



WIE WOHNEN WIR MORGEN? NEUE WEGE ZUM SOZIALEN WOHNEN IN EUROPA

Online-Symposium mit Partnerstädten
23. & 24. September 2020

UIV Urban Innovation Vienna



Inhalt

Vorwort	3
Teil 1 Nachhaltige Quartiersentwicklung	
Thematische Einführung	6
Gespräch zu Wiener Positionen	8
Impuls Berlin	9
Impuls Köln	11
Impuls München	13
Keywords der Diskussion	15
Teil 2 Leistbarkeit und neue Wohnformen	
Thematische Einführung	17
Gespräch zu Wiener Positionen	18
Impuls Barcelona	19
Impuls Dublin	21
Impuls Köln	23
Keywords der Diskussion	25
Teil 3 Klimaanpassung und Nachhaltigkeit	
Thematische Einführung	26
Gespräch zu Wiener Positionen	28
Impuls Stuttgart	29
Impuls Dublin	31
Impuls Berlin	34
Keywords der Diskussion	36
Keynote Housing for All	37
Vortragende, InterviewpartnerInnen und Diskussionsteilnehmende	38



Vorwort

Das Thema »Leistbarer Wohnraum« ist in den letzten Jahren in vielen Großstädten in den Mittelpunkt des Interesses gerückt. Während einerseits sozialer Wohnungsbau unter der Prämisse des Wettbewerbsgedankens als Störfaktor wahrgenommen wird, der auf ein Minimum zu begrenzen sei, stellen andererseits vor allem Städte und Regionen fest, dass sie über viel zu wenige Instrumente und Möglichkeiten verfügen, um der zunehmenden Nachfrage nach sozialen Wohnraumangeboten nachkommen zu können. Dabei geht es nicht alleine um die Frage der Leistbarkeit, sondern auch um Vertragssicherheit in Form von langfristigen und unbefristeten Mietverträgen sowie verlässlichen Regelungen zur Indexierung der Mietpreise.

Die Internationale Bauausstellung Wien (IBA_Wien 2022) hat sich daher des Themas »Neues Soziales Wohnen« angenommen und schafft eine lokale Plattform für Innovationen in diesem Bereich. Auf Grund der global und jedenfalls europaweit brennenden Fragestellungen will die IBA_Wien aber über das traditionelle Format einer lokalen Bauausstellung hinausgehen und einen Austausch mit anderen Städten pflegen. Dabei sollen zentrale Herausforderungen und wohnungspolitische Lösungsmöglichkeiten diskutiert werden, die es unter den jeweils verschiedenen Rahmenbedingungen dieser Städte ermöglichen, Lösungen in Gang zu setzen und auf die Nachfrage der Bevölkerung zu reagieren.

Zentrales Element dieses Diskurses ist daher ein Netzwerk von Partnerstädten, die in engem Kontakt stehen, gemeinsam wesentliche Fragen definieren und versuchen, diese mit unterschiedlichen Ansätzen zu beantworten. Das Symposium »Wie leben wir morgen? Neue Wege zum sozialen Wohnen in Europa« bildete den Auftakt für diese Zusammenarbeit und eröffnete den Dialog entlang von drei Hauptthemen: nachhaltige Quartiersentwicklung, Leistbarkeit und neue Wohnformen sowie Klimaanpassung und Nachhaltigkeit.

Das Symposium war Teil der Zwischenpräsentation der IBA_Wien im Jahr 2020. Als Vor-Ort-Veranstaltung geplant, musste es wegen der COVID-19-Pandemie online stattfinden. An dieser Stelle möchten wir Urban Innovation Vienna (UIV) für die große Unterstützung danken. Unser Dank gilt auch und ganz besonders den Teilnehmenden aus den Partnerstädten für ihre beeindruckenden und hilfreichen Beiträge und dem interessierten Publikum, das uns begleitet hat. Wir freuen uns sehr auf die zukünftige Zusammenarbeit, auf den Erfahrungsaustausch und das Lernen voneinander mit dem Ziel eines besseren sozialen Wohnungsbaus für alle.

Kurt Hofstetter
Koordinator of IBA_Wien 2022

HOW WILL WE LIVE TOMORROW?

NEW WAYS TO SOCIAL HOUSING IN EUROPE

ONLINE SYMPOSIUM
23/24. SEP 2020

IBA
WIEN

PART 1

SUSTAINABLE NEIGHBORHOOD DEVELOPMENT

WELCOME

RICK OFF
PARTNERSHIP OF CITIES
COMMUNICATION WILL CONTINUE

PLANNING
FINISHED

DIFFERENT SITUATIONS

AVOIDING SPECULATION BY FUNDING

Objects

MAIN TOPICS

NEW SOCIAL NEIGHBORHOOD
NEW SOCIAL QUALITIES
NEW SOCIAL RESPONSIBILITY
... NOT ONLY FOR THE POOR, IMPORTANT!

INTRODUCTION TO THE TOPIC:

SINGLE PARENT HOUSING SOLUTIONS
THE PROJECTS FROM EACH OTHER
GOOD REPUTATION & BENEFITS FOR THE NEIGHBORHOOD

VIENNA

THE CITY CARES ABOUT CITIZEN HOUSING!

NEED OF NEW PROJECTS IN SOCIAL HOUSING IN Berlin

BERLIN

100 YEARS OF HOUSING INNOVATION
"Haus der Statistik" PIONEERS BRINGING CREATIVE COMMUNITIES

VIENNA

PART 2

AFFORDABLE & NEW WAYS OF HOUSING

INTRODUCTION TO THE TOPIC:

AFFORDABLE HOUSING

HOME IS FODHAGSKY.

APPROACHES TO flexibility

DAY & NIGHT
FLEXIBLE WALLS
CHILDREN CENTERED

HOUSING THAT ALLOWS FOR A VARIETY OF NEEDS TO BE ADDRESSED

HOUSING IS A HUMAN RIGHT AND NOT JUST LUXURY...

THE MARKET HAS CHANGED

SHOULD WE ALLOW BUYING OF SUBSIDIZED HOUSING?

NEW LAWS HAVE A POSITIVE EFFECT ON PRICES

MARKET → COST RENTAL

COLOGNE

NEW NEIGHBORHOOD DESIGNED ON FREE LAND → NOT EASY TASK...

ALLOW CONNECTION DISTANCE

WALDBADVIERTEL LIFE LONG HOUSING

DUBLIN

CHANGES IN THE OWNERSHIP STRUCTURE

COMPLEXITY

VERY INTERNATIONAL REAL ESTATE MARKET

THE VIENNA MODEL

BARCELONA

NOT HOUSE FACILITY FINISHED IN 4 YEAR

ENVIRONMENTAL ASPECT

REUSED CONTAINER

HIGH DEMAND → CAN BE ALLOCATED

DISCUSSION CHALLENGES & SOLUTIONS

IS THERE A SPECIFIC GROUP OF PEOPLE WHO NEED SOCIAL HOUSING?

... HOMELESS PEOPLE

SHARED / FLEXIBLE ROOMS & HOUSING

EFFECTS OF COVID-19

PEOPLE WHO WERE ENDANGERED OF POVERTY ARE FACING NOW EVEN MORE SEVERE PROBLEMS...

SOCIODEMOGRAPHIC STRUCTURE CHANGES

social sustainability

WHO PAYS?

NO COMPROMISES ON THE QUALITY...

PUBLIC HOUSING HAS HIGH STANDARDS

→ AFFECTS THE PRIVATE SECTOR

COLOGNE

BUILT ON EXISTING STRUCTURE

Gummiwerk CLOUT

PROTECTION OF MIXED BUILDINGS

functional MIX

DIFFERENT TYPES OF ACCOMMODATION

MUNICH

PRINZ EUGEN PARK CITY QUARTER

Experts AT AN EARLY STAGE: INFORMATION

WORKING TOGETHER

SPACE FOR COMMUNITY

QUARTER COOPERATIVE

DISCUSSION

SOCIAL DIVERSITY

USAGE OF THE GROUND FLOOR

SOMEONE WHO CARES FOR THE COMMUNITY "KÜMMERER"

IBA
WIEN

GRAPHIC RECORDING BY LENA LAUPEN, DESIGN © SEP 2020

Teil 1

Nachhaltige Quartiersentwicklung

Thematische Einführung: Nachhaltige Quartiersentwicklung – Beispiele der IBA_Wien

Kurt Hofstetter, Koordinator IBA_Wien

Die Internationale Bauausstellung IBA_Wien »Neues soziales Wohnen« beschäftigt sich nicht nur mit innovativen Gebäuden, sondern greift die entscheidende Rolle des sozialen Wohnungsbaus für nachhaltige Quartiersentwicklung auf. Die nachfolgend beschriebenen IBA-Quartiere berücksichtigen die unterschiedlichen sozialen und geographischen Zusammenhänge der einzelnen Standorte und zeigen auf, wie der soziale Wohnungsbau die Lebensqualität neuer und bestehender Bewohnerinnen und Bewohner eines Quartiers verbessern kann.

WOLFGANGGASSE

Das Quartier *Wolfganggasse* befindet sich auf dem Gelände einer ehemaligen Remise im 12. Wiener Gemeindebezirk. Das Projekt geht insbesondere auf die Lebenssituation Alleinerziehender ein, einer potenziell gefährdeten gesellschaftlichen Gruppe von wachsender Bedeutung. Alleinerziehende haben oft Schwierigkeiten, ihren Bedürfnissen entsprechenden Wohnraum zu finden, und laufen in überdurchschnittlichem Ausmaß Gefahr, in die Armut abzustürzen. Die Stadt Wien möchte den Bedürfnissen dieser Gruppe durch eine Adaptierung ihrer Dienstleistungen und Angebote nachkommen, etwa durch Bevorzugung Alleinerziehender bei der Vergabe von Sozialwohnungen. Darüber hinaus fungiert das Bauvorhaben

als Prüffeld für spezielle Angebote für Alleinerziehende, z. B. flexible Raumaufteilungen und temporär nutzbare Gästeappartements. Die Gestaltung der Grün- und Gemeinschaftsräume fördert ein kommunikatives Wohnumfeld. Etwa 850 der 1.100 Wohneinheiten sind Sozialwohnungen. Die Bauarbeiten werden 2022 abgeschlossen sein.

QUARTIER AM SEEBOGEN

Die erste Entwicklungsphase der *Seestadt Aspern* ist abgeschlossen; bereits heute beherbergt der neue Stadtteil über 8.000 Bewohnerinnen und Bewohner sowie 150 Unternehmen. Der zweite Entwicklungsabschnitt mit dem Namen *Am Seebogen* wird 2022 abgeschlossen sein. Es handelt sich dabei um einen Stadtteil, der Wohnungen, Arbeitsplätze und neue Kultur-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen für Seestädterinnen und Seestädter sowie die Bevölkerung in der Umgebung bieten wird. Nutzungsmischung und die Entwicklung multifunktionaler Räume sind Schlüsselthemen des Projekts. Mit dem Ziel der Gestaltung eines Mischnutzquartiers werden etwa Räume für kommerzielle Nutzungen im Erdgeschossbereich sowie andere Formate vorgesehen, die Leben und Arbeiten nicht nur auf Quartiersebene, sondern auch innerhalb einzelner Gebäude miteinander verbinden.



Abb. 2: Wolfganggasse
© ww medien GmbH



Abb. 3: Das Quartier Am Seebogen entsteht als Teil der Seestadt
© C. Fürthner



Abb. 4: Baufläche für das Projekt Berresgasse © C. Fürthner

BERRESGASSE

Sowohl das Quartier *Am Seebogen* als auch das Projekt *Berresgasse* berücksichtigen in ihrer Entwicklung die bei innovativen Vorhaben – z. B. in der ersten Phase der *Seestadt Aspern* – gemachten Erfahrungen. Nach Fertigstellung wird das Projekt Berresgasse mehr als 3.000 neue Wohnungen umfassen, fast alle davon Sozialwohnungen. Von Anfang an kooperierten die Stadt Wien und die Projektentwickler eng mit lokalen Akteurinnen und Akteuren sowie Initiativen, um das Vertrauen und Engagement der örtlichen Bevölkerung für dieses relativ große Bauvorhaben anzuregen und zu fördern. Eine wichtige Rolle in diesem Prozess kam dabei den multidisziplinären Expertinnen und Experten des GB*Stadtteilmanagements zu. Die von der Gemeinde Wien als Trägerin organisierten Gebietsbetreuungen wurden bereits in den 1970er Jahren gegründet; sie spielten und spielen noch immer eine wichtige Rolle für Wiens »sanfte Stadterneuerung«.

QUARTIER AN DER SCHANZE

Alle bereits erwähnten Projekte wie auch das Quartier *An der Schanze* wurden über Bauträgerwettbewerbe entwickelt. Diese dialogorientierten Verfahren spielen eine Schlüsselrolle bei der



Abb. 5: Baufläche für das neue Quartier An der Schanze © C. Fürthner

Erarbeitung von Lösungen, die die Bedürfnisse sowohl neuer als auch gegenwärtiger Bewohnerinnen und Bewohner eines Stadtteils berücksichtigen. Das Quartier *An der Schanze* mit seinen 1.500 Wohneinheiten ist ein städtebauliches Vorhaben, das fast ausschließlich Sozialwohnungen umfasst. Große Aufmerksamkeit galt hier der grünen Infrastruktur sowie Mobilitätsangeboten, die dieses Quartier robuster und nachhaltiger machen sollen. So soll etwa durch die Gestaltung des neuen Stadtteils der private Autoverkehr möglichst reduziert werden. Dazu werden Alternativen wie Carsharing oder Bikeshaaring bei sogenannten »Mobilitätsstationen« angeboten. Die Erdgeschoßzonen der Gebäude erfüllen soziale Funktionen und beleben somit den Stadtteil.

QUARTIERSHÄUSER SONNENDVIERTEL

Das Projekt *Quartiershäuser Sonnendviertel* ist nahe dem Wiener Hauptbahnhof gelegen, wobei die Baugründe infolge der Errichtung des Bahnhofs zur Entwicklung freigegeben werden konnten. Im Gegensatz zu den anderen Projekten dominiert hier der private Wohnungsbau. Allerdings garantiert die enge Kooperation zwischen Grundstückseigentümer und Stadt Wien eine qualitätsvolle Stadtentwicklung sowie Verbesserungen des umliegenden Gebiets. Dabei liegt der Schwerpunkt auf gemischt genutzten, kleinteiligen Bauten und attraktiver Freiraumgestaltung. Die Entwicklung des Stadtteils *Sonnendviertel Ost* zeichnet sich durch städtische Kleinteiligkeit aus. Dies ist bei Neubaugebieten nicht immer der Fall. Viele Bauplätze in prägnanten Lagen wurden für Baugruppen und für den neuen Typus der *Quartiershäuser* reserviert. *Quartiershäuser* können mehr als das reine Wohnen anbieten. Sie sind kleinteilig, vielfältig und verfügen neben architektonischer Qualität über eine Strahlkraft in den umliegenden Stadtteil. Sie stehen also nicht nur für sich allein, sondern schaffen Angebote für das Quartier, ihre Nachbarschaft und für den Stadtteil. Das neue Stadtviertel soll durch Kleinteiligkeit, vielfältige Nutzungen, Vielfalt von Nutzungsweisen und Nutzerinnen bzw. Nutzern, innovative Mobilitätskonzepte und Freiraumgestaltung höchste stadträumliche Qualität erreichen und ein gutes Leben im Viertel ermöglichen.



Abb. 6: Sonnendviertel © C. Fürthner



Abb. 7: Per-Albin-Hansson-Siedlung © IBA_Wien/L. Schedl

PER-ALBIN-HANSSON-SIEDLUNG OST

Die *Per-Albin-Hansson-Siedlung Ost* ist eine Gemeindebausiedlung aus den 1970er Jahren in städtischer Randlage und verfügt über 6.000 Wohnungen, in denen etwa 14.000 Menschen leben. Aufgrund der Verlängerung der U-Bahn-Linie U1 haben die *Per-Albin-Hansson-Siedlung Ost* sowie auch ihr Umfeld an Attraktivität gewonnen. Im Jahr 2017 wurde ein städtischer Transformationsprozess initiiert, um die infrastrukturelle und demografische Situation des Quartiers aufzuwerten. Dieser Prozess liegt in der Verantwortung von Wiener Wohnen, einem gemeindeeigenen Unternehmen, das mit der Verwaltung der 220.000 Gemeindebauwohnungen betraut ist. Die ersten Schritte zielten darauf ab, Bedürfnisse zu erheben und durch Dialog und Kunstprojekte Vertrauen seitens der Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen. Mittlerweile ist der Transformationsprozess in Schwung gekommen und darf als Vorbild für weitere Projekte dieser Art betrachtet werden.

