Hier können sich Wohnungssuchende direkt bei den Bauträgern über aktuelle geförderte Projekte erkundigen. Zusätzlich ist Wohnservice Wien mit einem großen Stand vertreten, der einen Info-Point der Mieterhilfe sowie einen der Wohnberatung Wien beinhaltet.

Um die Leistungen und Services der einzelnen Servicestellen sicht- und erfassbar zu machen, erstellt Wohnservice Wien jährlich eine Vielzahl an Foldern, Broschüren und Ratgebern. Diese werden inhaltlich und sprachlich für die jeweilige Dialoggruppe produziert, um Informationen möglichst treffsicher zu adressieren.

Die Broschüre „Wohnberatung Wien“ bietet Informationen für alle, die eine geförderte Wohnung oder eine Gemeindewohnung suchen. Hier werden die Schritte zur Wunschwohnung anschaulich dargestellt, ein umfangreicher Lexikonerteil erläutert alle wichtigen Begriffe von A wie „Ablöse“ bis Z wie „Zukunftsprojekte“.

Ein weiteres Beispiel ist der „SMART-Folder“, der kompakt und informativ das vielfältige SMART-Wohnbauprogramm erklärt. Auch dem speziellen Wohnungsangebot für die ältere Generation wird mit passenden Drucksorten Rechnung getragen. Von der Aktion 65Plus, bei der SeniorInnen der Wechsel von einer großen Gemeindewohnung in eine kleinere vereinfacht werden soll, bis zu Generationenwohnen, Gemeinschaftlichem oder Betreutem Wohnen und Geförderten Pflegewohnhäusern wird das gesamte Leistungsspektrum für ältere Menschen im Wohnbereich passend abgebildet.

Für JungwienerInnen wiederum wurde die Broschüre „Junges Wohnen in Wien“ produziert, welche viele nützliche Tipps für die Wohnungssuche und einen Überblick über die wichtigsten Angebote des sozialen Wohnbaus in Wien bietet.

Sämtliche Broschüren und Drucksorten sind in allen Servicestellen von Wohnservice Wien (InfoCenter, Mieterhilfe, Wohnberatung) erhältlich. Interessierte können den Ratgeber auch kostenlos im InfoCenter von Wohnservice Wien anfordern: telefonisch unter 01/4000-8000 oder per E-Mail an [infocenter@wohnservice-wien.at](mailto:infocenter@wohnservice-wien.at).

## Wohnservice Wien im Web

Auch im Online-Bereich liegt der Fokus auf der Informationsvermittlung. Hier erfolgte der Launch der Homepage des Wohnbaureports [www.wohnen.wien.at](http://www.wohnen.wien.at) mit den Subseiten [wir-machen-wien-schoener](http://wir-machen-wien-schoener) und [wien-waechst-mit](http://wien-waechst-mit), welche die Leistungen der Stadt im geförderten Wohnbau und bei der Sanierung bestehender Bausubstanz zeigen. Die Seiten werden laufend mit neuen Projekten auf den aktuellen Stand gebracht.



Eigens für „Junges Wohnen in Wien“ konzipierte das Wohnservice die Website [www.wohncheck.at](http://www.wohncheck.at), die Informationen abgestimmt auf diese Aktion der Stadt Wien anbietet. Für die Website [www.wohnservice-wien.at](http://www.wohnservice-wien.at) wurden heuer bereits die Weichen für einen kompletten Relaunch 2016 gestellt, um auch hier den Mehrwert für die BesucherInnen zu steigern.

# Rat & tatkräftige Hilfe

Die Mieterhilfe bietet kostenlose telefonische und persönliche Beratung bei allen Mietrechtsangelegenheiten. BewohnerInnen von geförderten Wohnungen, aber auch MieterInnen von Gemeindebau- und Privat-Wohnungen sowie WohnungseigentümerInnen finden bei den ExpertInnen rasche und unkomplizierte Hilfestellung.

Beratung und Unterstützung in Rechtsangelegenheiten betreffend Miet- und Wohnrecht erhalten die WienerInnen bei der Mieterhilfe und der Wiener Schlichtungsstelle. Darüber hinaus bieten GB\*-Teams neben persönlichen Beratungsgesprächen in den Lokalen auch kostenlose Vortragsreihen wie „Wohnen für AnfängerInnen“, „Tipps zum Wohnungskauf“ oder „Sorgenfrei wohnen im Alter“. Sie richten sich

speziell an Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen. Ein zentraler Aspekt gilt dabei der Vermittlung möglicher auftretender Problemstellungen, die bei rechtzeitiger Information und Beratung leicht zu vermeiden sind.

Die Mieterhilfe ist eine kostenlose Beratungsstelle für alle WienerInnen. Das Team berät bei Fragen zu:

- Wohn- und Mietrecht (Betriebskostenabrechnungen, Mietzins erhöhungen, Mietverträgen, Wohnungsweitergaben und Hausbetreuung)
- Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht (geförderte Wohnungen)
- Wohnungseigentumsrecht

Im Jahr 2015 hatten die BeraterInnen der Mieterhilfe insgesamt 29.038 Kontakte zu KundInnen. In den Gesprächen wurden insgesamt 23.136 Fragen rund um das Thema Wohnen beantwortet. Darüber hinaus leistet der Verein zur Bekämpfung der Wohnungsspekulation rasch und unbürokratisch Rechtshilfe.

