



Nutzungsmix im Quartier

Urbanität, Vielfalt – für alle

Durch Kooperation zu urbanen Qualitäten

Gründerzeitidee und städtische Vielfalt

Nutzungsmix als Erfolgsgarant?

STANDPUNKT

Frischer Wind in Salzburg

INTERVIEW

„Das Nichtperfekte ermöglicht vieles“

FORSCHUNG

Die klimagerechte Bestandsstadt

AUSBLICK

Ein Klimanotschutzplan

Die Ermöglicher

Seit 1984 gibt es den wohnfonds_wien, seit 25 Jahren das von ihm initiierte Qualitätssicherungssystem der Bauträgerwettbewerbe. Zeit für eine Bilanz der Erfolge und des anfänglichen Experimentes.

MAIK NOVOTNY



Beispiel für bauplatzübergreifende Planung: In der Wiesen Süd

Foto: Lukas Schaller

Der wohnfonds_wien ist der Dreh- und Angelpunkt des geförderten Wiener Wohnbaus, das Scharnier zwischen Öffentlichkeit, Bauträgern, Architekten und Hauseigentümern, zwischen den Bauten und dem Boden, auf dem sie stehen. Seit nunmehr 36 Jahren gibt es den wohnfonds_wien, seit rund 25 Jahren gibt es das System der Bauträgerwettbewerbe, die von ihm ausgerichtet werden, mit ihren bewährten vier Säulen Ökologie, Ökonomie, Architektur und Soziale Nachhaltigkeit.

Gegründet wurde die nicht gewinnorientierte Organisation im Jahre 1984, damals unter dem Namen „Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds.“ Seine Aufgaben verteilen sich damals wie heute auf die Bereiche Neubau und Sanierung: In ersterem ist er für Liegenschaftsmanagement, Bodenbevorratung, Projektentwicklung und Qualitätssicherung im geförderten Wiener Wohnbau durch Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeirat zuständig, in letzterem für die Vorbereitung und Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen, insbesondere Beratung, Koordination und Kontrolle der geförderten Wohnhaussanierung und die Entwicklung von Blocksanierungskonzepten.

Innovative Meilensteine

Geführt wird der wohnfonds_wien von Stadträtin Kathrin Gaál, die als Präsidentin fungiert, sowie von Gregor Puscher als Geschäftsführer und Dieter Groschopf

als dessen Stellvertreter. Die Reihe an Wohnbauten, die aus den Verfahren des wohnfonds_wien resultieren, ist beeindruckend. Viele von ihnen gehören heute zu den innovativen Meilensteinen des Wiener Wohnbaus, etwa die autofreie Mustersiedlung Floridsdorf (1996), der Holzbau am Mühlweg (2006/7) oder

„Ein Meilenstein war sicher die Einführung der Sozialen Nachhaltigkeit als vierte Säule für die Projektbeurteilung im Jahr 2009.“

Dieter Groschopf

die großen Stadtentwicklungsgebiete jüngster Zeit wie die Seestadt Aspern oder das Sonnwendviertel mit ihren neuen Wohntypologien.

Innovation ist unverzichtbar, doch dürfe man nicht vergessen, dass es darum geht, geförderten und damit vor allem leistbaren Wohnbau zu realisieren, betont Gregor Puscher: „Es gilt, unterschiedliche Schwerpunkte zu entwickeln, aber es ist auch eine gewisse Masse an Wohnraum zu schaffen. Bei Bauträgerwettbewerben geht es immer um Realisierung. Es sind keine Ideenwettbewerbe oder städtebauliche Wettbewerbe, die oft mehr ein Wunschkonzert ohne Umsetzungszwang sind. Bei Bauträgerwettbewerben werden Ansprüche gestellt, die eingehalten werden müssen. Die Leistbarkeit ist dabei

immer eines der vorrangigen Hauptziele.“ Diesen September feiert der wohnfonds_wien das 25-Jahr-Jubiläum der Bauträgerwettbewerbe mit einer Ausstellung im Rahmen der IBA_Wien-Zwischenpräsentation unter dem Motto „Vom Experiment zum Erfolgsmodell“. Zeit, eine Bilanz zu ziehen über Meilensteine und Veränderungen in dieser Zeitspanne. „Es gab sehr viele tolle Projekte“, resümiert Dieter Groschopf. „Interessant ist aber auch, wie sich das Verfahren selbst entwickelt hat. Da hat sich seit 1995 viel getan. Zuerst wickelte der wohnfonds_wien überwiegend einstufige Bauträgerwettbewerbe ab. Im Laufe der Zeit wurden zweistufige Wettbewerbe eingeführt, dann wurden sogenannte verschränkte Verfahren frühzeitig mit der Erstellung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gekoppelt, um Zeit zu sparen und Projekte effizient umzusetzen. Ein Meilenstein war sicher die Einführung der Sozialen Nachhaltigkeit als vierte Säule für die Projektbeurteilung im Jahr 2009.“

Schwerpunkt Quartiersentwicklung

Doch auch nach 25 Jahren steht die Entwicklung nicht still. Neue Ideen wie Smart-Wohnungen, die erstmalige Kombination von Sanierung und Neubau im Bauträgerwettbewerb beim ehemaligen Sophienspital, oder eine bauplatzübergreifende Koordination wie im Quartier „An der Schanze“ oder im Gebiet „In der Wiesen Süd“ haben Eingang ins System gefunden. „Die Quartiersentwicklung hat