Eine genaue Beschreibung dieser Projekte findet sich auf der IBA-Homepage <https://www.iba-wien.at/projekte/quartiere>

Gespräch zu Wiener Positionen

INTERVIEW mit **Daniel Glaser**, Stadt Wien, Magistratsabteilung 50 (MA 50) – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten

■ Quartiere sind der Angelpunkt sozialer Kommunikation und Kontakte in Städten und ein zentrales Thema der IBA_Wien. Was kann der Wohnungsbau zur Quartiersentwicklung beitragen?

Mit seinen architektonischen und stadtplanerischen Qualitäten stellt der Wohnungsbau schon per se einen wichtigen Bestandteil für »gute« Quartiere dar, nicht nur in funktioneller Hinsicht. Wien versteht Wohnen als Teil der Daseinsvorsorge, durch den ein ansprechendes, sicheres und stabiles Umfeld garantiert wird. Das ist eine starke Botschaft, die vermittelt, dass es der Stadt Wien nicht egal ist, wie ihre Bewohnerinnen und Bewohner leben, und dass Wohnen nicht nur eine Frage des Marktes ist, sondern vielmehr ein Thema von öffentlichem Interesse.

■ Was sind die wesentlichen Instrumente der Wohnbaupolitik und des Qualitätsmanagements zur Schaffung sozialer Quartiere? Welche Erfordernisse müssen (schon vorab) erfüllt sein, um den in »gute« Quartiere gesetzten Erwartungen zu entsprechen?

Zuallererst beginnt Quartiersentwicklung nicht bloß mit der Fertigstellung von Gebäuden, sondern steht schon ganz am Anfang der Projektentwicklung. Um also wirksam zu werden, müssen Maßnahmen im Voraus festgelegt werden.

In Wien befinden wir uns in einer recht angenehmen Lage, da uns viele Instrumente des Qualitätsmanagements zu Gebote stehen:

- Das städtische Unternehmen Wiener Wohnen verwaltet etwa 220.000 leistbare Gemeindewohnungen in allen Bezirken.
- wohnfonds_wien, ein gemeinnütziger öffentlicher Fonds im Eigentum der Stadt Wien, ist verantwortlich für vorausschauendes Bodenmanagement und die Durchführung von Bau-trägerwettbewerben, welche die Qualität des geförderten Wohnbaus sicherstellen.
- Neben den Gemeindewohnungen gibt es den Genossenschaftswohnbau als weiteres Standbein des sozialen Wohnungsbaus. Gemeinnützige Bauvereinigungen halten etwa 200.000 Wohnungen und errichten derzeit bis zu 5.000–7.000 leistbare Wohnungen jährlich.
- Zu guter Letzt gibt es seit kurzem auch die neue Widmungskategorie »Geförderter Wohnbau« zur Sicherstellung von Bodenreserven für leistbares Wohnen.

Impuls Berlin

Haus der Statistik

Manfred Kühne, Stadt Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Die Stadt Berlin steht als schnell wachsende Stadt vor der Herausforderung eines Mangels an bezahlbarem Wohnraum und einer zunehmenden Gentrifizierung vieler Stadtteile. Mit der Budget-Krise im Jahr 2000 begann der Ausverkauf von öffentlichen Immobilien und Grundstücken, was die Situation verschärfte. Gleichzeitig ist seit der Wiedervereinigung Deutschlands eine Zunahme an zivilgesellschaftlicher Selbstorganisation zu beobachten. Diese Organisationen und Initiativen sind zu wichtigen Akteurinnen und Akteuren im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus geworden und gewinnen auch bei lokalpolitischen Entscheidungsprozessen an Einfluss. Die Stadtverwaltung verfolgt das Ziel, die Erfahrungen und Entwicklungsstrategien zivilgesellschaftlicher Initiativen in eigene große Entwicklungsprojekte miteinzubeziehen.

Eines der ehrgeizigsten und innovativsten Projekte Berlins ist aktuell das »Experimentierfeld« *Haus der Statistik*. Der bestehende Gebäudekomplex wurde 1970 als Sitz der Staatlichen Zentralverwaltung für Statistik der DDR errichtet und umfasste rd. 46.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche in unmittelbarer Nähe zum Berliner Alexanderplatz. Die Vision für das Projekt ist, einen gemeinsamen Ort für Verwaltung, Kultur, Soziales, Bildung und Wohnen in zentralster Lage, in Berlin-Mitte, zu schaffen und so eine belebende Alternative zu den überwiegend monostrukturierten Arealen der Umgebung zu bieten.

RÄUME FÜR KUNST, KULTUR UND SOZIALES

Der Gebäudekomplex, der sich im Besitz des Bundes befand, stand ab dem Jahr 2008 leer und sollte im September 2015 an Private verkauft werden. Um den geplanten Verkauf zu stoppen, schloss sich eine Gruppe aus Architektur-, Kultur- und Kunstschaffenden sowie Politikerinnen und Politikern zusammen und inszenierte eine Kunstaktion zur Sichtbarmachung der Thematik: Über Nacht wurde ein Plakat im Stile eines offiziellen Bauschildes an der Fassade angebracht, mit der Aufschrift »Hier entstehen für Berlin: Räume für Kunst, Kultur und Soziales«. Ziel der Aktion war es, die Diskussion um die Zukunft des Gebäudekomplexes in die Öffentlichkeit zu tragen und zur Beteiligung aufzurufen. Unmittelbar nach der Aktion formierte sich die Initiative *Haus der Statistik* als ein Bündnis von verschiedenen Akteurinnen und Akteuren aus sozialen und kulturellen Einrichtungen, Verbänden, Künstlerinnen- und Künstlerkollektiven, Stiftungen und Vereinen. Die Initiative forderte von der Stadt Berlin, das Areal zu kaufen, um dort einen kooperativen Entwicklungsprozess zu initiieren und den Ort jenen Gesellschaftsgruppen zugänglich zu machen, die sich sonst keinen Wohn- oder Arbeitsraum in zentraler Lage leisten könnten.

Die Initiative war mit ihrer Forderung erfolgreich: Ende 2017 wurde das gesamte Areal durch das Land Berlin erworben. 2018 wurde die Kooperationspartnerschaft Koop5 gegründet und mit der Entwicklung des Areals unter Einbeziehung der Stadtöffentlichkeit beauftragt. Die Kooperationspartnerschaft besteht aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Bezirksamt Mitte von Berlin, dem Berliner Immobilienmanagement, der Wohnungsbaugesellschaft Mitte und der Initiative ZUSammenKUNFT Berlin, die rechtfähige Vertreterin der ursprünglichen Initiative ist.



Abb. 8: Haus der Statistik © Nils Koenning



Abb. 9: Lage des Hauses der Statistik am Alexanderplatz
© ZusammenKunft Berlin eG



Abb. 10: Kunstaktion am »Allesandersplatz«
© ZusammenKunft Berlin eG

EINBEZIEHUNG ZIVILGESELLSCHAFTLICHER INITIATIVEN

Das Ziel der Kooperationspartnerschaft ist es, den »Alexanderplatz« zum »Allesandersplatz« – einem Ort, an dem alles anders ist – zu verwandeln und zu einem leuchtenden Beispiel für die erfolgreiche Einbeziehung zivilgesellschaftlicher Initiativen werden zu lassen. Dafür werden in einem nächsten Schritt neue rechtliche Rahmenbedingungen und Verträge entwickelt, um sicherzustellen, dass alle beteiligten Akteurinnen und Akteure Partnerinnen und Partner auf gleicher Ebene sind.

Das von 2018 bis Anfang 2019 durchgeführte integrierte Städtebauliche Werkstattverfahren sowie die darauffolgenden Planungsschritte fanden und finden bis heute unter größtmöglicher Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Die Planungskosten dafür tragen die vier öffentlichen PartnerInnen und teilen diese paritätisch. Die aktive Mitarbeit der Stadtöffentlichkeit wird von den KooperationspartnerInnen befördert, indem mit der Werkstatt ein täglich zugänglicher Partizipationsraum vor Ort angeboten wird. Regelmäßige, abendliche Planungsveranstaltungen wurden und werden aktuell aufgrund der Pandemieeinschränkungen in digitaler Form angeboten. Niederschwellige Angebote wie der monatliche KO-Markt (Tausch- und Wiederverwertungsmarkt) beziehen die Nachbarschaft mit ein und bieten eine Alternative zum Einzelhandelsschwerpunkt am Alexanderplatz. Die Aktivierung durch Pioniernutzerinnen und -nutzer bereits während der Planungsphase soll über die Bau- bis in die Nutzungsphase hinweg fortgeführt werden und so einen Ort in zentralster Lage für Menschen bieten, die andernfalls der Verdrängung (Gentrifizierung) zum Opfer fallen würden.

Am Beispielprojekt *Haus der Statistik* erprobt das Land Berlin eine neue Art des gemeinsamen »Stadtmachens«. Durch die frühzeitige Beteiligung sowohl kommunaler als auch zivilgesellschaftlicher PartnerInnen wird vor dem Hintergrund stetig steigender Flächenkonkurrenzen die kooperative Planung des Areals erarbeitet und eine gemeinschaftliche Nutzung vorbereitet. Ein derartiger partizipativer Ansatz soll zukünftig auch bei anderen Projekten angewandt werden, so z.B. bei dem geplan-



Abb. 11: Kooperationsstruktur
© ZusammenKunft Berlin eG

ten Neubau des Rathauses auf dem Areal. Dafür organisiert die Stadt Berlin Wettbewerbe und Workshops, an denen von Beginn an auch BürgerInnen-Initiativen teilnehmen sollen. Der konzeptionelle Ansatz einer frühen, breiten und nachhaltigen Partizipation auf dem Areal wird somit institutionell gefestigt und fortgeführt.



Abb. 12: Eröffnung der Planungswerkstatt
© andreas suess

Impuls Köln

Clouth Quartier

Eric Diversy, moderne stadt GmBH

Das *Clouth Quartier* liegt im Kölner Stadtteil Nippes nahe dem Rhein und der Kölner Innenstadt. Realisiert wurde es durch moderne stadt GmbH, ein Unternehmen mit über 50 Jahren Erfahrung in der Stadtentwicklung. Bei seinen Projekten folgt das Unternehmen den Richtlinien der Stadt Köln sowie dem 2009 vom Architekturbüro Speer & Partner erarbeiteten Städtebaulichen Masterplan Innenstadt.

Der Projektname *Clouth Quartier* geht auf die im 19. Jahrhundert gegründeten Clouth Gummiwerke zurück. Das Unternehmen erfand und produzierte bahnbrechende Gummiwaren für industrielle Anwendungen – zum Beispiel wurde hier das erste Seekabel als Datenleitung zwischen Amerika und Kontinentaleuropa entwickelt. Diese Erfolgsstory endete jedoch 2005 mit der Schließung der Clouth Gummiwerke. Übrig blieben ein Areal von 14,5 Hektar, umschlossen von einer drei Meter hohen, das Gebiet von der Umgebung völlig abschottenden Ziegelmauer, sowie nutzlos gewordene Industriebauten, Industriemüll und stark kontaminierter Boden.

Zur Entwicklung dieses ehemaligen Fabriksgebiets wurde ein Wettbewerb ausgelobt, wobei letztlich der zweitplatzierte Entwurf von scheuvens + wachten in Zusammenarbeit mit Gerber Architekten realisiert wurde. Das Projekt stellte in mehrfacher Hinsicht eine Herausforderung dar, weil sich auch denkmalgeschützte Gebäude auf dem Gelände befanden, während andere Bauten zum Abbruch freigegeben waren. Die neuen Entwicklungen bauen auf dem Bestand auf und integrieren die Neubauten in den industriellen Kontext.



Abb. 13: Das Clouth Quartier ist gut in den Städtebaulichen Masterplan Innenstadt der Stadt Köln integriert © moderne stadt | scheuvens + wachten

VERNETZUNG MIT DEM UMFELD

Das *Clouth Quartier* soll keine isolierte Insel im lebendigen Stadtbezirk Nippes sein; vielmehr wird seine Vernetzung mit dem Umfeld und der Stadt im Allgemeinen angestrebt. Infrastruktureinrichtungen sind bereits vor Ort vorhanden: Autobahnen verlaufen nicht weit entfernt und auch Straßenbahnlinien, die Nippes an die Innenstadt anbinden, sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Landschaftsgestaltung überzeugt mit der Akzentuierung vorhandener Standortqualitäten durch die freiräumliche Gestaltung und quartiersübergreifende Integration des städtischen Grüns. Dies gilt insbesondere für den Johannes-Giesberts-Park, der jahrzehntelang vom Clouth-Gelände abgetrennt war. Die privaten und öffentlichen Grünräume und die von Bäumen gesäumten Straßen bilden nunmehr als Räume der Verbindung und der Zusammenkunft das grüne Gerüst für das Stadtquartier.

Ein besonderer Schwerpunkt des Projekts ist die Schaffung einer durchmischten Struktur sowohl hinsichtlich der Funktionen als auch der Wohnformen. Ein Kernfaktor zur Erreichung dieses Ziels war das Verfahren der Konzeptvergabe, bei der die Bewerber und Investoren ihre kreativen Ideen teilen konnten, welche dann von einer Fachjury bewertet wurden. So bietet das *Clouth Quartier* rund 1.240 Wohnungen, 500 Arbeitsplätze, Künstlerateliers und Räume für kreative Berufe, Gastronomie und attraktive Freiflächen. Darüber hinaus zeichnet sich das Projekt durch eine Mischung verschiedener Wohnformen aus: 43 Prozent Eigentumswohnungen, 30 Prozent öffentlich geförderte Mietwohnungen, 8 Prozent besonders günstige Mietwohnungen für Personen mit niedrigerem Einkommen, 11 Prozent freifinanzierte Mietwohnungen und 8 Prozent Baugruppen. All dies ergibt einen bunten, vielfältigen und lebendigen Stadtteil mit der für ein sozial ausgewogenes Quartier essenziellen Mischung von Funktionen und Wohnformen. Außerdem nützt das *Clouth Quartier* die vielfältige Nahversorgungsstruktur des Stadtbezirks Köln-Nippes, die von zahlreichen traditionellen, lokalen und jungen Läden, Manufakturen und Cafés in den Seitenstraßen auf charmante Weise ergänzt wird.



Abb. 14: Clouth Quartier und Stadtbezirk Nippes © moderne stadt | Luftbildkontor Fischer

Das Projekt *Clouth Quartier* wurde mit mehreren Ehrungen und Preisen ausgezeichnet, darunter dem Brownfield Award 2020 in der Kategorie »Bestes kommunales Konversionsprojekt« und dem Polis Award 2018 in Silber in der Kategorie »Soziale Quartiersentwicklung«. Der Umstand, dass das *Clouth Quartier* für seine soziale Entwicklung und Planung ausgezeichnet wurde, erfüllt moderne stadt GmbH mit besonderem Stolz. Der Abschluss des Projekts *Clouth Quartier* ist für 2022 geplant.



Abb. 15: Das Clouth Quartier bietet einen Mix vielfältiger Wohnformen © moderne stadt | Fotografie Frank Reinhold



Abb. 16: Grün- und Freiflächen sind in das gesamte Quartier gut integriert © moderne stadt | Fotografie Frank Reinhold



Abb. 17: Spielplatz im Clouth Quartier © moderne stadt | Fotografie Frank Reinhold

Impuls München

Konsortiale Quartiersentwicklung Prinz Eugen Park

Nathalie Schaller, stattbau münchen GmbH, und
Karla Schilde, Stadt München, Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Die ehemalige Prinz-Eugen-Kaserne im Münchner Stadtbezirk Bogenhausen wurde von der Landeshauptstadt München 2005 erworben. Auf dem 30 Hektar großen Gelände entsteht seit 2017 das neue Stadtquartier *Prinz Eugen Park* mit etwa 1.800 Wohnungen für rund 4.500 Bewohnerinnen und Bewohner sowie entsprechender sozialer Infrastruktur mit Grundschule, Kindertagesstätten und Dienstleistungseinrichtungen. Die ersten Wohnungen wurden bereits bezogen, die Baumaßnahmen und die Parkgestaltung werden voraussichtlich Ende 2021 vollständig abgeschlossen sein.