## Schlichtungsstelle

Die Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten ist als Teil des Magistrates der Stadt Wien im Vorfeld der Bezirksgerichte tätig. Ihre Verfahren sind, mit Ausnahme von Vertretungskosten, für die Parteien kostenfrei. Zu ihren Agenden zählen mietrechtliche Außerstreitverfahren wie die Überprüfung der Betriebskostenabrechnungen oder des Mietzinses. Doch auch für die Durchsetzung von Erhaltungsarbeiten setzt sich die Schlichtungsstelle ein. Allein im abgelaufenen Jahr wurden 2.505 Mietzinsüberprüfungen und 1.381 Betriebskostenüberprüfungen durchgeführt sowie 558 Erhaltungsarbeiten durchgesetzt. Darüber hinaus ist sie für die Feststellung der Höhe von zurückzuzahlenden verbotenen Ablösen und Kautionen zuständig.

## Online überprüfen

Der Betriebskostenrechner der Mieterhilfe ermöglicht eine Überprüfung der einzelnen Positionen aus der Betriebskos-

tenabrechnung per Mausklick. Er ermittelt nach Eingabe der einzelnen Werte, ob diese vergleichsweise niedrig, mittel oder hoch ist. Bei Unstimmigkeiten helfen die ExpertInnen der Mieterhilfe weiter. Im Jahr 2015 verzeichnete der Betriebskostenrechner unter [www.betriebskostenrechner.at](http://www.betriebskostenrechner.at) etwa 10.800 Aufrufe.

Im Mietenrechner kann mit wenigen Mausklicks überprüft werden, ob die Miete angemessen oder zu hoch ist. Die Mieten in Wien sind im Vergleich zu anderen Städten deutlich niedriger – nicht zuletzt dank der rund 220.000 Gemeindewohnungen und der mehr als 200.000 geförderten Wohnungen, die preisdämpfend auf den gesamten Wiener Wohnungsmarkt wirken. Weder bei Gemeinde- noch bei geförderten Wohnungen gibt es Lagezuschläge. Die Zuschläge am freien Wohnungsmarkt beruhen jedoch – wie zahlreiche Fälle belegen – nicht immer auf einer gesetzlichen Basis. Auch befristete Mietverträge sind oft teurer, als sie sein dürften.

Der Mietenrechner dient als wichtige erste – selbstverständlich kostenlose – Hilfestellung, um die Angemessenheit der Miete zu überprüfen. Im vergangenen Jahr wurde dieser Service rund 101.000 Mal in Anspruch genommen. Dabei betrug der durchschnittliche Unterschied zwischen Mietverträgen und Gutachten der MA 25 ca. 3,62 Euro pro Quadratmeter netto. [www.mietenrechner.at](http://www.mietenrechner.at)

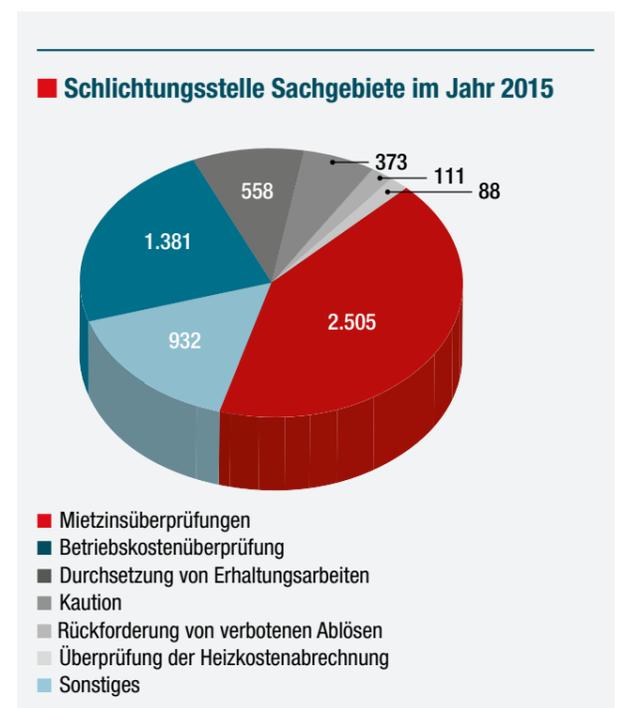


Wohnbaustadtrat Michael Ludwig und Bernhard Jarolim, Leiter der MA 25 – Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser, erklären den Mietenrechner

## Mietenrechner auch als App

Der „Wiener Mietenrechner“ steht seit dem Frühjahr 2014 auch als App (für iOS- und Android-Mobiltelefone) gratis zur Verfügung. Die Höhe des gesetzlich geregelten Richtwertmietzinses (in Altbauten) kann somit vor Abschluss eines Mietvertrages von Wohnungssuchenden errechnet oder von MieterInnen auch rückwirkend grundlegend überprüft werden. Zur Ermittlung werden lediglich Angaben zu Adresse, Wohnungsgröße und Ausstattungsmerkmalen – dazu zählen etwa Aufzüge, Kellerabteile, Balkon, Terrasse etc. – benötigt. Zusätzlich kann auch die Ausstattungs-„Kategorie“ der Wohnung und der sogenannte „Lagezuschlag“ überprüft werden.