Gelungenes Experiment in Holz: Die Siedlung Mühlweg I (2004)

sich als Instrument und neuer weiterer Schwerpunkt stark entwickelt“, sagt Gregor Puscher. „Die Koordination über den reinen Bauträgerwettbewerb mit den einzelnen Bauplätzen hinaus wird wichtiger, ebenso die Verschränkung mit der Stadtplanung und den für die Infrastruktur zuständigen Stellen. Der nächste Schritt wird sein, über den Tellerrand des geförderten Wohnbaus zu schauen und mehr Kooperationen mit dem freifinanzierten Wohnbau einzuführen.“ Grundvoraussetzung dabei aber sei, dass geplante Qualität auch in gebaute Realität münde. „Man darf auch nie vergessen: Ein Bauträgerwettbewerb ist ein Vergabeverfahren und damit verbunden ein Liegenschaftstransfer. Das wird oft übersehen“, so Puscher.

Langfristig agieren

Diese Kernaufgabe bestimmt auch das System, schließlich ist es notwendig, dass die Bauträger Teil des Wettbewerbsteams sind, da diese letztendlich der Vertragspartner für die jeweilige Liegenschaft sind, in welcher Form auch immer diese übertragen wird. „Durch die Bodenbevorratung mit momentan 3,2 Millionen Quadratmetern in ganz Wien nehmen wir auch den Druck aus der Entwicklung der Bodenpreise“, sagt Puscher. „Darun-

ter sind auch Grundstücke, die der wohnfonds_wien schon in den 90er Jahren angekauft hat, für einen sehr günstigen Preis aus heutiger Sicht, und die bisher noch nicht bebaut wurden. Diesen Vorrat wollen wir wie bisher kontinuierlich dem geförderten Wohnbau zuführen, aber auch durch stetigen Grundstückserwerb die Bevorratung aufrechterhalten.“ Eines der größten Areale darunter ist Rothneusiedl, wo der wohnfonds_wien heute über 70 Prozent der Flächen verfügt.

„Die Stärke des wohnfonds_wien ist, dass wir nicht kurzfristig agieren müssen, sondern mittel- bis langfristig agieren und planen können“, betont Dieter Groschopf. „Eine langfristige Bodenbevorratung ist auch wichtig, um auf Veränderungen am Immobilienmarkt entsprechend reagieren zu können“. Auch die vom wohnfonds_wien initiierten beiden Wohnbau-Offensiven seien als Reaktion auf das Bevölkerungswachstum zu sehen.

Zu voller Rucksack

Wie geht es von hier aus weiter? Auch im 25. Jahr der Bauträgerwettbewerbe sucht der wohnfonds_wien nach Optimierungsmöglichkeiten. „Man muss feststellen, dass wir uns inzwischen auf sehr



Dieter Groschopf und Gregor Puscher

hohem Niveau bewegen und die Gefahr besteht, den geförderten Wohnbau mit Qualitätsansprüchen zu überfrachten, zumal uns auch die Baukosten davongaloppiert sind“, sagt Dieter Groschopf. „Um eine Analogie zum Bergsteigen zu bemühen: Mit einem zu vollen Rucksack kommt man ebenso schwer auf den Gipfel wie mit einem zu leeren Rucksack.“

An zukünftigen Aufgaben herrscht kein Mangel. Zum einen wird die Säule Ökologie immer wichtiger, hier reagiert man unter anderem mit klimaresilienter Quartiersentwicklung wie beim Sophienspital und beim Eurogate oder dem Fokus auf erneuerbare Energien in Kombination mit Holzbau beim Projekt Waldrebgasse. „Bauplatzübergreifende Energiekonzepte werden immer wichtiger, ob es dabei zum Beispiel um Photovoltaik-Anlagen, Erdsondennutzung oder andere Konzepte geht“, ergänzt Gregor Puscher. Auch Aufgaben wie Zwischennutzungen zu ermöglichen, was bisher kaum relevant war, rücken ins Zentrum, erklärt Puscher: „Als ich vor knapp zwei Jahren zum wohnfonds_wien gestoßen bin, dachte ich, wir machen nur Wohnbau, aber heute bin ich auch Experte für Mehrfach- und Zwischennutzungen: Remise Wolfganggasse, Haschahof, Sargfabrik, WEST im Sophienspital. Das bedeutet viel Entwicklungsarbeit und Initiative, macht aber auch viel Spaß und ist enorm wichtig für die künftige Akzeptanz der Projekte durch das Umfeld und bei der Vorbereitung der Quartiersentwicklung, weil hier wichtige Identifikationspunkte erhalten und entwickelt werden.“

Spricht: Es gibt noch viel zu tun für die Ermöglicher des Wohnens, wenn es darum geht, Ideen und Experimente buchstäblich auf den Boden zu bringen.

Profil-Bericht im Rahmen der Premiumpartnerschaft, wohnfonds_wien, Lenaugasse 10, 1080 Wien, www.wohnfonds.wien.at



Früher Meilenstein: Die autofreie Mustersiedlung Floridsdorf (1996)