Als Grundlage der Planung diente der städtebauliche und landschaftsplanerische Ideenwettbewerb 2009, den die Münchner GSP Architekten mit den ebenfalls in München ansässigen Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten für sich entscheiden konnten. Um den wertvollen Baumbestand bestmöglich zu bewahren, sah der Siegerentwurf kompakte Baufeldcluster mit unterschiedlichen Gebäudetypologien – von der Teppichsiedlung bis zum siebengeschossigen Turm – vor. Insgesamt umfasst der Projektentwurf fünf Baufelder, auf denen insgesamt 570 Wohneinheiten in Holzbauweise errichtet wurden, was das Projekt *Prinz Eugen Park* zur größten Holzbausiedlung Deutschlands macht.

Die Grundstücke wurden nach dem Prinzip der »Münchner Mischung« vergeben: 35 Prozent an städtische Wohnungsbau-gesellschaften, 9 Prozent an private Investoren, 12 Prozent an bestandhaltende Wohnungsunternehmen, 14 Prozent an Baugemeinschaften und 23 Prozent an Genossenschaften. Insgesamt entsteht ein Mix aus 23 Prozent Eigentumswohnungen und 77 Prozent Mietwohnungen, von denen die Hälfte gefördert wird.

IMPULSE FÜR NACHBARSCHAFTSBILDUNG

Im Sinne des Stadtentwicklungskonzepts »Perspektive München« wurden im *Prinz Eugen Park* neue und innovative Ansätze im Siedlungs- und Wohnungsbau umgesetzt, insbesondere im Hinblick auf soziale Zielsetzungen mit Schwerpunkt auf Nachbarschaftsbildung. Die Stadt München hat durch planerische Voraussetzungen, vordefinierte Rahmenbedingungen und Anreize Grundlagen geschaffen, die es den Bauherren ermöglichen, die Zielsetzungen mitzutragen und umzusetzen. So vergab sie beispielsweise die Grundstücke nicht zum Höchstpreis, sondern in Rahmen einer Konzeptvergabe, in der sie von den Bauherren u. a. soziale Angebote an das Quartier sowie Mobilitätsbausteine verlangte. Durch die Vergabe von über einem



Abb. 18: Masterplan Prinz Eugen Park © GSP-Architekten



Abb. 19: Wohneinheiten in Holzbauweise © Lukas Vallentin



Abb. 20: Prinz Eugen Park aus der Luft © Stefan Schott

Drittel der Grundstücke an selbstorganisierte Baugemeinschaften und Genossenschaftsprojekte wurde ein großer Teil der späteren Bewohnerinnen und Bewohner frühzeitig eingebunden und beteiligt.

Um die Zielsetzungen der Stadtplanung und die Anforderungen der Bewohnerinnen und Bewohner zusammenzubringen, schloss sich ein Konsortium aus 21 Bauherren auf freiwilliger Basis zusammen und fungiert seither als Bindeglied zwischen den Akteursgruppen. Ihre Zielsetzungen für die Entwicklung sind in einer »Charta der Quartiersvernetzung« zusammengefasst (Auszug):

- **Bedarfsgerechte Quartierskonzepte**

Abgestimmte Konzepte, beispielsweise für Raumnutzung und Mobilität, durch den Austausch zwischen Bauherren, Politik und Verwaltung sowie durch die frühzeitige Beteiligung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner.

- **Raum für Gemeinschaft**

Herstellung von Räumlichkeiten für eine kleinteilige soziale, kulturelle und kommerzielle Infrastruktur, die den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern und weiteren Interessierten zur Nutzung offensteht.

- **Nachbarschaft mitgestalten**

Frühzeitiges Kennenlernen und Vernetzen der neuen Nachbarschaft sowie Förderung der Eigeninitiative und Selbstorganisation der Bewohnerinnen und Bewohner bis hin zur Unterstützung des Aufbaus einer Quartiersorganisation.

Das Konsortium hatte in der Realisierungsphase einen entscheidenden Anteil daran, dass die Zielsetzungen auf privater Ebene umgesetzt werden konnten. Letzten Endes sind es jedoch die Bewohnerinnen und Bewohner selbst, die das Quartiersleben prägen und sich in vielfältiger Weise einbringen können, beispielsweise in einem der Arbeitskreise, bei der Quartierszeitung »Prinzenpost«, bei der Organisation und Durchführung von Stadtteilstesten oder im Quartiersrat.



Abb. 21: Quartiersfeste bringen die Nachbarschaft zusammen
© Heidi Reber

STRUKTUREN DER SELBSTORGANISATION

Der Quartiersrat ist ein wesentliches Element der Selbstorganisation, versteht sich als Informationsschnittstelle und Meinungsplattform und vertritt die BewohnerInnenenschaft des gesamten Quartiers auch nach außen hin. Er besteht aus gewählten Bewohnerinnen und Bewohnern aus jedem der Bauprojekte sowie aus Vertreterinnen und Vertretern der Arbeitskreise und der Quartiersgenossenschaft GeQo eG. Die Quartiersgenossenschaft GeQo eG, die durch das Konsortium eingerichtet wurde, fungiert als erste Anlaufstelle, koordiniert das nachbarschaftliche Zusammenleben und organisiert gemeinsame Aktivitäten.

Im Herbst 2020 wird die Quartierszentrale – ein Ort der niederschweligen Begegnung und Vernetzung – mit den Büro- und Servicräumen der GeQo eG, einem BewohnerInnen-Café sowie der Mobilitätszentrale des Quartiers eröffnet. Über das Quartier verteilt gibt es bzw. wird es darüber hinaus eine Vielzahl von Gemeinschaftsräumen geben, die den Hausgemeinschaften und/oder dem gesamten Quartier zur Verfügung stehen. Dafür wurden unterschiedliche Raumtypen und Raumgrößen geplant – von der Nachbarschaftsküche und dem Musikübungsraum bis hin zur Kreativwerkstatt. Die Finanzierung des Quartiersmanagements wird getragen durch einen Zuschuss der Stadt für bewohnerInnenbezogene Quartiersarbeit, eine freiwillige monatliche Verwaltungspauschale der Eigentümerinnen und Eigentümer und durch die Genossenschaftsbeiträge.

Das Mobilitätskonzept des Quartiers verschreibt sich einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum mit Vorrang für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie für Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer. Kurze Wege im Quartier und gut erreichbare Nahversorgung, Kinderbetreuungseinrichtungen und Kultureinrichtungen ermöglichen den Verzicht auf den eigenen Pkw. Im *Prinz Eugen Park* wird eine breite Palette an Mobilitätsmitteln angeboten, wie z. B. E-Bikes, Lastenräder, Fahrradanhänger und Carsharing. Die Quartiersgenossenschaft stellt sicher, dass das vielfältige Angebot langfristig aufrechterhalten wird.



Abb. 22: Lastenräder werden als Teil einer breiten Palette an Mobilitätsmitteln zum Verleih angeboten © Heidi Reber

QUARTIERSENTWICKLUNG ALS KONSORTIALER PROZESS

Mit Juli 2020 endete der vom Konsortium der Bauherren an die stattbau münchen GmbH gestellte Auftrag zur Koordination und Umsetzung der gemeinsamen Zielsetzungen. Die Quartiersgenossenschaft GeQo eG führt nun die Quartiersentwicklung auf der Ebene der Bewohnerinnen und Bewohner fort. Nicht alle Zielsetzungen konnten zu 100 Prozent abgeschlossen werden, manches befindet sich noch in einer Pilotphase. In vielen Fällen wurde Neuland betreten, insbesondere was Koordination und Abstimmung anbelangt.

Eine Quartiersentwicklung ist ein langer Prozess, beginnend bei der ersten Idee bis hin zur Belebung durch die Bewohnerinnen und Bewohner. Es ist nicht selbstverständlich, dass Zielsetzungen, die in der Phase der städtebaulichen Planung getroffen wurden, in die bauliche Umsetzung weitergetragen werden und in weiterer Folge in der Wohnphase auch von den Bewohnerinnen und Bewohnern anerkannt und wertgeschätzt werden. Im *Prinz Eugen Park* ist dies in einem konsortialen Prozess in besonderer Weise gelungen.

Keywords der Diskussion

Nachhaltige Quartiersentwicklung – Herausforderungen und Lösungen

DISKUSSION zwischen **allen Partnerstädten mit IBA_Wien** und **Daniel Glaser**, Stadt Wien, Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten

Roland Krebs, superwien urbanism

Angela Salchegger, GB*Stadtteilmanagement

■ Wie kann man verschiedene Stakeholder um ein gemeinsames Ziel versammeln?

- **Breite Einbindung von Anfang an.** Entscheidend ist, alle Arten von Stakeholdern von Anfang an einzubinden und »Pionierinnen« bzw. »Pioniere« zu finden, die den Entwicklungsprozess befördern und den Aufbau einer Gemeinschaft (Community Building) anregen.
- **Vor Ort mit den Menschen arbeiten.** Zur langfristigen Unterstützung der öffentlichen Beteiligung braucht es einen »Kümmerer«. Solche Strukturen entwickeln sich am besten, bevor sich die ProjektentwicklerInnen aus dem Projekt zurückziehen.



Abb. 23: Stadtteilfehrung Berresgasse
© IBA_Wien/J.Fetz

Erfahrungen der Wiener Gebietsbetreuungen haben gezeigt, dass lokale Büros vor Ort anwesend sein sollten, weil sie dann mit den Menschen aus dem Grätzl leben und arbeiten können. Die GB*Stadtteilmanagement-Teams werden auf der Grundlage von Sechsjahresverträgen tätig, was die Unterstützung der öffentlichen Einbindung sowie lokaler Initiativen auf eine solide, langfristige Grundlage stellt, die auch die Bildung neuer Netzwerke zwischen den Neubaugebieten und den bereits gebauten Vierteln im Umfeld begünstigt.

- **Schaffung eines institutionellen Kooperationsrahmens.** Die Erfahrung mit dem Projekt *Haus der Statistik* (Berlin) hat gezeigt, dass die Einrichtung eines institutionellen Kooperationsrahmens entscheidend, jedoch schwierig ist. Die Herausforderung liegt darin, ein für die jeweilige Situation geeignetes Modell der Selbstorganisation zu finden. Beim *Haus der Statistik* beschloss die Stadt Berlin, ihre Eigentumsrechte an der Liegenschaft nicht abzutreten, sicherte aber lokalen Initiativen und Gruppen von Aktivistinnen und Aktivisten garantierte und dauerhafte Selbstverwaltungsrechte zu. Da diese Formen der Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung, gemeindeeigenen Unternehmen und AktivistInnen-gruppen neu sind, muss eine Rechtsgrundlage zur Entscheidungsfindung und Finanzierungssicherung erst entwickelt werden.

■ Wie kann sichergestellt werden, dass zusätzliche Funktionen abseits des Wohnungssektors im Quartier geschaffen und aufrechterhalten werden?

- **Aktivierung durch Bewirtschaftung.** Wien entwickelte eine neue Strategie zur Unterstützung einer polyzentrischen Stadtstruktur. Ein wichtiges Instrument in diesem Sinne ist ein zentrales Bewirtschaftungssystem für Erdgeschoßzonen, das bereits erfolgreich in den beiden Stadterweiterungsgebieten *Seestadt Aspern* und *Nordbahnhof* realisiert wurde. Ähnlich dem Management von Einkaufszentren werden hier die

WIE WOHNEN WIR MORGEN?

NEUE WEGE ZUM SOZIALEN WOHNEN IN EUROPA

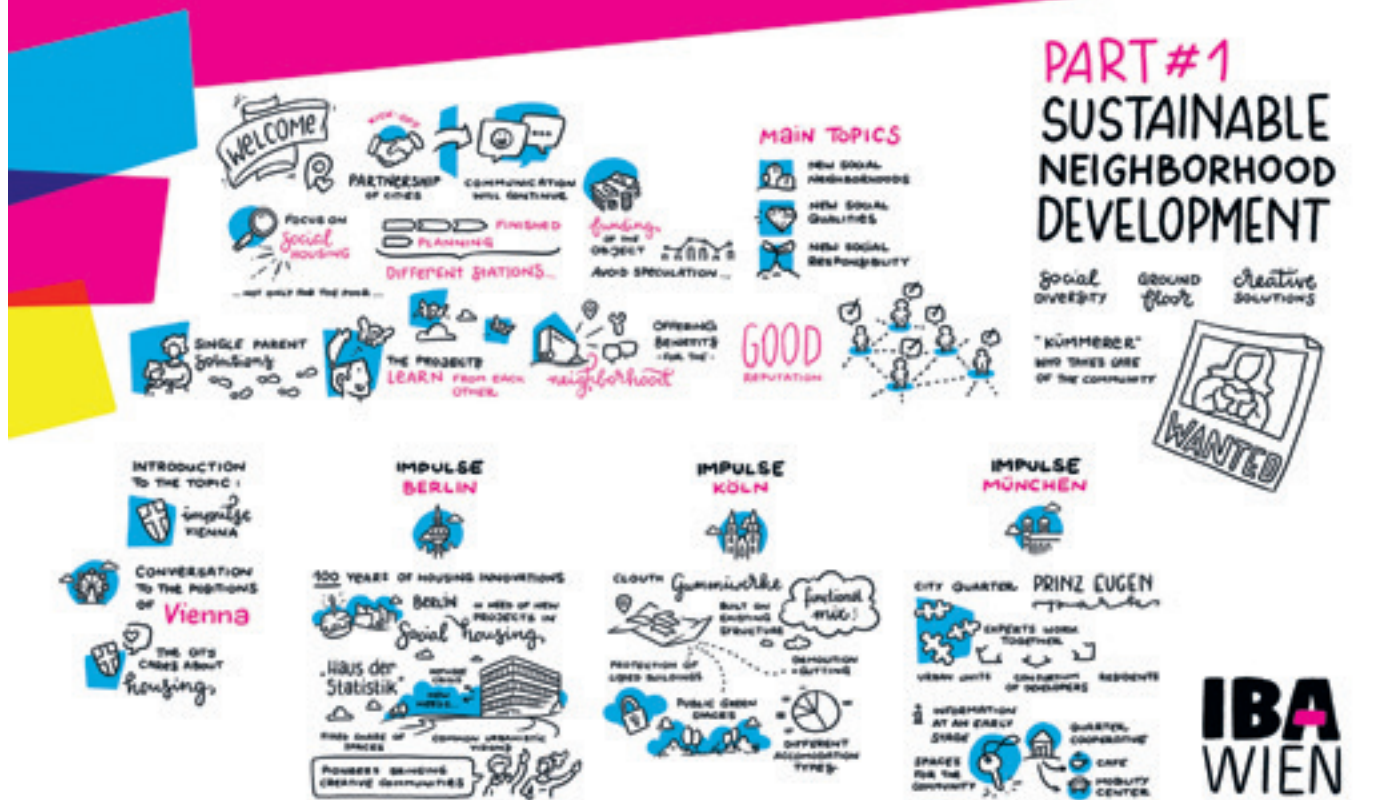


Abb. 24: Nachhaltige Quartiersentwicklung im Überblick © IBA_Wien/L. Lauren

Miethöhen für Räumlichkeiten im Erdgeschoß im gesamten Stadterweiterungsgebiet in der ersten Siedlungsphase zentral gesteuert, d. h. je nach Lage und Nutzung des Objekts (Kultur, Einzelhandel usw.) ist die Miete höher oder niedriger.

- **Wahl des richtigen Bewirtschaftungssystems für das Quartier.** Während dieses Modell eines zentralen Bewirtschaftungssystems für Erdgeschoßzonen sich als für große Stadtentwicklungsgebiete gut geeignet erwiesen hat, benötigen kleinere Quartiere möglicherweise andere Formen strukturierter Unterstützung. Stadtentwicklungsgebiete wie das *Sonnwendviertel* haben jedenfalls gezeigt, dass die Einbeziehung neuer Akteurinnen und Akteure von außerhalb des Wohnbausektors in Entwicklungsprozesse ein hohes Maß an Koordination und Unterstützung erforderlich macht.