Parallel dazu wird dieses Service auch in den Beratungs- und Servicestellen, wie etwa der Mieterhilfe, angeboten. Außerdem bietet die Stadt Wien mit der Schlichtungsstelle der MA 50 eine unabhängige Service- und Beratungsstelle zur Durchsetzung der Rechte von MieterInnen und VermieterInnen, zum Beispiel im Bereich der Mietzinsüberprüfungen, an.



## Gesprächsstatistik der Mieterhilfe – Themen 2015

	Kontakte	in Prozent
Hauptmietzins	3.189	13,8
Erhaltungspflichten	3.171	13,7
Hausverwaltung	2.934	12,7
Beendigung des Mietverhältnisses	2.498	10,8
Betriebskosten	1.771	7,7
Benützungsberechtigung	1.558	6,7
Technik	1.054	4,6
Vergaberichtlinien Gemeindewohnung	1.039	4,5
Wohnungssuche	994	4,3
Mietvertrag Check	942	4,1
Wohnungsweitergabe	871	3,8
Makler	582	2,5
Soziales / Delogierung	543	2,3
Bewohnerkonflikt (wohpartner)	459	2,0
Beihilfen / Förderungen	449	1,9
Schimmel	437	1,9
Investitionersatz	340	1,5
Hausbetreuung und Winterdienst	138	0,6
Call Center	99	0,4
Wohnungsspekulation	68	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>23.136</b>	<b>100,00</b>



Der Wiener Mietenrechner steht auch als App für Android-Handys und iPhone zur Verfügung.

# Das Wiener Wohn-Ticket

Mit 1. Juli 2015 traten die neuen vereinheitlichten Grundvoraussetzungen für die Vergabe von geförderten Wohnungen und Gemeindewohnungen in Kraft. Die geänderten Richtlinien sorgen für höhere Transparenz und Fairness bei der Wohnungsvergabe und vereinfachen die Wohnungssuche.

Das Wiener Wohn-Ticket löst nicht nur den bisher notwendigen Vormerkschein für Gemeindewohnungen ab, sondern ermöglicht darüber hinaus den Zugriff auf ein individuelles Angebot an geförderten Wohnungen. Dieses umfasst alle Wohnungen, die über die Wohnberatung Wien vergeben werden – von der Gemeindewohnung über geförderte bis hin zu geförderten sanierten Wohnungen.

## Die Eintrittskarte zu leistbarem Wohnen in Wien

Inhaber des Wiener Wohn-Tickets sind mit ihren persönlichen Grundvoraussetzungen und individuellen Wünschen bei der Wohnberatung Wien registriert und erhalten ihren Kriterien entsprechende Wohnungsangebote. Bestehende Vormerkscheine behalten weiter ihre Gültigkeit. Durch die Neuregelung und Vereinheitlichung der Vergabekriterien wird der Überblick über das Wohnungsangebot der Stadt zusätzlich vereinfacht. Künftig ist nur noch eine Anmeldung erforderlich, um sich für eine Gemeindewohnung oder geförderte Wohnung zu interessieren.

Anspruch auf das Wiener Wohn-Ticket haben jene WienerInnen, welche die Grundvoraussetzungen erfüllen. Nach erfolgreicher Registrierung ist es möglich, online oder direkt bei der Wohnberatung Wien sein Interesse für ausgeschriebene Wohnungen zu bekunden. Diese werden dann laut der Reihung, die abhängig vom Gültigkeitsdatum des jeweiligen Wiener Wohn-Tickets ist, angeboten. Kann begründeter Wohnbedarf nachgewiesen werden, steht das gesamte Wohnungsangebot der Stadt offen, falls nicht, bietet der geförderte Wohnbau Alternativen.

## Bonus-System

InteressentInnen für eine geförderte Wohnung oder eine Gemeindewohnung, die bereits länger in Wien leben, erhalten „Bonus-Monate“ bei der Reihung. Für jeweils fünf Jahre werden je drei Monate gutgeschrieben – maximaler Bonuszeitraum sind neun Monate. Das Bonus-System soll eine Unterstützung für all jene sein, die ihren Lebensmittelpunkt bzw. Wohnsitz schon länger in Wien haben.



Im Rahmen einer Pressekonferenz präsentierte Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig das Wiener Wohn-Ticket und die Neuregelung der Vergabekriterien.

# Beratung zu Förderungen

Ob telefonisch oder im persönlichen Gespräch – die ExpertInnen am Infopoint helfen rasch und unentgeltlich. Dabei stehen neben Fragen zum Thema Wohnungsverbesserung und den dafür zur Verfügung stehenden Förderungen der Stadt Wien auch die Barrierefreiheit und die künftige Anpassbarkeit von Wohnungen im Fokus.