Wie kann soziale Vielfalt geplant werden?

- **Aufbau einer gemeinsamen Geschichte.** Neue Stadtteile bestehen auch aus Emotionen. Daher müssen gemeinsame Erlebnisse und positive Erinnerungen durch gemeinsame Veranstaltungen angeregt werden. Verschiedene Gruppen

von Nutzerinnen und Nutzern können über unterschiedliche Aktivitätsangebote erreicht werden.

- **Festlegung gemischter Mieten.** München verfügt über das liegenschaftspolitische Instrument der »Münchner Mischung«, welche einen Mix von Wohnformen und Miethöhen festlegt und damit sozial gemischte Stadtteile sicherstellt. Nach der »Münchner Mischung« ist ein Drittel der Wohnung als freifinanzierte Mieteinheiten vorzusehen, ein weiteres Drittel als Eigentumswohnungen und das letzte Drittel als geförderte Sozialwohnungen.
- **Einbeziehung privater Investoren in die Quartiersentwicklung.** Mangel an sozialer Vielfalt ist nicht nur in Gebieten mit niedrigen Durchschnittseinkommen ein Problem, sondern stellt auch für Quartiere der Mittelklasse und Oberschicht eine Herausforderung dar, weil es ganz einfach langweilig ist, in einer abgeschotteten »Gated Community« zu leben. Um also eine bessere Mischung herzustellen, müssen private Investoren auf breiter Basis in die Quartiersentwicklung einbezogen werden. Leerstehende Verkaufsflächen bieten hier eine besonders gute Gelegenheit, um private Investoren anzulocken.

Teil 2

Leistbarkeit und neue Wohnformen

Thematische Einführung: Leistbarkeit und neue Wohnformen – Beispiele der IBA_Wien

Kurt Hofstetter, Koordinator IBA_Wien

Die Leistbarkeit des Wohnens stellt für wachsende Städte in ganz Europa eine wesentliche Herausforderung dar. Wiens Haltung zum leistbaren Wohnen beruht auf einem Verständnis des Wohnens als Menschenrecht und verbindet verschiedene Instrumente und Strategien. Wichtige Aspekte sind etwa die Objektförderung zur Bekämpfung der Spekulation sowie die Errichtung von Sozialwohnungen, die auch für Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen attraktiv sind (siehe auch <http://www.housing-for-all.eu/>). Darüber hinaus experimentiert Wien mit neuen Wohnformen. Die folgenden drei Beispiele stellen temporäre und flexible Wohnformen vor.

HOME21

Home21 wurde auf einer Industriebrache als Wohnbau für einen begrenzten Zeitraum realisiert. Aus diesem Grund wurde das Projekt als Großraumbau errichtet, bei dem Adaptierbarkeit und Nutzungsflexibilität im Vordergrund stehen, und kann leicht für andere Zwecke umgerüstet werden. Derzeit jedoch bietet es etwa 250 Wohnungen für die temporäre Unterbringung einer vielfältigen Gruppe von Mieterinnen und Mietern, darunter auch ehemals obdachlose Menschen.



Abb. 25: Home21 © Kallingerprojekte



Abb. 26: Podhagskygasse © Matthias Silveri

PODHAGSKYGASSE

Im Gegensatz zu *Home21* ist das Projekt *Podhagskygasse* ausschließlich für Wohnzwecke konzipiert. Dank einem Holzbau-Modulsystem kann dieses Gebäude innerhalb kurzer Zeit einfach abgebaut und an anderer Stelle wieder errichtet werden. Damit ist das Gebäude für Liegenschaften geeignet, die nur vorübergehend für Wohnbebauung verfügbar sind oder noch nicht entsprechend gewidmet wurden. Das Projekt *Podhagskygasse* bietet etwa 100 Wohneinheiten.

WOLFGANGGASSE

Das städtebauliche Projekt *Wolfganggasse* und seine spezielle Ausrichtung auf die Bedürfnisse Alleinerziehender wurden bereits im Abschnitt zur Quartiersentwicklung beschrieben (siehe S. 6). Die Covid-19-Pandemie zeigte in sehr drastischer Weise den Nutzen flexibler Wohnformen auf, z. B. Räume für temporäre Home Offices. Im Projekt *Wolfganggasse* werden drei unterschiedliche Flexibilitätsansätze auf Wohnungsebene umgesetzt. Beim Tag/Nacht-Ansatz entsteht Flexibilität durch die unterschiedliche Nutzung von Räumen je nach Tageszeit; beim zweiten Ansatz ermöglichen überdurchschnittliche Raumhöhen den Einsatz spezieller Möbel wie z. B. Hochbetten, und bei der dritten Option wird Flexibilität durch einen zusätzlichen Raum mit vielfältiger Adaptierbarkeit ermöglicht.

Eine genaue Beschreibung dieser Projekte findet sich auf der IBA-Homepage <https://www.iba-wien.at/projekte/quartiere>

Gespräch zu Wiener Positionen

INTERVIEW mit **Martin Orner**, EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen. m. b. H.

■ Könnten Sie kurz die besondere Rolle der gemeinnützigen Bauvereinigungen für die Entwicklung des leistbaren Wohnungssektors in Wien skizzieren? Worin besteht ihr Wesen?

Das System gemeinnütziger Bauvereinigungen besteht nicht nur in Wien, sondern kann in ganz Österreich auf eine lange Tradition zurückblicken. Dabei bedeutet das Wort »gemeinnützig«, dass die Gewinne im Unternehmen verbleiben und nicht an Aktionäre ausbezahlt werden. Die drei Grundprinzipien der Wohnungsgemeinnützigkeit sind:

- 1 **(Modifizierte) Kostendeckung:** Im Rahmen der Bestimmungen der Mietspreisbindung dürfen wir nur Mieten verlangen, die unsere Kosten decken, zuzüglich eines kleinen Gewinnbetrags.
- 2 **Vermögensbindung:** Die Gewinne müssen in der Bauvereinigung verbleiben und in Sozialwohnbauten rückinvestiert werden; die einzige Ausnahme ist (bei einer bestimmten Rechtsform) ein kleiner Anteil, der an Aktionäre ausgeschüttet werden kann.
- 3 **Generationenvertrag.**

Auf Grundlage dieser Prinzipien können wir leistbaren Wohnraum und das stetige Wachstum des Sektors sicherstellen.

■ Wo die Nachfrage nach Wohnraum zunimmt, spielen gewerbliche Bauträger eine immer wichtigere Rolle bei dessen Produktion. Wie kann dafür gesorgt werden, dass auch frei-finanzierte Wohnungen qualitativ hochwertig und erschwinglich sind?

Unser primäres Ziel sollte darin bestehen, den Marktanteil dieser Bauträger wieder zu reduzieren. Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis und ein Menschenrecht, nicht eine Handelsware oder ein Finanzprodukt. In Wien stand der geförderte Wohnbau früher für etwa zwei Drittel der gesamten Neubautätigkeit in diesem Sektor; im Jahr 2018 betrug dieser Anteil jedoch nur mehr 30 Prozent. Wir müssen alles in unserer Macht Stehende tun, um hier eine Wende herbeizuführen. Und natürlich müssen die Mieten für Wohnungen dieser Bauträger auch geregelt werden. Darüber hinaus bedarf es einer Selbstverpflichtung aller Wohnbauunternehmen zur Klimaneutralität binnen der nächsten 20 Jahre. Allerdings bezweifle ich, dass diese Bauträger sich bereit erklären werden, dieselben Qualitätsstandards wie wir im sozialen Wohnungsbau anzustreben – sie sind daran einfach nicht interessiert, und es gibt dafür auch keine rechtlichen Rahmenbestimmungen.

■ Nach Ablauf einer gewissen Frist besteht die gesetzliche Möglichkeit, mit Fördermitteln errichtete Wohnungen zu verkaufen bzw. zu erwerben. Dies geschieht bereits in Wien und ist in anderen Städten ein noch häufigeres Phänomen. Besteht hier langfristig die Gefahr eines »Ausverkaufs« geförderter Wohnungen?

Ja. Derzeit werden jährlich ca. 1.000 bis 1.500 Wohnungen in Wien aufgrund dieses Kaufrechts veräußert; das entspricht etwa einem Drittel der neuen geförderten Wohnungen, die gegenwärtig Jahr für Jahr errichtet werden. Das allein ist schon zu viel, aber wenn diese Anzahl weiter zunimmt, führt dies zu einer Abnahme des Bestands an leistbaren Wohnungen.

■ Wenn der Immobilienmarkt höhere Renditen erwarten lässt als andere Investitionsarten, nimmt die Nachfrage nach Wohnimmobilien automatisch zu. Wie kann verhindert werden, dass Wohnen zum Anlageprodukt wird?

Das ist es bereits, insbesondere seit der letzten Finanzkrise. Dies ist der Grund für den rasanten Anstieg der Wohnkosten innerhalb der letzten zehn Jahre. Meiner Meinung nach wäre es äußerst wichtig, eine viel aktivere Bodenpolitik zu verfolgen. Es darf nicht sein, dass mit dem Kauf und Verkauf von Bauland Riesengewinne gemacht werden; der Staat sollte diese Gewinne über Steuern abschöpfen. Eine derartige Maßnahme würde den Wohnbausektor deutlich entlasten.

■ Die Stadt Wien hat mit der neuen Widmungskategorie »Geförderter Wohnbau« auch eine Regulierungsmaßnahme als bodenpolitisches Instrument gesetzt, um leistbares Wohnen zu fördern. Ist dies Ihrer Erfahrung nach ein praktisches, wirksames Instrument, und wenn ja, in welcher Weise?

Ich denke, dass es das sein könnte, aber bislang weiß ich von keinem Grundstück, auf das diese Widmungskategorie zutrifft. Wir haben allerdings schon positive Auswirkungen feststellen können, da der Preis für ein sehr großes Grundstück aufgrund der neuen Widmungskategorie berechnet wurde – in diesem Sinne hatte sie also schon eine dämpfende Wirkung auf den Preis unerschlossener Baugrundflächen. Andererseits steigen die Preise für erschlossenes Bauland noch flotter als früher. Also sollten wir das neue Instrument viel schneller anwenden!

Impuls Barcelona

APROP – Temporäres soziales Wohnen in deiner Nachbarschaft

Javier Burón Cuadrado, Stadtverwaltung Barcelona, Wohnbauabteilung

In Barcelona wie auch in ganz Katalonien und Spanien ist der Zugang zu Wohnraum erschwert durch den historischen Nachholbedarf im Bereich des Sozialwohnbaus und durch eine staatliche Gesetzgebung, die zur Spekulation verführt. Nach Jahrzehnten, in denen Wohnen als Anlagegut und der Wohnungsbau mittels Hypothek beworben wurden, verloren nach dem Platzen der Immobilienblase Hunderttausende das Dach über dem Kopf. Seitdem begünstigt die Politik unsichere Mietverhältnisse und Immobilienspekulation: Durch die Novellierung des Städtischen Mietgesetzes (LAU) 2013 können Mietverträge nunmehr auf drei Jahre begrenzt werden, ohne Mieterhöhungen in irgendeiner Weise einzuschränken. Somit stiegen die Mieten in den wichtigsten spanischen Städten seit 2014 unverhältnismäßig, während Löhne und Gehälter stagnierten. Im letzten Jahrzehnt reduzierte die spanische Zentralregierung ihre Wohnungsbauinvestitionen um 70 Prozent auf lediglich 0,029 Prozent des BIP. Europäische Länder mit einer langen Geschichte des Wohnungsbaus wenden im Vergleich etwa 1,5 Prozent ihres BIP für diesen Sektor auf. Um die zunehmenden Probleme beim Zugang zu Wohnraum anzupacken, sind Reformen auf einzelstaatlicher wie europäischer Ebene gefragt, damit Spekulation geahndet und missbräuchlich überhöhte Mieten verhindert werden.

In Barcelona sind weniger als zwei Prozent aller Wohnungen Sozialwohnungen, während die Mieten in den letzten fünf Jahren durchschnittlich um mehr als 36 Prozent angezogen haben. Die Stadtverwaltung Barcelona versucht, Reformen auf nationalstaatlicher Ebene zu befördern, hat aber auch eine Reihe von Maßnahmen gegen Wohnungsverlust und für die Erweiterung des Bestands an Sozialwohnungen gesetzt, darunter die Initiative *APROP* (Allotjaments de Proximitat Provisionals – Temporäres soziales Wohnen in deiner Nachbarschaft). Dies ist ein neuartiges Modell für soziales Wohnen, das verhindern soll, dass Personen aus ihrem Quartier verdrängt werden, und verfolgt folgende Ziele:

- Entwicklung eines Programms zur Wohnraumproduktion in Barcelona mittels Containern,
- Vereinfachung der Weiterbildung und Stellenvermittlung für von Ausgrenzung bedrohte Personen,
- Finden und Einbeziehen wichtiger ökonomischer, unternehmerischer und sozialer Akteurinnen und Akteure zur Entwicklung sozialer Wohnbaulösungen.

INDUSTRIEBAUTECHNIK FÜR WOHNRAUM

Die ersten drei aus Containern errichteten Gebäude des Programms *APROP* wurden 2019 fertiggestellt. Ein besonderes Merkmal ist ihre begrenzte Nutzungsdauer. Die Wohncontainer werden auf leerstehenden Grundstücken in zehn Stadtbezirken von Barcelona aufgebaut. Die zeitweilige Nutzung leerstehender Grundstücke ermöglicht es den Menschen, nahe ihrem ursprünglichen Wohnort zu bleiben und weiter in »ihrem« Viertel verankert zu sein.

In technischer Hinsicht soll *APROP*

- die Bauzeit auf ein Jahr verkürzen (einschließlich des erforderlichen Verwaltungsaufwands),
- Zeitfenster mittels einer nomadischen Baulösung maximal ausnützen, wobei Grundstücke zeitweise genutzt werden können, egal ob es sich um gewidmetes Bauland handelt oder nicht,
- als »Abfall« geltende Bauteile und Materialien wiederverwerten und wiederbenutzen, um so die durch das Gebäude ausgelöste Umweltbelastung nach dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft zu minimieren.

Als Containerbauten lassen sich die *APROP*-Wohneinheiten innerhalb von bloß drei bis fünf Monaten errichten, wodurch Wohnraum in weniger Zeit zur Verfügung gestellt werden kann, als dies mit konventionellen Bauverfahren möglich wäre.



Abb. 27: Der erste APROP-Bau entstand 2019 im Barri Gòtic von Barcelona
© Institut für Wohnbau und Renovierung der Gemeinde Barcelona

Die bei *APROP* zur Anwendung kommende Industriebau-technik sorgt für eine schnellere, sauberere und nachhaltigere Bauweise sowie für Qualität, Komfort, Energieeffizienz und Kostengünstigkeit. Aufgrund des Modulsystems können die Wohneinheiten maßgeschneidert und leicht transportierbar in Gruppen zusammengestellt, kombiniert und ausgebaut werden. Durch die Modulbauweise kann jedes Projekt auch eine eigene, einzigartige Identität erhalten und individuell an das Umfeld angepasst werden.

ÖKOLOGISCHE UND SOZIALE NACHHALTIGKEIT

APROP-Wohneinheiten weisen eine Energieeffizienz gemäß AA-Zertifizierung auf, was eine Senkung des Energieverbrauchs von 70 auf 10 Prozent bedeutet. Die (Wieder-) Verwendung von alten Großraum-Schiffscontainern mit einer Länge von 40 Fuß ermöglicht die Einsparung von 4.000 kWh nicht-erneuerbarer Energie pro Container, welche sonst zum Einschmelzen der Container aufgewendet würde, gegenüber bloß 400 kWh erneuerbarer Energie, die erforderlich sind, um die Container zu Wohneinheiten umzurüsten. Maßnahmen wie begrünte Dächer, Gemüsegärten oder Doppelschicht-Fassadenverkleidungen mit Belüftungseffekt mildern die Umweltbelastung der Baueinheiten zusätzlich.

Neben der ökologischen Nachhaltigkeit zielt *APROP* auch insbesondere auf soziale Nachhaltigkeit ab, da das Projekt Menschen eine temporäre Wohnmöglichkeit bietet, die nur schwer Zugang zum Wohnungsmarkt finden oder deren Verbleib in ihrer derzeitigen Wohnung gefährdet ist. Zur Schaffung einer Gemeinschaft und Bereicherung des Stadtteilgefüges bietet jeder *APROP*-Bau auch verschiedene gemeinschaftlich nutzbare Räume im Erdgeschoss und auf dem Dach.

2019 wurden drei Bauten mit insgesamt 94 Wohneinheiten in verschiedenen Stadtteilen fertiggestellt. Das Projekt beschäftigt 45 Arbeitskräfte, von denen bis zu 30 auch Studierende in Ausbildung sein könnten. Es handelt sich hierbei um ein nachhaltiges Produktionsmodell, das sich auch für Privatunternehmen eignet.



Abb. 28: Die Bauzeit für einen APROP-Wohncontainer beträgt 3 bis 5 Monate
© Institut für Wohnbau und Renovierung der Gemeinde Barcelona



Abb. 29: Der Bau bietet 4 Zweizimmer- und 8 Einzimmerwohnungen auf einer Grundfläche von 186,43 m² © Institut für Wohnbau und Renovierung der Gemeinde Barcelona



Abb. 30: Abschluss der Arbeiten im November 2019 © Institut für Wohnbau und Renovierung der Gemeinde Barcelona

Impuls Dublin

Prototyp aus Dublin: Wohnungsbau mit Mischnutzung – Kostenmiete* und Sozialwohnungen

Dáithí Downey, Stadtverwaltung Dublin, Abteilung für Wohnraumpolitik, Wohnraumforschung und Wohnraumentwicklung

Die Stadt Dublin ist mit einer massiven Wohnungsnot im leistbaren Bereich konfrontiert. Während das Angebot an Wohnraum unter dem Druck des aufstrebenden Build-to-Rent-Sektors durchaus wächst, betrifft dies vor allem sehr hochpreisige Wohnungen mit entsprechenden Mieten. Außerdem zielte das Angebot der letzten Jahre in hohem Ausmaß auf stark segmentierte Marktbereiche und hier insbesondere auf die Kurzzeitvermietung ab (z. B. für Studierende, Unternehmen, Airbnb usw.). Die Kostenlast ist also beträchtlich und der Privatsektor spielt eine Schlüsselrolle bei der Lösung der herausfordernden Frage der Leistbarkeit.

Die Stadt Dublin agiert in einem komplexen strategischen Umfeld mit zahlreichen Strategien und Aktionsplänen auf verschiedenen Ebenen und entlang verschiedener Zeitachsen. Dublin bezeichnet »Placemaking« und »Wohnen zu Kostenmiete« als zwei strategische »Unifikatoren« für bereichsübergreifende politische Bezugsrahmen. Beim »Wohnen zu Kostenmiete« deckt der verlangte Mietzins nur die Kosten der Bereitstellung, Verwaltung und Erhaltung des Wohnraums ab. Dies entspricht den tatsächlichen Kosten, die dem Vermieter durch die Bereitstellung einer Wohnung entstehen, lässt jedoch keinen Nettogewinn zu.

PILOTPROJEKT FÜR DAS MODELL »WOHNEN ZU KOSTENMIETE«

Dieses neue Modell des Wohnungsangebots kommt bei der Sanierung von Liegenschaften entlang der Emmet Road im Stadtteil Inchicore (Dublin 8) einschließlich des Standorts der früheren Sozialwohnanlage Saint Michael's Estate zur Anwendung. Das Modell »Wohnen zu Kostenmiete« soll die Verfügbarkeit leistbaren Wohnraums für Personen mit niedrigem bis mittlerem Einkommen durch Bauvorhaben auf Grundstücken der öffentlichen Hand mit zinsgünstiger Finanzierung durch Institutionen wie die Europäische Investitionsbank (EIB) verbessern. Es handelt sich dabei um eine ganz neuartige Initiative der Stadtverwaltung Dublin. Aufgrund des prototypischen Charakters der Initiative mussten bei der Erstellung des Rahmenplans für die Projektentwicklung alle diesbezüglichen Eventualitäten genau geprüft werden, um Vertrauen in die Projektrealisierung vor Ort zu schaffen. Der Rahmenplan für die Projektentwicklung in Inchicore wurde 2019 formuliert und veröffentlicht; seitdem hat die Stadt Dublin ein multidisziplinäres Gestaltungsteam mit einem Masterplan für die Projektgestaltung beauftragt, der 2020 folgen soll.

* Kostenmiete (cost rental): kostendeckende Miete



Abb. 31: Wohnanlage Emmet Road Inchicore, Dublin 8
© Stadtverwaltung Dublin und Generalstabskarte von Irland. Legende:
Rot: Neue Wohneinheiten »Wohnen zu Kostenmiete«; Rosa: Wohnungen;
Lachs: Eigentumswohnungen; Blau: Gemeinschaftseinrichtungen;
Pfirsich: Handel und Gewerbe; Braun: kommunale Mietwohnungen



Abb. 32: Grundriss der Wohnanlage Emmet Road © Stadtverwaltung Dublin



Abb. 33: Wohnanlage Emmet Road aus der Vogelperspektive
© Stadtverwaltung Dublin

Das Entwicklungsgebiet erstreckt sich über 3,8 Hektar; ein großer Teil der Liegenschaft wurde von der bereits abgerissenen Wohnanlage Saint Michael's Estate eingenommen. Im ehemaligen Dorf Inchicore finden sich mehrere kleine lokale Fachgeschäfte, Dienstleister und Pubs sowie eine nicht durchgängige Achse, entlang der Handelsbetriebe angesiedelt sind. Der Standort grenzt an Richmond Park und an den Goldenbridge-Friedhof. Südlich des Friedhofs liegen der Wander- und Radweg Grand Canal Greenway und die Fußgängerbrücke über den Kanal mit Zugang zur Haltestelle Drimnagh der roten Luas Metrolinie. Im Norden befindet sich ein Zentrum für Primärversorgung sowie die städtische Seniorenresidenz Bulfin Court; im Westen kann die Mercy Secondary School über die Thomas Davis Street West erreicht werden.

Der Rahmenplan für die Projektentwicklung legte verschiedene Richtlinien und Vorgabeparameter für ein Entwicklungskonzept für Handel und Gewerbe, Nachbarschaften und Wohnen mit einer Mischung von Sozialwohnungen (30 Prozent) und Wohnen zu Kostenmiete (70 Prozent) fest. Da wesentliche Elemente – d. h. Kriterien und Regeln – des Modells »Wohnen zu Kostenmiete« noch nicht politisch und gesetzlich fixiert sind, bleibt dies einstweilen ein Pilotprojekt für Dublin.

BETEILIGUNG UND EINBEZIEHUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Mit dem Ziel des »Placemaking« wird großes Gewicht darauf gelegt, Bewohnerinnen und Bewohner sowie lokale Unternehmen, BürgerInnengruppen und deren Vertreterinnen und Vertreter in die Planung einzubeziehen. Die umliegenden Quartiere und die örtliche Bevölkerung von Inchicore werden durch das *Inchicore Regeneration Consultative Forum* vertreten. Die Einrichtung des Forums oblag dem Kilmainham Inchicore Network, bevollmächtigt durch die Stadtverwaltung. Das Consultative Forum unterstützt die Entstehung eines qualitativ hochwertigen, lebendigen Quartiers mit Nutzungsmischung und fördert deshalb das Gespräch mit den örtlichen Akteurinnen und Akteuren intensiv.

Aufgabenbereich des Consultative Forum:

- Bereitstellung eines Forums für den Informationsaustausch zwischen allen Stakeholdern des Stadterneuerungsprojekts Inchicore,
- Festlegung und Abstimmung von Kommunikationsabläufen zwischen Stadtverwaltung, Bauherren und anderen wichtigen Akteurinnen und Akteuren des Entwicklungsprojekts,
- Schaffung einer Plattform für örtliche Stakeholder, wo über die gesamte Projektentwicklung hinweg Probleme erörtert und gelöst werden können,
- Befragung, Zusammenarbeit und Aufrechterhaltung der Kontakte mit allen Beteiligten einschließlich der örtlichen Bevölkerung und allen maßgeblichen gesetzlichen Organen,
- Formulierung einer Gemeinnützigkeitsklausel (Community Benefit Clause), wodurch Arbeitsplätze und Lehrstellen vor Ort geschaffen werden,
- Abhaltung regelmäßiger Treffen im Abstand von zwei Monaten.

Das Forum wird durch die unabhängige Vorsitzende bzw. den unabhängigen Vorsitzenden des Kilmainham Inchicore Network und durch eine Forum-Direktorin bzw. einen Forum-Direktor koordiniert, soll nicht weniger als 12 und nicht mehr als 20 Stammmitglieder haben und umfasst Vertreterinnen und Vertreter des Kilmainham Inchicore Network, gewählte Lokalpolitikerinnen und Lokalpolitiker, Beamtinnen und Beamte der Stadtverwaltung Dublin, Vertretungspersonen örtlicher Bürgervereinigungen sowie Vertreterinnen und Vertreter anderer lokaler Stakeholder, wie z. B. von Schulen oder der Polizei (An Garda Síochána).

LERNEN VONEINANDER DURCH DIALOG ZWISCHEN DUBLIN UND WIEN

In Verbindung mit dem Schwerpunkt auf Beteiligung und »Placemaking«, die kennzeichnend für die Entwicklungsprozesse im Rahmen des »Wiener Modells« des sozialen Wohnungsbaus sind, besteht die Möglichkeit, diese Strukturen, Verfahren und Methoden auf ihre Vergleichbarkeit mit und Übertragbarkeit auf Dublin zu prüfen, um so die nächsten Schritte gemäß dem Rahmenplan für die Entwicklung dieses Prototyps sozialer Mietwohnungen zu unterstützen. Der Einbeziehungsprozess und seine Steuerung, sein Aufbau und die zugehörigen Verfahren und Ressourcen sind von großem Interesse und Belang für das *Inchicore Regeneration Consultative Forum*. Es ist anzunehmen, dass wechselseitiger Know-how-Austausch und Lernen voneinander zwischen den wesentlichen Stakeholdern des Consultative Forum und ihren Entsprechungen in Wien sich äußerst vorteilhaft gestalten und die Unterstützung der Stakeholder für den neuen Prototyp für soziales Wohnen und Wohnen zu Kostenmiete in Dublin stärken sowie dazu beitragen würde, Dynamik und Vertrauen in den nächsten Phasen des Projektmanagements und der Entscheidungsfindung aufrechtzuerhalten.

Impuls Köln

Waldbadviertel

Jochen Mavel, GAG Immobilien AG

GAG Immobilien AG ist ein mehrheitlich gemeindeeigenes Wohnbauunternehmen in Köln, das sich auf die Errichtung leistbaren Wohnraums sowie auf Quartiersentwicklung spezialisiert hat. Im Eigentum des Unternehmens stehen alleine in Köln ca. 50.000 Wohnungen, etwa 50 Prozent davon gefördert. Eines der neueren Projekte ist das *Waldbadviertel* am Stadtrand Kölns. Vor Beginn der Projektplanung 2009 war die Liegenschaft ein »leerer« Grünraum – ein Umstand, der auch Vorteile mit sich brachte, da so etwas gänzlich Neues entwickelt werden konnte.

Dieser ehemalige Grünraum spielte eine zentrale Rolle für die Stadt als Ort einer Vielzahl von Freizeitaktivitäten und galt als eine Art »Vorgarten« für das umgebende Stadtviertel. Ursprünglich (seit den 1960ern) sollte hier ein Krankenhaus errichtet werden, aber da dies nicht zustande kam, bezahlte die Stadt Köln fast 40 Jahre lang für ein nie in Anspruch genommenes Erbbaurecht.

Bauprojekte auf ehemaligen Grünflächen am Stadtrand stellen immer ein Risiko dar. Der erste Grund für GAG, hier ein Projekt zu entwickeln, liegt in der Unternehmenszielsetzung, d.h. der Errichtung leistbaren Wohnraums und der Entwicklung neuer Quartiere. Der zweite und noch wichtigere Grund besteht darin, dass Liegenschaften für die Errichtung einer großen Anzahl leistbarer Wohnungen in Köln gegenwärtig Mangelware sind.

AUFBAU VON BINDUNGEN ZU BESTEHENDEN SIEDLUNGEN

Trotz der Lage im Grünen war das Areal nicht leicht zu entwickeln, da es auf beiden Seiten von stark frequentierten Verkehrsrouten und Unternehmen begrenzt wird. Außerdem gab es einen Tontaubenschießplatz mit starker Bleibelastung im Boden und eine große unterirdische Gasleitung; dazu kam massiver



Abb. 34: Erhaltung von Grünflächen © Ralf Berndt

Widerstand seitens der lokalen Bevölkerung und Politik. Schließlich war ja geplant, »im Vorgarten« der Einheimischen zu bauen und ihren Hundenauslauf »zu klauen«. Daher lag eine Herausforderung darin, Bindungen zu den bestehenden Siedlungen im Gebiet aufzubauen, dabei gleichzeitig die Annehmlichkeiten des Standorts zu erhalten und qualitativ hochwertige innerstädtische Architektur zu gestalten. Um ein attraktives Quartier zu schaffen, mussten Politik, Bezirke, Verwaltung, Lokalbevölkerung und Sozialpartner in den Entwicklungsprozess und die Gespräche mit den teilnehmenden Architekturbüros von Anfang an einbezogen werden.

Die Landschaftsgestaltung hält Abstand zu den bestehenden Bebauungen als neuer »Vorgarten« und sucht die Vorzüge des Standorts mittels eines sich durch das neue Quartier erstreckenden Grünzugs zu erhalten. Indem Einfamilien- und Reihenhäuser am äußeren Rand der Anlage situiert wurden, nimmt die Geschosßanzahl von außen nach innen ebenso wie vom baumumstandenen Badeteich zur bestehenden Siedlung hin zu. So können neue, eigene Quartiere ohne Abtrennung dazwischen entstehen.

Vielfältigkeit innerhalb des Quartiers wurde durch die Einbeziehung einer größeren Anzahl von Architekturbüros für die Landschaftsgestaltung als sonst üblich sichergestellt. Darüber hinaus kooperierte GAG mit der Deutschen Sporthochschule Köln bei der Formulierung eines Plans, um die neuen Bewohnerinnen und Bewohner anzuregen, mitzumachen, mehr zu Fuß zu gehen oder das Rad zu benutzen, und ihnen die vielfältigen Möglichkeiten für Freizeitmobilität bewusst zu machen (die unter Umständen für die Wahl eines Wohnorts noch wichtiger sind als die alltägliche Verkehrsmittelwahl). In den letzten Jahren ist die Pkw-Nutzung vor allem in den Städten stark rückläufig. Im Waldbadviertel wurden diese Aspekte von einem frühen Zeitpunkt an mit und für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Anrainerinnen und Anrainer berücksichtigt.

STÄDTISCHES MITEINANDER UND SOZIALE MISCHUNG

Um echte Urbanität zu erzeugen, müssen verschiedene Bevölkerungsgruppen eingebunden werden. Daher bietet das Waldbadviertel einen Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen, Strukturen, Finanzierungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Der Anteil geförderter Wohnungen beträgt etwa 35 Prozent. In Nordrhein-Westfalen (zu dem Köln gehört) können vom Land unterstützte Niedrigzinskredite für Sozialwohnungen mit vergünstigten Tilgungsbedingungen in Anspruch genommen werden, wobei noch eine zusätzliche Förderung von 25 Prozent des Kreditsatzes gewährt wird. Eine weitere Methode, um Mieten und Preise erschwinglich zu halten, besteht darin, eine Liegenschaft nicht zu erwerben, sondern zu niedrigen Zinssätzen zu mieten. Insgesamt sind so Mieten von 6,80 € pro Quadratmeter für geförderte Wohnungen bis zu 11,00 € pro Quadratmeter für freifinanzierte Wohnungen möglich. Mieten in Sozialwohnbauten sind festgelegt, wobei die jährliche Erhöhung über einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren hinweg

1,5 Prozent betragen darf. Lebenslanges Wohnen in einem Quartier bedeutet, dass niemand gezwungen sein sollte, die gewohnte Umgebung aufgrund geänderter Lebensumstände zu verlassen – daher wurden alle Generationen in den Planungen berücksichtigt. Städtisches Miteinander heißt auch, Stigmatisierung zu vermeiden. Deshalb sollte von außen nicht erkennbar sein, ob in einem bestimmten Bau freifinanzierte oder Sozialwohnungen untergebracht sind. Innengestaltung oder Wohnungsgrundrisse mögen sich voneinander unterscheiden, aber der sozioökonomische Status einer Person sollte sich nicht aus der Postleitzahl ablesen lassen. Im Laufe der Jahre hat GAG die Erfahrung gemacht, dass die Wohnungsgrundrisse innerhalb eines Gebäudes vielfältig sein sollten, um einen guten Mix von Bewohnerinnen und Bewohnern zu erzielen.