Die Informationsgespräche werden von einem sachkundigen Team persönlich beziehungsweise telefonisch durchgeführt. Beraten wird unter anderem zu folgenden Themen:

- Kleine Wohnungsverbesserung im Sanierungsverfahren (Einbau einer zentralen Wärmeversorgung, eines Badezimmers, eines WCs ...)
- Solarförderung
- Behindertengerechte bzw. altersgerechte Umbaumaßnahmen im Wohnungsverband
- Thewosan-Förderung für Ein- und Zweifamilienhäuser
- Förderungen zu Sicherungsmaßnahmen in Wohnungen

Für die altersgerechte Förderung, bei der eine verpflichtende Beratung eine Fördervoraussetzung ist, wurden bei der MA 50 bis dato insgesamt 167 persönliche und 203 telefonische Beratungen durchgeführt. Für die technischen Belange (MA 25) wurden bisher 75 persönliche Beratungen ebenfalls im „Infopoint“ durchgeführt.

## Neue Förderaktion

Die demografische Bevölkerungsentwicklung – die Lebenserwartung der WienerInnen nimmt erfreulicherweise zu – bringt es mit sich, dass mehr Menschen altersgerechten Wohnbau, gekoppelt mit einem entsprechenden Umfeld, benötigen. Dem trägt einerseits der geförderte Wohnbau verstärkt durch entsprechende Projekte Rechnung. Auf der anderen Seite bietet die Stadt Förderungen für Umbaumaßnahmen an, die eine verbesserte Barrierefreiheit zum Ziel haben. Im Rahmen der Sonderaktion für „Altersgerechte Adaptierung“ wurden diese 2015 erweitert. Bis zu 4.200 Euro Förderung sind möglich für z. B. bodenebene Dusche, unterfahrbaren Waschtisch, Rampen, Türöffnungshilfen gemäß ÖNORM B 1600.

Der „Infopoint“ ist über den Eingang am Maria-Restituta-Platz 1 in 1200 Wien leicht und barrierefrei erreichbar. Glastrennwände und eine moderne Ausstattung sorgen für ein helles, freundliches Beratungsambiente. Eine Infothek,



MA 25

ausgestattet mit Fachinformationen sowie einer Fresh-Water-Entnahmestelle, trägt zu einer hohen Aufenthaltsqualität im Wartebereich bei.

## Zahlen & Fakten

2015 (Stand 16.12.2015)

■ ca. **3.680 telefonische Anfragen**, das entspricht ca. 16 Beratungsgesprächen pro Tag

■ ca. **2.144 persönliche Beratungsgespräche**, das entspricht ca. 9 pro Tag

- 318 Förderzusicherungen für Behindertenmaßnahmen
- 108 Förderzusicherungen für Brennwertgeräte
- 650 Förderzusicherungen für Fernwärmeanschlüsse



**Wohnhaus der Baugruppe LiSA in aspern Seestadt**  
Architektur: wup ZT GmbH  
Landschaftsgestaltung: ZwoPK  
Bauherr: LiSA, Schwarzatal  
Foto: Andreas Buchberger

---

# Forschung & Innovation

---

2. Wiener Wohnbau-„Oscar“  
Wohnbauforschung – Erfolg braucht Grundlagen  
Gefragtes Wiener Modell

# 2. Wiener Wohnbau-„Oscar“

Der Wiener Wohnbau-Preis dient als Anerkennung für herausragende Leistungen im geförderten Wohnbau, aber auch als Ansporn für künftige Wohnbauvorhaben. 2015 wurde das Leuchtturmprojekt aus den Jahren 2008 bis 2013 gekürt. Darüber hinaus wurden Anerkennungs-Preise sowie ein Publikumspreis vergeben.



Wolf Leeb

Wiener Wohnbau-Preis 2015: so.vie.so mitbestimmt – Sonnendviertel solidarisch, 10., Sonnendviertel I, Bauplatz C.02.04

Der Wiener Wohnbau-Preis wurde auf Initiative von Wohnbaustadtrat Michael Ludwig im Jahr 2009 zum ersten Mal verliehen. „Ziel des Preises ist es, geförderte Wohnbauten, die über herausragende innovative Qualitäten verfügen, entsprechend zu würdigen. Dabei zählte in erster Linie, welche Standards in der Umsetzung der Projekte erreicht wurden, allen voran eine sehr hohe, bedarfsgerechte Wohnqualität“, so der Wiener Wohnbaustadtrat und Präsident des wohnfonds\_wien.

Dementsprechend hoch waren auch die Anforderungen, die an das Siegerprojekt des zweiten Wiener Wohnbau-Prei-

ses im Jahr 2015 gestellt wurden. Eine hochkarätige, international besetzte Jury nahm dafür eine ganze Reihe geförderter Projekte, die im Zeitraum von sechs Jahren errichtet wurden, genau unter die Lupe. Dabei wurde besonders der Innovationsgehalt der Projekte hinsichtlich Ökonomie, soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie, aber auch die Umsetzungsqualität sowie die Nutzerorientierung und Gebrauchstauglichkeit geprüft.