QUARTIERSMANAGEMENT

Zur Entwicklung eines modernen sozialen Quartiers braucht es nachhaltiges Quartiersmanagement, das auch für Jahrzehnte gesichert ist, nicht bloß für die üblichen zwei bis fünf Jahre nach Fertigstellung des Projekts. Die Menschen müssen unter-

stützt und zur Teilnahme ermutigt werden, da gemeinnützige Arbeit für das Quartier letztlich durch die Bewohnerinnen und Bewohner wahrgenommen werden sollte. Deshalb wurde im Waldbadviertel ein Projekt für soziale Diversität als Grundlage für die im Quartier und Bezirk tätigen Partnerinnen und Partner ins Leben gerufen. Die Integration und Partizipation körperlich und geistig benachteiligter Menschen in einem Quartier stellt eine besondere Herausforderung dar, insbesondere bei der Gestaltung von Gebäuden, die die besonderen Bedürfnisse dieser Bewohnerinnen und Bewohner berücksichtigen. Das Projekt für soziale Diversität wurde auch deshalb eingerichtet, um viele verschiedene Konzepte unter einem Dach zu vereinen. Dazu zählen etwa Wohngruppen für Menschen mit Demenz, mit geistigen und körperlichen Behinderungen sowie für Kinder und junge Mütter. Ein Mehrgenerationenwohnhaus ist ebenfalls Teil dieses Ansatzes, wobei die früheren/zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner schon in die Planung eingebunden waren. Auch wenn eines dieser Sozialprojekte keinen Erfolg hat oder die Finanzierungsgrundlage verliert, besteht die Chance, dass andere Initiativen die Idee der Integration weiterverfolgen werden.

Professionelles Quartiersmanagement kann nur auf Grundlage stabiler Partnerschaften und langfristiger Finanzierung der relevanten Einrichtungen gut funktionieren. Projektentwickler können hier den ersten Schritt setzen; zur Erhaltung der Strukturen braucht es jedoch beherzte VermieterInnen, die Immobilien nicht bei der ersten Gelegenheit verkaufen, sondern vielmehr auf Jahrzehnte als Eigentum bewahren. Und alle PartnerInnen – GebäudereignerInnen, Sozialpartner, Vertretungsgruppen der Bewohnerinnen und Bewohner und die Kommune – müssen zusammenarbeiten und sicherstellen, dass Dienstleistungen langfristig erbracht werden. Schließlich dauert diese Phase sehr viel länger als bloß ein paar Jahre des Engagements. Warum es vielmehr geht, ist sich zu kümmern, Sorge zu tragen. Nur jene, die wirklich an langfristiger sozialer Beteiligung interessiert sind, können dazu beitragen, die Entwicklungen in einer Stadt und einem Quartier nachhaltig mitzugestalten.



Abb. 35: Das Waldbadviertel bietet verschiedene Wohnungstypologien für eine gute soziale Mischung © Ralf Berndt



Abb. 36: Abbildung 33: Öffentlicher Raum als Ort der Begegnung © Ralf Berndt

Keywords der Diskussion

Leistbarkeit und neue Wohnformen – Herausforderungen und Lösungen

DISKUSSION zwischen allen Partnerstädten mit IBA_Wien und Martin Orner, EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen. m. b. H. Gabu Heindl, Architektin und Stadtplanerin Sina Lipp, neunerhaus Raimund Gutmann, wohnbund:consult

■ Angesichts steigender Mietkosten und immer größeren Bedarfs an Sozialwohnungen in den Städten stellt sich die Frage: Brauchen wir bloß mehr Sozialwohnungen oder neue, spezielle Wohnmodelle für besondere Zielgruppen?

- **Den Zugang für die Schwächsten der Gesellschaft erleichtern.** Die Frage der Leistbarkeit des Wohnens ist eng mit dem Kampf gegen die Wohnungslosigkeit verbunden. Der soziale Wohnungsbau macht in Wien volle 43 Prozent des gesamten Sektors aus, und dennoch benötigen mehr als 12.000 Personen Wohnungslosenhilfe. Steigende Wohnkosten, stagnierende Löhne und Gehälter und wachsende soziale Ungleichheit üben Druck auf den Wohnungsmarkt aus. Während die Mittelschicht Zugang zu reichlich Wohnraum hat, ist die Versorgung für einkommensschwache Gruppen eindeutig ungenügend. Dies führt in der Praxis zu sozialer Abschottung gegenüber den Schwächsten der Gesellschaft. Der Mangel an leistbarem Wohnraum für arme Menschen zieht zunehmenden Bedarf nach Dienstleistungen für Wohnungslose nach sich, wobei diese Situation derzeit durch die Corona-Krise noch weiter verschärft wird. Um hier Abhilfe zu schaffen, müssen die Zugangsschranken zum sozialen Wohnungsmarkt gesenkt werden.
- **»Placemaking«.** Vor dem Hintergrund steigender Mieten müssen die Städte eine zuverlässige Versorgung mit leistbarem Wohnraum sicherstellen. Gleichzeitig müssen wir in besseres »Placemaking« investieren – also in die Sicherstellung hoher Wohnqualität und die Entwicklung charaktvollerer Orte durch bessere Gestaltung. Dies gilt für den Sozialwohnungsbau, aber auch für andere Wohnformen, denen es oft an architektonischer Wertigkeit gebricht. Dabei ist das »Placemaking« nicht nur eine Aufgabe für Bauherren und Architekturbüros: Aufgrund der immer größeren Diversität der Bevölkerung müssen wir städtebauliche Projekte für die öffentliche Teilhabe öffnen, damit sich zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner an der Gestaltung ihres Quartiers beteiligen können und so unterschiedliche Vorstellungen von Stadt entstehen.
- **Raum für Diversität schaffen.** Um für soziale Nachhaltigkeit zu sorgen, müssen wir ausreichende Qualität und Quantität der Wohnraumproduktion sicherstellen und eine städtische Nutzungsmischung und robuste Quartiere befördern. Leistbarkeit ist ein Ausgleich von Qualitäten der architektonischen, städtebaulichen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit einerseits und der entstehenden

Kosten andererseits. Unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden verlangt nach neuen Wohnformen, größerer Flexibilität und Adaptierbarkeit von Wohnbauten, etwa durch ein Mehr an frei von allen Beteiligten nutzbaren Räumen (Shared Spaces), Flexi-Räumen und Cohousing.

■ **Qualitätsvolles Wohnen für alle ist kostenintensiv. Müssen wir bei bestimmten Standards Kompromisse eingehen, um (ausreichend) leistbaren Wohnraum bereitstellen zu können?**

- **Robustes Wohnen erfordert adäquate Qualität.** Auf lange Sicht führt ein Abgehen von Qualitätsstandards zu noch höheren Kosten, da umfangreiche (soziale) Nachbesserungen erforderlich werden. Deshalb ist es sinnvoller, von Anfang an gute Qualität zu investieren, da soziales Wohnen ohne Förderungen nicht machbar ist. Für einen robusten Wohnbau-sektor ist die derzeitige Effizienz- und Austeritätsdebatte nicht zielführend. Was noch wichtiger ist: Wenn öffentliche Gelder für den Wohnungsbau eingesetzt werden, dann sollte dies auf die richtige Weise geschehen. Menschen haben ein Recht auf angemessene Wohnungen, die bestimmten Qualitätsstandards entsprechen, eine ausreichende Größe haben und Raumhöhen aufweisen, die mehr Flexibilität zulassen.
- **Möglichkeiten der Kosteneinsparung im Wohnungsbau liegen in der Produktion.** Qualitätsvoller Wohnungsbau bietet nicht viel Potenzial für Kosteneinsparungen. Ein gewisses Potenzial liegt in den Bauverfahren. Industrialisierung und Standardisierung der Produktion sowie modulares Bauen sind Schlüssel zur Kostensenkung.
- **Hohe Standards im kommunalen Wohnungswesen können den privaten Markt beeinflussen.** Wie in Wien sind auch die Qualitätsstandards des kommunalen Wohnungssektors in Dublin höher als die des privaten Marktes, z. B. in der Energieeffizienz. Über die Jahre hat dies den privaten Markt maßgeblich beeinflusst und die allgemeine Anhebung der Standards befördert. Allerdings bringen gute Qualität und niedrige Preise stets bis zu einem gewissen Grad Zielkonflikte ebenso wie die Herausforderung mit sich, die öffentliche Unterstützung für ein qualitätsvolles Sozialwohnraumangebot aufrechtzuerhalten.



Abb. 37: Neue und leistbare Wohnformen im IBA-Quartier An der Schanze © ss plus architektur

Teil 3

Klimaanpassung und Nachhaltigkeit

Thematische Einführung: Klimaanpassung und Nachhaltigkeit – Beispiele der IBA_Wien

Kurt Hofstetter, Koordinator IBA_Wien

Im Laufe der letzten Jahre sind die Auswirkungen des Klimawandels immer stärker sichtbar geworden, was die Dringlichkeit von Gegenmaßnahmen unterstreicht. Für Städte liegt eine wesentliche Bedrohung in der zunehmenden Häufigkeit und Dauer von Hitzewellen mit allen damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Volksgesundheit, Biosphäre und städtischen Wirtschaft. Neben einer radikalen Reduktion der Treibhausgasemissionen verlangen diese Bedrohungen nach Maßnahmen zur Stärkung der Anpassungskraft der Städte. Ausgewählte Beispiele der IBA_Wien zeigen auf, wie Klimaanpassung sowohl durch ganzheitliche Ansätze für städtebauliche Großprojekte als auch durch kleinere Einzelvorhaben in Angriff genommen werden kann.

BIOTOPE CITY WIENERBERG

Das fast fertiggestellte Projekt auf einem ehemaligen Fabrikgelände umfasst etwa 1.000 Wohneinheiten, davon 60 Prozent Sozialwohnungen. Die ProjektbetreiberInnen wollten aufzeigen, wie hohe Dichte und grüne Infrastruktur eine Verbindung eingehen und in einem grünen, »klimatesten« Quartier münden können. Um die Umsetzung dieser ambitionierten Ziele sicherzustellen, wurde eine Reihe von Maßnahmen umgesetzt, die die Projektentwicklung von Anfang an beeinflussten.



Abb. 38: Biotope City Wienerberg © C. Fürthner

Zu diesen Maßnahmen zählen eine bindende städtebauliche Vereinbarung, ein detaillierter Qualitätskatalog sowie Simulationen des lokalen Mikroklimas. Die Mikroklimasimulationen erfolgten durch die Expertinnen und Experten von Greenpass, einem Beratungsbüro für ökologisch nachhaltige Planung, und sicherten die Wirksamkeit und Kosteneffizienz der grünen Infrastrukturmaßnahmen. Mit den geplanten Maßnahmen wird eine Abkühlung der durchströmenden Luft um 2°C erreicht. Damit wirkt *Biotope City Wienerberg* nicht nur für die eigene Wohn- und Arbeitsbevölkerung kühlend, sondern auch für die umliegende Stadt.

QUARTIER AM SEEBOGEN

Am Beispiel *Biotope City Wienerberg* erprobte Ansätze wie das Schwammstadtprinzip beeinflussten nachfolgende städtebauliche Projekte wie das Quartier *An der Schanze* und das Quartier *Am Seebogen* (beide wurden schon weiter oben auf S. 6–7 im Abschnitt »Nachhaltige Quartiersentwicklung« beschrieben). Das städtebauliche Projekt *Am Seebogen* beherbergt auch eine neue öffentliche Schule, anhand derer klar wird, dass Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs und der Kohlenstoffbilanz von Gebäuden mittlerweile auch aus finanzieller Hinsicht sehr attraktiv sind. Die Investitionskosten für Maßnahmen wie



Abb. 39: Fassadenbegrünung durch die Initiative BeRTa © IBA_Wien/A.Ackerl

z. B. die Installation von Solaranlagen auf dem Dach, die Nutzung von Erdwärme, Komponentenaktivierung und vieles mehr amortisieren sich in lediglich fünf Betriebsjahren.

ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL IN BESTEHENDEN QUARTIEREN

Während neue städtebauliche Projekte ermöglichen, von Anfang an Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel zu berücksichtigen, muss auch die gewachsene Bausubstanz der Stadt allmählich in diesem Sinne verändert werden. Die Stadt Wien hat zu diesem Zweck mehrere Aktivitäten und Vorhaben

ins Leben gerufen (siehe auch den Beitrag von Jürgen Preiss, S. 28). *BeRTA* ist eine dieser Initiativen. Dieses Projekt vereinfacht die Fassadenbegrünung durch ein gefördertes, maßgeschneidertes Paket für Privatunternehmen und Einrichtungen, das alle zugehörigen Schritte von der Gestaltung bis zum Einbau der Grünfassadenmodule einschließt. Ähnlich interessante Projekte sind z. B. der mobile Showcontainer *MUGLI* und das *lebendige Labor* LiLa4Green, dessen Schwerpunkt auf der Einbindung der lokalen Bevölkerung in Begrünungsprojekte für bestehende Quartiere liegt.

Eine genaue Beschreibung dieser Projekte findet sich auf der IBA-Homepage <https://www.iba-wien.at/projekte/quartiere>



Abb. 40: Mobiler Showcontainer MUGLI © IBA_Wien/L. Schedl



Abb. 41: »Lebendiges Labor« LiLa4Green © Petz-Grexit

Gespräch zu Wiener Positionen

**INTERVIEW mit Jürgen Preiss, Stadt Wien, Magistrats-
abteilung 22 (MA 22) – Umweltschutz**

In Wien werden alle geförderten Wohnbauprojekte einer interdisziplinären Jury zur Begutachtung auf Grundlage des »4-Säulen-Modells« vorgelegt, welches Standards in Bezug auf Ökonomie, Ökologie, Architektur sowie soziale Nachhaltigkeit festlegt. Die Säule »Ökologie« stellt hohe Ansprüche in Bezug auf Energieeffizienz und umweltfreundliche Bauweisen.

■ Wie werden Aspekte der Anpassung an den Klimawandel oder Klimafestigkeit im Wohnungsbau berücksichtigt?

Grüne Infrastrukturen wie etwa Dach- und Fassadenbegrünungen oder Entsiegelungsmaßnahmen – ausnahmslos sehr wirksame Aspekte der Anpassung an den Klimawandel – werden bei der Wohnbauförderung berücksichtigt. Dazu gibt es vier weitere wichtige Maßnahmen mit Bezug zum Wohnungsbau:

- 1 Unterstützung und Beratung durch Strategien (z. B. der Urban Heat Islands Strategieplan Wien), Richtlinien, umfassende Programme und Konsultationsdienstleistungen.
- 2 Forschungen und Kooperationen mit externen Fachleuten (z. B. »50 Grüne Häuser«¹, »Grüne Resiliente Stadt«², »Urbania«³).
- 3 Anreize durch Förderungsmittel (z. B. Zuschüsse für private Gebäudeeigentümerinnen bzw. -eigentümer sowie auch für Bezirke über das umfassende Förderungsprogramm für »kühle Bezirke«).
- 4 Anpassungen des Gesetzesrahmens (z. B. enthält die Bauordnung für Wien nunmehr Verpflichtungen zur Dach- und Fassadenbegrünung).

■ Gibt es bereits Nachweise für die Wirksamkeit dieser Maßnahmen? Wie wirken sie sich auf das Klima in der Stadt bzw. im Quartier aus?