Das Verfahren startete im November 2014 mit dem Download der Ausschreibungsunterlagen. Teilnahmeberechtigt waren geförderte Wohnprojekte, die im Zeitraum 1. Jänner

2008 bis 31. Dezember 2013 besiedelt wurden. Die Sitzungen der Jury fanden am 18. und 19. Februar 2015 sowie am 16. und 17. März 2015 statt.

Knapp 50 Projekte wurden für den zweiten Wiener Wohnbau-Preis, der vom wohnfonds\_wien ausgelobt wurde, eingereicht. 49 Teams bestehend aus insgesamt 29 Bauträgern, 44 ArchitektInnen und 14 LandschaftsplanerInnen sowie Sonderfachleuten aus den Themenbereichen Ökologie und Soziale Nachhaltigkeit bewarben sich für die Auszeichnung, die auch international mit einem hohen Renommee verbunden ist. Schließlich gilt Wien weltweit als führende Metropole im sozialen Wohnbau.

Im ersten Durchgang wurden neun Projekte ausgewählt und für die zweite Runde nominiert. Bei der Sitzung am 16. März wurden alle nominierten Objekte vor Ort von der international besetzten Jury unter dem Vorsitz von Univ.-Prof. DI Kunibert Wachten besichtigt und im Anschluss wurde der Sieger ermittelt. Zudem vergaben die WienerInnen erstmals einen Publikums-Preis für ihr Lieblingsprojekt. Sie konnten damit mitbestimmen, welchen Qualitäten im geförderten Wohnbau künftig zusätzlich besonders hohes Augenmerk gewidmet werden soll.

## Wiener Wohnbau-Preis 2015

**so.vie.so mitbestimmt – Sonnendviertel solidarisch, 10., Hackergasse 2–4, Sonnendviertel I, Bauplatz C.02.04**

Bauträger: BWS, Architektur: s & s Architekten, Landschaftsplanung: AUBÖCK + KÁRÁSZ, Soziale Nachhaltigkeit: wohnbund:consult

Zusätzlich zum Hauptpreis hat die Jury zwei weitere Projekte gewürdigt und Anerkennungs-Preise zu Schwerpunktthemen vergeben.



PID/lobst

Stadtrat Ludwig mit dem glücklichen Siegerteam des zweiten Wiener Wohnbaupreises

## ■ Anerkennungs-Preise

### ■ Für Baugruppen

#### Wohnen mit uns!

#### Wohnen mit scharf!,

2., Krakauer Straße 17–19, Nordbahnhof II – Interkulturelles Wohnen, Bauplatz 15C  
Bauträger: Schwarzatal, Architektur: SUPERBLOCK –

einszueins architektur, Landschaftsplanung: D\N Landschaftsplanung, Baugruppe: wohnen mit uns! Wohnprojekt Wien – Verein für nachhaltiges Leben



### ■ Für Quartiersentwicklung

#### Neu Stadlau – Oase 22

Quartiersmanagement Oase 22: Caritas Stadtteilarbeit

BOA, 22., Adelheid-Popp-Gasse 1, Bauplatz 2

Bauträger: BUWOG, Architektur: ARGE Koeb&Pollak – Schmoeger Architektur, Landschaftsplanung: EGKK – DI Joachim Kräftner



22., Adelheid-Popp-Gasse 5, Bauplatz 8

Bauträger: GESIBA, Architektur: studio uek – Pesendorfer, Landschaftsplanung: rajek barosch landschaftsarchitektur, Partizipation: PlanSinn



Time Out – Aktives Wohnen 22., Adelheid-Popp-Gasse 3, Bauplatz 1

Bauträger: ÖSW, Architektur: g.o.y.a. architekten, Landschaftsplanung: rajek barosch landschaftsarchitektur



### ■ Publikums-Preis

Time Out – Aktives Wohnen

22., Adelheid-Popp-Gasse 3, Bauplatz 1

Bauträger: ÖSW, Architektur: g.o.y.a. architekten, Landschaftsplanung: rajek barosch landschaftsarchitektur

wohntfonds\_wien, Manfred Seidl

# Wohnbauforschung – Erfolg braucht Grundlagen

Projekte, die die zukünftige Entwicklung unserer Stadt beleuchten und unserer Gesellschaft entsprechen, brauchen wissenschaftliche Analyse und Forschung. Das ist die verantwortungsvolle Aufgabe der Wiener Wohnbauforschung. Sie stellt sicher, dass den vielfältigsten Ansprüchen entsprochen wird.

Die Wiener Wohnbauforschung, die der Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten zugeordnet ist, ist sowohl für die mittelfristige Abschätzung des Wohnraumbedarfs als auch für die qualitative Weiterentwicklung des Wiener Wohnbaus mitverantwortlich. Ziel ist ein innovativer geförderter leistbarer Wohnbau in Wien, der aktuelle gesellschaftliche Veränderungen aufgreift und dafür neue Lösungen entwickelt. Die Wiener Wohnbauforschung liefert die wissenschaftlichen Grundlagen und unterstützt mit ihrer Expertise die Politik in ihrer Entscheidungsfindung und die Fachöffentlichkeit bei dieser herausfordernden Aufgabe.