Es gibt schon umfangreiches Wissen über die Wirksamkeit von Maßnahmen. Wichtig ist hier, darauf hinzuweisen, dass ein großer Unterschied zwischen Maßnahmen in Freiräumen und Maßnahmen an den Gebäuden selbst besteht. Kühlwirkungen können auf verschiedene Art und Weise gemessen werden. Bei Grün- und Freiräumen kann man einfach die Oberflächen- und Lufttemperatur sowie die Infrarotstrahlung mittels Sensoren, Wärmekameras usw. messen. Die Erfahrung zeigt,

dass Temperaturen unter Bäumen oder in gut strukturierten Grünräumen bis zu 3°C niedriger sein können als in Bereichen ohne Schatten. Wenn man die Temperaturen zwischen schattigen Grünflächen und Gebäudeoberflächen ohne Schatten vergleicht, kann der Unterschied an einem heißen Sommertag bis zu 50°C ausmachen.

Ein wichtiger Messparameter ist die physiologisch äquivalente Temperatur (PET). Dabei handelt es sich um einen human-bio-meteorologischen Parameter zur Beschreibung der menschlichen Wärmewahrnehmung und eine wichtige Messeinheit für Mikroklimata, die oft in Simulationstools verwendet wird. Die Temperatur, die Menschen fühlen oder wahrnehmen, ist abhängig von Lufttemperatur, Sonneneinstrahlung/Schattenwirkung, Wind und Luftfeuchtigkeit. Die physiologisch äquivalente Temperatur kann bis zu 13–15°C kühler sein als die Temperatur in vergleichbaren versiegelten, dunklen Freiräumen. Allerdings ist die Wirksamkeit von Maßnahmen stets situationsabhängig (z. B. Raumeigenschaften wie das Verhältnis von Breite zu Höhe und Exposition oder Materialeigenschaften wie Dichte und Leitfähigkeit).

■ Was wären z. B. Good Practices in Wien?

Ein gutes Beispiel ist *Biotope City Wienerberg*. Durch die Realisierung umfassender ganzheitlicher Maßnahmen (wie grüne und blaue Infrastruktur) und Berücksichtigung der Windsituation konnte hier gegenüber einem negativen Szenario (ohne grüne Infrastruktur, mit völliger Bodenversiegelung und schlechter Belüftung aufgrund der Gebäudestruktur) ein Unterschied von 2°C zwischen Eintritts- und Austrittstemperatur erreicht werden. Wenn man die begrünte Fassade des Gebäudes der MA 48 ansieht, zeigen die Temperaturverläufe eine Abnahme der Wärmeübertragung von über 50 Prozent an heißen Sommertagen! Natürlich spielt hier auch die Bauphysik eine große Rolle und Kühlung ist sehr energieintensiv. Daher ist wesentlich, dass der Kühlenergiebedarf durch »passive« Kühlmaßnahmen wirksam gesenkt wird. Beschattungselemente und Pflanzen können eine Kühlwirkung entfalten, die zu einer Temperatursenkung von 3–7°C führt.

¹ <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/50-gruene-haeuser>

² <https://gruenstatt.at/projekt/green-resilient-city/>

³ <https://urbania.boku.ac.at/wordpress/>

Impuls Stuttgart

Klimaanpassung und Nachhaltigkeit: Impulse der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart

Andreas Hofer, IBA'27 Stuttgart

Wie wollen wir in der Region Stuttgart zukünftig leben, wohnen und arbeiten? 100 Jahre nach dem Bau der Weißenhofsiedlung 1927 soll mit der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) der Aufbruch in die Zukunft exemplarisch sichtbar und erlebbar werden – durch innovative Projekte, neuartige Infrastrukturen und temporäre Experimente. Klar ist, dass dies ein Aufbruch in eine klimaneutrale urbane Zukunft sein muss.

Da mittlerweile ein Großteil der menschlichen Aktivität in Städten und urbanen Regionen stattfindet, liegt hier der Schlüssel, um globale Ressourcenkämpfe zu verhindern und den Klimawandel zu begrenzen. Dabei heißt urbaner Klimaschutz zuerst, die Bautätigkeit, die Mobilität, die Produktion und den Handel zu dekarbonisieren und nachhaltige Stoff- und Energiekreisläufe aufzubauen. Da der weltweite Bedarf an neuen Wohnungen bis zum Ende des Jahrhunderts bei ungefähr zwei Milliarden liegt, ist dies eine gewaltige Herausforderung in einem dynamisch wachsenden System.

NOTWENDIGE ANPASSUNGEN AN DEN KLIMAWANDEL

Durch beherzte Maßnahmen lässt sich der Klimawandel möglicherweise begrenzen – verhindern jedoch wohl nicht mehr. Selbst unter den besten Voraussetzungen werden sich die unvermeidbaren Klimaveränderungen auf die Lebensqualität in Städten auswirken und unmittelbar spürbar. Hohe Temperaturen, Starkregenereignisse und der steigende Meeresspiegel

haben Auswirkungen auf die Lebensqualität sowie die Funktion der Infrastruktur, und sie stellen im Extremfall die Bewohnbarkeit in Frage.

Deshalb färbt sich die Stadt nun grün: Häuser sollen grüne Fassaden bekommen, Gärten sollen Menschen in der Stadt mit der Natur versöhnen, Kaltluftströme sollen fließen, Stadt soll wieder Land werden. In den 1970er Jahren gab es schon einmal eine Welle, Stadt und Architektur mit Natur zu versöhnen: lichtdurchflutete Atrien, Einkaufszentren und Gemeindehäuser als Versammlungsplätze einer demokratischen Gesellschaft, die im Einklang mit der Natur lebt. Leere Waschbetonröhrchen an Fassaden und zugestrichene Kübel in Fußgängerpassagen, die heute als Antiterrorsperranlagen dienen, sind letzte Relikte dieser Zeit.

Aber ist das wirklich die Antwort? Droht dem mit Bäumen und Buschwerk bepflanzten Hochhaus Bosco Verticale des Architekten Stefano Boeri in Mailand nicht ein ähnliches Schicksal? Hat es etwas mit ökologischem Bauen zu tun, wenn in einem an sich schon problematischen Hochhaus mit zusätzlicher Bautechnik und kostspieliger Fassadentechnik Luxusapartements mit horrenden Nebenkosten angeboten werden? Wie dauerhaft sind Häuser, die von spezialisierten Alpinisten gepflegt und gewartet werden müssen? Was passiert mit den aufwändigen Abdichtungen, Be- und Entwässerungen, wenn die Karawane der Architekturjournalisten und -journalistinnen weitergezogen ist? Es würde Jahrzehnte dauern, bis das künstliche Grün des Bosco Verticale die CO₂-Emissionen der dafür zusätzlich verbauten Materialien kompensiert hätte.



Abb. 42: Industrie und Landwirtschaft © IBA'27 / Idee, Konzept, Design: L2M3/Pentagram / Illustration: Max Guthier



Abb. 43: Öffentlicher Raum © IBA'27 / Idee, Konzept, Design: L2M3/Pentagram / Illustration: Max Guthier

ANPASSUNG IST MEHR ALS BEGRÜNUNG

Die Stadt war nie grün, am wenigsten in den heißen Weltgegenden. Historisch betrachtet war Grün ein den Herrschenden vorbehaltener Luxus, während die Städte eng und grau waren und sich in heißen Klimata mit passiven Beschattungsstrategien und ausgeklügelter Durchlüftung behelfen mussten. Die Schönheit des städtischen Grüns hat mit seiner Kostbarkeit und dem sparsamen Einsatz zu tun, jedoch erscheint heute angesichts der offensichtlichen Potenziale für mehr Grün und besseres Stadtklima auf Plätzen und Straßen eine technokratische Fokussierung auf Fassadenbegrünung grotesk.

Tatsächlich spielen der Wasserkreislauf, die Beschattung und die Verdunstungskälte von Pflanzen für die Aufenthaltsqualität – wenn auch nicht für das Klima – eine große Rolle. Aber hier geben wir dem Verkehr auf schwarzem Asphalt fast die Hälfte der Siedlungsfläche. Allein die von Verbrennungsmotoren abgegebene Wärme ist in Stuttgart ungefähr gleich groß wie die gesamte für die Gebäudeheizung eingesetzte Energie. Abgesehen davon ist der städtische Raum öffentlich und die Politik kann ihn gestalten. Es ist ungleich schwieriger, private Investoren zu kostspieligen und pflegeintensiven Maßnahmen an ihren Gebäuden zu bewegen. Selbst wenn jeder Neubau mit einer grünen Fassade ausgestattet würde, dauerte es Jahrzehnte, bis spürbare Effekte entstehen. Diese Zeit haben wir nicht.

INNOVATIVE GESTALTUNG DER »EBENE NULL«

Die Stadt als kollektiver Raum wird sich in den nächsten Jahren auf der »Ebene Null«, dem Erdgeschoss, neu erfinden müssen. Der Einzelhandel ist unter Druck, eine fragmentierte Gesellschaft findet sich immer weniger in kollektiven Einkaufs- und Massenerlebnissen. Aufenthaltsqualität, Durchlässigkeit und Zugänglichkeit sind Schlüssel auf diesem Weg. Eine großflächige Umgestaltung des öffentlichen Raums, eine Verbesserung der ästhetischen Qualität und gleichzeitig eine Ertüchtigung der Infrastruktur, beispielsweise um Wasser lokal versickern zu lassen und zu speichern, stehen an. Damit verbunden ist auch eine Stärkung des Wohnens in der Stadt. Monofunktionale Büro- und Einkaufsgebiete müssen durchmischer werden, mehr Menschen müssen in der Stadt wohnen. Damit wird der öffentliche Raum gern genutzter Freiraum, Begegnungsfläche und Bühne.

Die Aufgabe einer IBA ist es, exemplarische Orte zu schaffen, die den Wandel andernorts inspirieren. Dabei nehmen wir die Quartiersebene in den Fokus: Das Quartier ist der richtige Maßstab, »gute Stadt« zu gestalten, die zugleich Wohnraum, Fabrik, Ort der Freizeit und Bildung ist. Mit möglichst langlebigen und nachhaltig zu bewirtschaftenden Häusern, Nutzungsgemischt und lebenswert, ermöglichen sie mit punktueller Dichte eine effiziente Energieversorgung und reduzieren den Verkehr. Das Credo der IBA'27 ist daher: Mut zur Stadt und zur urbanen Region! Wenn sie mit qualitätsvoller Dichte entsteht und wirklich Stadt sein darf, stärkt dies nicht nur den Klimaschutz direkt, sondern auch die Landschaft, Gewässer und Wälder im Umland.



Abb. 44: Verkehrsformen im öffentlichen Raum © IBA'27 / Idee, Konzept, Design: L2M3/Pentagram / Illustration: Max Guthier



Abb. 45: Wohnbau © IBA'27 / Idee, Konzept, Design: L2M3/Pentagram / Illustration: Max Guthier

Impuls Dublin

Renovieren oder abreißen und neu bauen? Eine Untersuchung der Optionen für die Sanierung der Wohnanlage Dominick Street West unter optimaler ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit

Ali Grehan, Stadtverwaltung Dublin, Abteilung für Städtebau

Das Projekt untersucht die Optionen für die Sanierung der in den späten 1960ern errichteten Wohnanlage Dominick Street West. Damit soll auch die Stadtverwaltung ein Instrumentarium erhalten, um über Sanierung oder Abriss leerstehender Wohnanlagen dieses Typs – insbesondere solche in zentrumsnahen, potenziell hochwertigen Standorten – entscheiden zu können.

Realisiert wird das Vorhaben vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Wohnungskrise in der Stadt Dublin. Nach einem Bericht des Zentralamts für Statistik aus dem Jahr 2019 ist eine Bevölkerungszunahme von bis zu 31,9 Prozent bis 2036 in der irischen Hauptstadt zu erwarten. Es ist daher dringlich geboten, die Wohnbauleistung des kommunalen wie des privaten Sektors zu steigern und gleichzeitig die ökologische und soziale Nachhaltigkeit zu fördern. Neben der Neubautätigkeit muss die Stadtverwaltung außerdem den Wohnungsbestand im sozialen Bereich sanieren: Ältere Sozialwohnsiedlungen stellen aufgrund ihres Alters und Zustands sowie ihrer Typologie und Bauweise eine große Herausforderung in Bezug auf Instandhaltung und -setzung dar.

PILOTPROJEKT

Eine kürzlich von der Abteilung für Stadtplanung (City Architects Division) durchgeführte Prüfung der 22.000 Wohnungen im Eigentum der Stadtverwaltung Dublin erstellte eine Prioritätsliste der Wohnanlagen in Bezug auf ihren Sanierungsbedarf nach den Kriterien Alter, Erhaltungszustand, Angemessenheit der Wohnqualität, Standard der Außenanlagen, Sozialfaktoren und Möglichkeiten zur Aufwertung sowie »Zusatznutzen«. Eine Dringlichkeitsliste von 30 Wohnanlagen wurde erarbeitet, darunter *Dominick Street West*. Diese Wohnanlage kann 2021 entweder saniert oder abgerissen und neu errichtet werden, sobald die verbleibenden Bewohnerinnen und Bewohner in neue Wohnungen in der Anlage *Dominick Street East* umgezogen sind.

Die Wohnanlage *Dominick Street West* besteht aus drei Wohnblöcken auf einer zentral gelegenen Liegenschaft mit einer Ausdehnung von 0,5 Hektar. Die Wohnblöcke sind jeweils fünfstöckig mit 10 Einzimmerwohnungen und 20 Maisonetten auf zwei Ebenen. Die Versorgung mit Sozialeinrichtungen und Geschäften sowie der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz sind gut. Allerdings mangelt es an ansprechenden Frei- und Grünräumen, was die Lebensqualität beeinträchtigt.

Eine weitere Herausforderung besteht im schlechten Ruf des Bautyps der Anlage *Dominick Street West*. Über die Stadt verstreut gibt es 55 Blocks dieses Typs mit insgesamt mehr als 1.600 Wohnungen. Die Blocks sind von beträchtlichem kulturellem, historischem und sozialem Wert. Probleme aufgrund von Alter, Erhaltungszustand, Bewohnbarkeit, Umfeld, Sozialfaktoren usw. haben zu einer Stigmatisierung dieser Wohnanlagen geführt. Der Erhaltungszustand weist einige Mängel auf, obwohl die Bausubstanz der Anlage *Dominick Street West* grundsätzlich intakt erscheint. Nach modernen Standards sind die Wohnungen eher klein. Die Umweltqualität der Liegenschaft ist bescheiden und die Abgrenzung zwischen privaten, anlagenbezogenen und öffentlichen Freiräumen ist unklar. Aus diesem Grund wirken viele Bereiche der Anlage nicht wirklich sicher.

SANIERUNG ODER ABRISS – KLARHEIT ÜBER DIE UMWELTKOSTEN

Das Projekt soll eine innovative Lösung zur Aufwertung des Sozialwohnungsbestands durch eine umfassende Renovierung mit nachhaltigen Gestaltungstechniken und Nachverdichtung liefern, wodurch es möglich würde, mehr leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und die Lebens- und Aufenthaltsqualität der Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern. Daher wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, um verschiedene Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnqualität und optimierten Nutzung der Anlage zu prüfen. Wichtig war dabei, die Umweltkosten der Sanierung gegenüber jenen eines Abrisses mit Neubau abzuwägen.