Im Bereich des Neubaus sind die qualitative und aktuell im besonderen Ausmaß die quantitative Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes und der Wohnungsnachfrage, die Sicherstellung der Leistbarkeit des Wohnens auch für die Zukunft sowie veränderte Wohnanforderungen aufgrund

gesellschaftlicher und demografischer Entwicklungen Gegenstand der Arbeit der Wiener Wohnbauforschung.

Aber auch Themenbereiche wie die Bedeutung der gründerzeitlichen Bausubstanz in Wien in Verbindung mit Wohnungspolitik, privatem Investment und Stadtentwicklung, wirtschaftspolitische und ökologische Fragen der Wohnungen der Zukunft sowie Vergleich und Analyse der wichtigsten internationalen Parameter im Bereich des geförderten Wohnens zählen zu den Aufgabengebieten der Wiener Wohnbauforschung.

## Zukünftiges Wohnen für junge Menschen in Wien

Die Wohnungswünsche junger WienerInnen befinden sich aufgrund der sich verändernden Lebensstile in einem historischen Wandel und sie differenzieren sich deutlich aus. Junge WienerInnen sind heute sozial und räumlich sehr viel mobiler als noch vor 20 Jahren, sie sind virtuell und

analog vielfältig vernetzt. Viele junge Leute leben heute anders als ihre Eltern in diesem Alter. Jugend gilt ihnen nicht einfach als Vorbereitung eines von den Eltern vorgelebten Lebensmodells, sondern als besondere Lebensphase, in der sie eigene, neue Alltagspraktiken und Beziehungen erproben, ändern, verwerfen oder in die nächste Lebensphase überführen.

Aufgrund dieses gesellschaftlichen Wandels haben sich unter jungen Erwachsenen die Bedeutung der ersten eigenen Wohnung sowie der von ihnen praktizierte Zugang dazu verändert. Junge WienerInnen aller Milieus wünschen sich Wohnungen, die ihnen selbstbestimmte Freiräume für neue Formen jugendlichen Alltags im urbanen Umfeld bieten. Sie wünschen sich Wohnungen, die sich ihren flexiblen Lebensstilen anpassen – nicht umgekehrt –, die ein jugendgemäßes Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen und auch im innerstädtischen Raum leistbar sind. Dazu soll im Laufe des Jahres 2016 noch ein vertiefendes Fachsymposium für ein interessiertes Fachpublikum angeboten werden.

## Smart City im Gemeindebau

Die Wiener Wohnbauforschung ist Teil eines interdisziplinären Forschungskonsortiums, das im Mai 2015 mit der Einreichung eines sogenannten Sondierungsprojektes zum Thema „Smarte Sanierung im sozialen Wohnbau“ erfolgreich war. Das vom Klima- und Energiefonds mit rund 200.000 Euro geförderte Projekt „Smart City im Gemeindebau“ wird in Kooperation mit Wiener Wohnen, wohnpartner und externen ExpertInnen durchgeführt (Energieinstitut der Wirtschaft, Wien Süd, wohnbund:consult und Rosinak & Partner).

Unter aktiver Einbindung der BewohnerInnen wird für zwei Wiener Wohnhausanlagen mit 150 Wohnungen ein

## Forschungsbereiche im Überblick

- **Leistbares Wohnen:** Kostenreduktion durch Planung, Pilotprojekte zu kostengünstigem Wohnbau, flächenökonomisches Bauen, Finanzierungsvarianten, Förderungsvarianten
- **Technische und ökologische Qualitäten und Standards im Neubau:** Innovative Technologien, Flexibilität, Holzbau, Freiräume, Ausstattungsstandards u. v. m.
- **Technische und ökologische Qualitäten und Standards in der Sanierung:** Innovative Technologien, Senkung des Energieverbrauchs, Grünräume u. v. m.
- **Wohnen in Gemeinschaft:** Mitbestimmung, neue Hausbetreuer, Moderation und Management, Gemeinschaftseinrichtungen, Betreutes Wohnen, soziale Durchmischung, Integration, Identität

innovativer Modernisierungsfahrplan mit flexiblen, zukunftsfähigen neuen Wohnformen entwickelt, um die Lebensqualität künftiger Generationen zu verbessern. Wesentliche Eckpunkte bei der smarten Modernisierung sind neben der Einbindung der MieterInnen die Einbeziehung des Wohnumfeldes sowie die Berücksichtigung des soziodemografischen Wandels und der sozioökonomischen Rahmenbedingungen. Das Vorhaben umfasst neben der energetischen Sanierung der Wohngebäude und der Gestaltung des Wohnumfeldes auch Fragestellungen der nachhaltigen Mobilität. Es setzt durch eine umfassende Kommunikation und Information auf eine Beteiligung der BewohnerInnenschaft und berücksichtigt bei der Erarbeitung des Sanierungskonzepts Aspekte des demografischen Wandels und sozialer Nachhaltigkeit.

## In Auftrag gegebene Forschungsprojekte

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 38 Forschungsprojekte vergeben. Zusätzlich wurden 7 Projekte gefördert, die die Teilnahme Wiens an internationalen Projekten beziehungsweise Präsentationen des geförderten Wiener Wohnbaus im Ausland betrafen.

Die Ergebnisberichte der abgeschlossenen Forschungsprojekte der Wiener Wohnbauforschung sind unter [www.wohnbauforschung.at](http://www.wohnbauforschung.at) in deutscher und teilweise auch in englischer Sprache veröffentlicht.



# Gefragtes Wiener Modell

Der soziale Wiener Wohnbau ist heute mehr denn je internationales Vorbild und Anziehungspunkt für zahlreiche hochrangige ExpertInnen-Delegationen aus der ganzen Welt. Im Jahr 2015 standen speziell aspern Seestadt und das Sonnwendviertel im Mittelpunkt des Interesses.



Wien-Haus/Brüssel

Am 13. November 2015 fand eine Konferenz „Future challenges of social housing in Europe“ im Wien-Haus in Brüssel statt, an der 35 ExpertInnen und Experten aus ganz Europa teilnahmen. Dabei gelang es, das Thema „Soziales Wohnen“ auf höchste europäische Ebene zu heben.

Wien verfügt über ca. 220.000 Gemeindewohnungen und ca. 200.000 geförderte Wohnungen. Somit ist Wien im europäischen Vergleich die Stadt mit dem höchsten Anteil an geförderten und leistbaren Wohnungen. Allein 2015 kamen 12 Delegationen aus 9 Ländern nach Wien, um sich in Fachgesprächen und auch Exkursionen in Sachen Wohnbau und Stadterneuerung weiterzubilden. Im Ausland selbst wurde das Wiener Modell bei relevanten Seminaren

und Fachvorträgen, z. B. in Brüssel, Frankfurt und Wrocław/Polen, erläutert.

## EU-Städtepartnerschaft „Wohnen“

Die EU-Städteagenda wurde im Jahr 2014 von der EU-Kommission vorgeschlagen und soll ab 2016 in Form von 12 EU-Städtepartnerschaften umgesetzt werden. In diesen „Urban Partnerships“ werden für Städte wichtige Themen

gemeinsam mit den EU-Institutionen, den Mitgliedstaaten, Städten und wichtigen Stakeholdern kritisch analysiert, um Vorschläge zur Verbesserung im Bereich der Rechtssetzung und der Finanzierungsbedingungen zu entwickeln. Die ersten vier Partnerschaften werden den Themen Wohnen, Luftqualität, städtische Armut und Migration/Integration gewidmet sein. Sie werden drei Jahre lang intensiv arbeiten, um Änderungen im legislativen und finanztechnischen Bereich vorzubereiten. In der EU-Städtepartnerschaft „Wohnen“ ist die Stadt Wien durch die Wiener Wohnbauforschung vertreten.

## Eurocities

Als Netzwerk der großen europäischen Städte in Brüssel sorgt Eurocities dafür, dass die Stimme der Metropolen Europas in EU-Entscheidungsprozessen gehört wird. Wien führt den Vorsitz der Eurocities Working Group Housing. Die Arbeitsgruppe fungiert als Plattform für Wissensaustausch und Ideengenerierung und als Interessenvertretung gegenüber den europäischen Institutionen. Um die damit gegebenen Anforderungen produktiv beantworten und gestalten zu können, ist eine entsprechend strategische Ausrichtung der Tätigkeit der Gruppe, die mit intensivem Arbeitsaufwand im Konzeptiven, bei der Abstimmung und in der operativen Arbeit verbunden ist, zielführend. Diese herausfordernde Tätigkeit wird bereits seit einigen Jahren von der Wiener Wohnbauforschung wahrgenommen. Inhaltlich wurden 2015 in der Eurocities Working Group Housing speziell Fragen zu Strategien von Städten, um dem wachsenden Wohnungsbedarf gerecht zu werden, behandelt.

Gemeinsam mit der Eurocities Working Group „Public Services“ wurde ein neues „Policy Statement“ erarbeitet, in dem die Einschränkung, dass geförderter Wohnbau nur „benachteiligten BürgerInnen oder sozial schwächeren Bevölkerungsgruppen“ zur Verfügung steht, gestrichen werden soll. Damit wurde eine weitere fundierte Grundlage für die Brüsseler Lobbyingarbeit im Rahmen der „Resolution für den sozialen Wohnbau in Europa“ erarbeitet, die 2013 vom Wiener Bürgermeister gestartet und von 30 großen Städten unterzeichnet wurde.

## UN Charter on Sustainable Housing

Die Wiener Wohnbauforschung vertritt Österreich bei der United Nations Economic Commission for Europe (UNECE) im „Committee for Housing and Land Management“. Das Jahr 2015 stand dabei ganz im Zeichen der „Geneva UN Charter on Sustainable Housing“, die am 8. Oktober von den Delegierten der UNECE angenommen wurde. Die Charter stellt eine gemeinsame Grundlage für die Länder der ECE-Region (USA, Kanada, Europa und Nachfolgestaaten



Schwedische Mietervereinigung

Eine Delegation der schwedischen Mietervereinigung besucht während ihres zweitägigen Aufenthalts in Wien u.a. das Sonnwendviertel im 10. Bezirk.

der Sowjetunion) dar und soll die Entwicklung eines sozial nachhaltigen Wohnbaus in dieser Region fördern. Ziel ist es, angemessene, leistbare und gesunde Wohnverhältnisse für alle sicherzustellen. Weiter dient die Charter auch als Vorbereitung der UN Habitat III-Konferenz, die vom 17. bis 20. Oktober 2016 in Quito in Ecuador stattfinden wird. Auf dieser Konferenz sollen die Weichen für eine nachhaltige Entwicklung der Städte weltweit gestellt werden.



## ■ Warum eine Charter für sozialen Wohnbau?

Sozialer Wohnbau spielt eine Schlüsselrolle für die Lebensqualität. Die davon ausgehenden positiven Effekte sind von der Berücksichtigung der folgenden Prinzipien abhängig: Umweltschutz, Wirtschaftlichkeit, Soziale Inklusion und Partizipation und kulturelle Angemessenheit. Die gegenwärtigen Rahmenbedingungen wie Globalisierung, Demografischer Wandel, Klimawandel und Wirtschaftskrise stellen die Entwicklung des Sozialen Wohnbaus in der ECE-Region vor große Herausforderungen.

**Wohnbau Inzersdorf**

Architektur: wimmerundpartner ZT GmbH

Freiraumplanung: EGKK

Bauträger: Gewog, Heimbau

Foto: wimmerundpartner



---

# Notizen

---



### ATLANTIS-KLANG-HAUS

Nach einer umfassenden Restauration im Frühjahr 2015 unter Federführung der MA 34 erstrahlt es wieder in seinen Originalfarben: Das vom poetischen Surrealisten Helmut Kand entworfene Fassadengemälde „Atlantis-Klang-Haus“ in der Mariahilfer Hofmühlgasse.



### PROMINENTER BAUMPATE

Der beliebte Schauspieler Harald Krassnitzer übernahm die erste Baumpatenschaft in einem Hietzinger Gemeindebau.

### GROSSE PERSÖNLICHKEIT

Architekt Mag. Dr. Wolfgang Förster, Leiter der Wiener Wohnbauforschung, wurde am 26. Juni 2015 mit dem Goldenen Verdienstzeichen des Landes Wien ausgezeichnet. „Er trägt die Erfolgsgeschichte des Wiener Wohnbaus in die Welt hinaus und verschafft diesem Best-Practice-Modell entsprechende Aufmerksamkeit“, betonte Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig in seiner Laudatio.



### GRATISFUTTER FÜR FELLNASEN

Im Karl-Marx-Hof öffnete mit der „Futterbox“ ein besonderer Sozialmarkt: Sozial schwache TierhalterInnen erhalten im Ausgabelokal, das Wiener Wohnen günstig zur Verfügung stellt, Gratisfutter für ihre Lieblinge.



### CHARITY-KICKERL

Mehrere Dienststellen kickten am Gersthofer Sportplatz für den guten Zweck, das Wohnbauressort war vertreten durch MA 25 (weiß-rot), MA 34 (rot-schwarz), MA 69 (blau-weiß). Ganze 7.300 Euro kamen für die Kinderkrebshilfe zusammen!



### WELTWEITE ANERKENNUNG

Wien ist internationales Vorbild in Sachen „Wohnbau“. So besuchte im Juni 2015 auch Barbara Hendricks, deutsche Ministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, gemeinsam mit Staatssekretär Florian Pronold und einer Delegation die Stadt, um sich über das hiesige Modell zu informieren und auszutauschen. Im Rathaus stand u. a. eine Präsentation durch Stadtrat Ludwig auf dem Programm.



### HOHER BESUCH IN ASPERN SEESTADT

Im Juni 2015 überzeugte sich Bundespräsident Dr. Heinz Fischer gemeinsam mit Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig von den städtebaulichen Fortschritten in aspern Seestadt.



Jobst (4), Gökmen (2), Fürthner



### „JOB IM HAUS“

Im Rahmen des Pilotprojekts im Gemeindebau Rennbahnweg haben arbeitssuchende BewohnerInnen bei Interesse und Eignung die Möglichkeit, als Wiener HausbetreuerIn in ihrer Wohnhausanlage tätig zu sein.

### BARRIEREFREI IM ACHTEN

Dank dem neu eingebauten Hublift ist das Josefstädter Amtshaus am Schlesingerplatz 2-4 nun barrierefrei – eine enorme Erleichterung für Menschen mit Gehbehinderung!



### SICHERES WIEN

Die Stadt Wien unterstützt die Wiener Polizei, wo immer es möglich ist. So etwa auch durch neue Fenster im Wert von 250.000 Euro für die Polizeiinspektion Hufelandgasse. Das freut auch die Meidlinger Bezirksvorsteherin Gabriele Votava und Landespolizeipräsident Gerhard Pürstl.



### GEMEINSAM GARTELN

Gleich mehrere Mitglieder der Wiener Stadtregierung besuchten den Nachbarschaftsgarten im neuen Passivhaus-Stadtquartier „Eurogate“.



# **Wiener Wohnbau**

Jahresbericht 2015

Online unter  
[www.wohnbauforschung.at](http://www.wohnbauforschung.at)