Abb. 46: Leerstehende Wohnungen in der Anlage Dominick Street West
© City Architects Division



Abb. 47: Dolphin House – ein Beispiel für ein Sanierungsprojekt der Stadtplanung Dublin, 2018 © Ros Kavanagh



Abb. 48: Wohnanlage Dolphin House, gestaltet durch die Stadtplanung Dublin, 2018 © Ros Kavanagh

Die Stadt Dublin will die politischen Zielsetzungen des EU-Aktionsplans zum Klimawandel erfüllen und veröffentlichte im Jahr 2019 einen Aktionsplan zum Klimawandel. Ein zentrales Element der Machbarkeitsstudie ist daher eine Einschätzung des verbauten Kohlenstoffs für jede der erwogenen Optionen. Dazu zählen Berechnungen der Ökobilanz für die Anlage im gegenwärtigen Zustand, im Falle einer Sanierung sowie bei Abriss und Neuerrichtung. Ein weiterer Aspekt der Studie umfasste eine vorläufige Kostenschätzung aller Optionen, da die Kosten pro Wohnung einen wesentlichen Faktor für die Klärung der staatlichen Förderungsmöglichkeiten darstellen. Deshalb enthielt die Studie eine Baukostenschätzung mit einer Analyse des Szenarios Abriss/Neubau im Vergleich zur Sanierung. Die vorgeschlagenen Optionen sollten auch flexible Wohnungsgestaltungen und die Unterbringung von Nutzungen nahe Sozial- und Gemeinschaftseinrichtungen vorsehen und die Freiflächen nahegelegener Wohnbauten sowie eventuelle private Freiflächen schützen bzw. erhalten. Außerdem sollten benachbarte offene Grund-

stücksgrenzen besser gesichert und die passive Kontrolle über abgelegene oder nicht einsehbare Bereiche im öffentlichen Raum ermöglicht bzw. verbessert werden.

Als ersten Schritt untersuchte die Machbarkeitsstudie folgende Szenarien im Detail:

- **Option A: Kein Eingriff:** Fortsetzung der normalen Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten an den Bauten, keine wesentliche Nachrüstung oder Verbesserung.
- **Option B: Minimale Verbesserung der Energieeffizienz:** Keine wesentliche Veränderung der Bausubstanz, zusätzliche Isolierung, Austausch der Fenster, neues Heizsystem.
- **Option C: Umfassende Sanierung (Nachrüstung):** Mängelbeseitigung in Bezug auf Wohnraumgröße, Barrierefreiheit, Beheizung, Belüftung, Energieeffizienz, Kohlenstoff-



Abb. 49: Dominick Street East – neue Wohnanlage im Bau
© Carr Cotter Naessens Architects/Denis Byrne Architects

emissionen, Bauzustand, private Freiflächen, Außenbereiche. Optimierung der Eingriffe unter Abwägung des Ziels einer Gebäudeaufrüstung auf Neubaustandard gegenüber dem Erfahrungswert, dass eine Sanierung kaum als kosteneffektiv betrachtet wird, wenn sie mehr kostet als 75–80 Prozent des Aufwands für Abriss und Neubau.

- **Option D: Erweiterter Rohbau:** Es besteht auch eventuell die Möglichkeit, entweder dem freien Markt oder Personen, welche Anspruch auf »leistbares Wohnen« haben, Wohnungen in einem fertiggestellten Gebäude ohne Trennwände, Einbauten und Haustechnik zum Kauf anzubieten.
- **Option E: Zu- und Anbauten in Kombination mit Option C:** Wohnungserweiterungen, Zubauten zu den Wohnblocks, zusätzliche Stockwerke, zusätzliche neue Bauten usw.
- **Option F: Abriss und Neubau:** Mit der für diese Liegenschaft optimalen Höhe und Dichte.

Nach Prüfung der Ergebnisse wurde beschlossen, die Optionen C (umfassende Sanierung) und E (Zu- und Anbauten) – jeweils in Kombination mit Option D (erweiterter Rohbau) – im Detail auszuarbeiten. Die Studie schlägt die Sanierung des Bestands und dessen Um- und Ausbau durch Errichtung neuer Gebäude mit »Low-Tech«-Methoden unter Einsatz qualitätsvoller lokaler Materialien und Techniken vor.

Obwohl das Prüfungsverfahren noch läuft, hat die Analyse bereits abgeschlossener Projekte gezeigt, dass die Kosten einer umfassenden Sanierung ungefähr jenen eines Neubaus entsprechen und Mieterinnen und Mieter im Allgemeinen neue Bauten bevorzugen. Darüber hinaus ergab sich, dass nur

10 Prozent der Bauten eine umfassende Sanierung zulassen. Außerdem musste die angedachte Holzbauweise ausgeschlossen werden, da sie aus Sicherheitsgründen bei Gebäuden mit mehr als vier Stockwerken gesetzlich verboten ist.

ABWÄGUNG VON FINANZEINSATZ UND KOHLENSTOFFKOSTEN

Eine Berechnung des in den Bestandsgebäuden verbauten Kohlenstoffs als Teil einer Lebenszyklus-Bewertung wird derzeit durchgeführt. Über die Bauten aus den 1960er Jahren liegen detaillierte Untersuchungsergebnisse vor, die auf elementarer Basis modelliert werden, um das gesamte Kohlendioxidäquivalent des Baubestands berechnen zu können. Bislang deuten die Berechnungen darauf hin, dass die Wohnblöcke jeweils einem Kohlendioxidäquivalent von 500.000 kg entsprechen. Eine detaillierte Liste von Anforderungen und Aufstellungen der vorgegebenen Baumaterialien für die Sanierungsoptionen wird erstellt, um ähnliche Modellierungen durchführen zu können. Die Ergebnisse werden eine vergleichende Einschätzung sämtlicher Optionen ermöglichen.

Die anderen, über ganz Dublin verstreuten 54 Wohnblocks des Dominick Street West-Typs weisen dieselben Probleme auf. Dieses Projekt bietet nun eine Chance, die bei der Wohnanlage *Dominick Street West* gewonnenen Erkenntnisse für die nachhaltige Sanierung der anderen Anlagen und Quartiere zu nutzen. Die Berücksichtigung der Kohlenstoffkosten neben jenen des Finanzeinsatzes stellt einen vielversprechenden Ansatz für zukünftige Entscheidungsfindungen dar.

Impuls Berlin

Schumacher Quartier

Manfred Kühne, Stadt Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Die Nachnutzung des Flughafens Tegel (TXL) ist derzeit Berlins größtes und wichtigstes Stadtentwicklungsprojekt. Dort entsteht das *Schumacher Quartier*, das mit den benachbarten Projekten *Cité Pasteur* und *TXL Nord* das größte zusammenhängende innerstädtische Wohnungsbaupotenzial bis 2030 bietet. Als zukünftige Smart City soll das *Schumacher Quartier* in beispielhafter Weise innovative Ideen nachhaltiger Stadtentwicklung aufgreifen und ausdrücklich Synergien mit dem benachbarten Industrie- und Forschungspark Urban Tech Republic erzeugen und eingehen. Das *Schumacher Quartier* gilt dabei als ökologisch-soziales Modellquartier für ökologischen Neubau, Nutzungsmischung, innovative Mobilitätskonzepte sowie energetisch vorbildliche Gebäude.



Abb. 50: Rahmenplan Schumacher Quartier © scheuvens + wachten plus planungsgesellschaft mbh, WGF Landschaft

In der Charta *Schumacher Quartier* haben sich alle beteiligten Partner auf sieben Leitlinien für die Entwicklung geeinigt:

- 1 Urbane Lebensräume
- 2 Wohnen für Alle
- 3 Stadtgrün und öffentlicher Raum
- 4 Offene Bildungslandschaft
- 5 Klimagerechte und wassersensible Stadtentwicklung
- 6 Quartier mit umweltfreundlicher Mobilitätsgarantie
- 7 Kommunikation, Partizipation und Transparenz

Der Modellcharakter des *Schumacher Quartiers* zeigt sich u. a. in der Benennung als Referenzprojekt für eine klimaangepasste und wassersensible Stadtentwicklung im Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima KONKRET (2016) und im Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 als weitgehend klimaneutrales Quartier mit Demonstrationsvorhaben für die Entwicklung eines offenen Niedertemperaturnetzes. Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Quartiersentwicklung wird für das Stadtquartier eine Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) im Platin-Standard angestrebt.

SCHWAMMSTADTPRINZIP

Um die negativen Auswirkungen auf die Natur und Umwelt bei der Entwicklung des Quartiers zu verringern, wurde mit dem Leitplan Regenwasserbewirtschaftung und Hitzeanpassung eine weitreichende Planungskonzeption erarbeitet, die im Kern die Vermeidung von Einleitungen des anfallenden Regenwassers in die städtischen Infrastrukturen und die Erhöhung der Verdunstungsrate zum Ziel hat. Das Schwammstadtprinzip wird mit umfangreichen Flächen für die Regenwasserverdunstung- und -versickerung umgesetzt. In diesem Zusammenhang übernehmen sowohl Straßenräume als auch Gebäude (Dachbegrünung/Fassadenbegrünung) eine wesentliche stadtklimatische Funktion.

Ein im Zentrum des Quartiers gelegener Park unterstützt die Durchlüftung des Quartiers und ermöglicht ebenso Abkühlungseffekte durch Frischluftbildung und Verdunstungskühle. Auch trägt das Schumacher Quartier dazu bei, in Berlin eine ausreichende Grünversorgung, die dem wachsenden Bedarf Rechnung trägt, zu sichern. Bei der Gestaltung der Grün- und Freiräume sowie der Auswahl der Vegetation wird die Methode des »Animal-Aided Design« zur Anwendung kommen und somit das Prinzip der Gleichzeitigkeit der Schaffung von Wohn- und Lebensraum für Menschen als auch bestimmte Tiere umgesetzt werden.

SOZIALE UND FUNKTIONALE DURCHMISCHUNG

Es wird ein lebendiges Stadtquartier mit einer kleinteiligen, funktionalen Mischung, bautypologischer Vielfalt und einem breit gefächerten Wohnungsangebot sowie freiräumlichen Qualitäten



Abb. 51: Quartierspark
© Weidinger Landschaftsarchitekten GmbH, bloomimages



Abb. 52: Weg durch den Landschaftspark
© Weidinger Landschaftsarchitekten GmbH, bloomimages

entstehen, das unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, alle Alters- und Sozialstrukturen sowie Lebensmodelle anspricht und den demografischen Wandel berücksichtigt. Der »soziale Auftrag« besteht darin, auch für Menschen mit geringem Einkommen attraktiven Wohnraum zu schaffen. So wird im *Schumacher Quartier* die Hälfte der über 5.000 Wohnungen durch städtische Wohnungsbaugesellschaften errichtet. 50 Prozent der Geschossfläche dieser kommunalen Wohnbauten sind als mietpreisgebundene Wohnungen zu entwickeln. Weitere 10 Prozent der Flächen sind für studentisches Wohnen vorbehalten. Die Entwicklung der übrigen Flächen wird durch Wohnungsbau-genossenschaften, Baugruppen und andere gemeinwohlorientierte Bauträger erfolgen. Diese werden auch einen Anteil von 30 Prozent ihrer Geschossfläche im mietpreisgebundenen Segment entwickeln. Der klare Aufbau des gesamten *Schumacher Quartiers* ist dabei robust genug, um unterschiedliche Formen des Wohnens und verschiedene architektonische »Handschriften« aufnehmen zu können. Speziell ausgestaltete Erdgeschosszonen ermöglichen darüber hinaus eine flexible Nutzung zu Wohn- oder sonstigen Zwecken und bieten späteren Bauherren diverse Konfigurationsmöglichkeiten.

Im *Schumacher Quartier* entsteht zudem mit einer Fläche von ca. 3,5 Hektar ein neuer integrativer Bildungscampus für 1.500 Schülerinnen und Schüler, 200 Lehrende sowie bis zu 160 Kindergartenkinder. Dort wird angestrebt, die Einrichtungen und Freianlagen des Bildungscampus auch für stadtteilkulturelle Aktivitäten zu öffnen und einen »öffentlichen Begegnungsort« zu schaffen.

ALTERNATIVE MOBILITÄTSANGEBOTE

Darüber hinaus sollen in dem autofreien Wohnquartier alternative Mobilitäts- und Wohnformen ermöglicht werden. Der Erschließung des *Schumacher Quartiers* liegt ein innovatives Verkehrskonzept zugrunde, das besonderen Wert auf eine nachhaltige und zukunftsorientierte Mobilität legt und die CO₂-freie und aktive Fortbewegung in den Mittelpunkt stellt. Zentrale Elemente stellen in diesem Zusammenhang sechs differenziert ausgestaltete Mobility Hubs dar. Neben der Funktion als Quartiersgarage verknüpfen sie gleichzeitig die verschiedenen Verkehrsmittel und machen das Umsteigen vom motorisierten Individualverkehr auf Fahrräder und öffentliche



Abb. 53: Quartiersplatz
© rendertaxi



Abb. 54: Holzhaus Lynarstraße © Markus Löffelhardt Agentur für Architektur + Kunst

Verkehrsmittel möglich und attraktiv. Der öffentliche Raum ist somit bis auf wenige notwendige Ausnahmen (z.B. Erfordernisse mobilitätseingeschränkter Personen) auto- und stellplatzfrei gestaltet. Sämtliche Straßenräume stehen somit als Aufenthaltsräume für Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung.

HOLZHAUS LYNARSTRASSE

Um klimaresilientes Bauen zu fördern, hat die Stadt Berlin verschiedene Programme aufgelegt, darunter den Berliner Holzbau-preis, mit dem in Holzbauweise errichtete Vorzeigeprojekte ausgezeichnet werden, um Vorbildwirkung für andere Bauträger etwa im Stadtentwicklungsgebiet Berlin-Tegel zu entfalten.

Eines der ausgezeichneten Projekte ist der 2018 in Massivholz-bauweise errichtete Gebäudekomplex *Lynarstraße* im Berliner Stadtteil Wedding. Das siebengeschossige Holzhaus besteht aus drei Gebäudeteilen, die über Brücken miteinander verbunden sind und einen Nutzungsmix mit Gewerbe im Erdgeschoss und darüber Clusterwohnungen mit insgesamt 98 Wohneinheiten auf sechs Geschossen bieten. Jedes Geschoss umfasst unterschiedlich große Wohn-Cluster mit separaten Bädern, Balkonen und einem Gemeinschaftsbereich zum Wohnen und Kochen. Durch die Lage und Wohnform im Sprengelkiez fungiert das Gebäude als soziologischer Ankerpunkt in der Nachbarschaft. Die großzügigen Brücken und Clusterwohnungen und die im Erdgeschoss befindlichen Nutzungen wie Migrationskita, Diakonie, altersgerechte Wohngruppe und Obdachlosenhilfe weisen das Holzhaus als soziales Gemeinschaftsprojekt mit einer starken Bindung zum Kiez aus. Die Miete befindet sich im unteren Preissegment mit 50 Prozent Anteil an Sozialwohnungen.

Das Holzhaus entstand auf einer schwer bebaubaren »Berliner Restfläche« mit besonderen Anforderungen an Schall- und Brandschutz. Das Gebäude ist ein KfW 40-Haus mit solarthermischer Anlage. Es ist über die Geschosse 1 bis 6 in reiner Holzbauweise errichtet, mit einem Sockel aus Stahlbeton. Für die 6.700 Quadratmeter Wohnfläche wurden ca. 3.700 Kubikmeter Holz verbaut und damit ca. 3.700 Tonnen CO₂ gespeichert.

Keywords der Diskussion

Klimaanpassung und Nachhaltigkeit – Herausforderungen und Lösungen

DISKUSSION zwischen allen Partnerstädten und IBA_Wien

■ Wie kann die Kohlenstoffbilanz des Wohnungsbaus insgesamt verbessert werden?

- **Ökobilanz und neue Eigentumsmodelle.** Durch den Bau (durchschnittlich) größerer Wohnungen nimmt der Raumbedarf gegenwärtig eher zu und die städtische Dichte ab. Wenn wir die Auswirkungen auf die Umwelt mindern wollen, müssen wir die Lebensdauer von Gebäuden ansprechen und umfassende Ökobilanzen erstellen: Würden nämlich Gebäude für eine Lebensdauer von 200 Jahren und mehr ausgelegt werden, hätte dies enorm positive Effekte für die Nachhaltigkeit. Stuttgart führt derzeit umfangreiche Forschungen zu diesem Thema durch. Ein weiterer Ansatzpunkt wäre die Innovation der Eigentumsmodelle. Heute dominiert das Modell des Haus- bzw. Wohnungseigentums, was das Teilen oder Tauschen von Wohnraum in jeder Form praktisch unmöglich macht (z. B. Umzug in eine kleinere Wohnung in derselben Anlage, nachdem die Kinder ausgezogen sind). Dies erfordert wesentlich flexiblere Marktstrukturen.
- **Grundlagen für fundierte Entscheidungsfindung schaffen.** Im Falle der Wohnanlage *Dominick Street West* in Dublin wurde im Wesentlichen eine Studie erstellt, um eine fundierte Grundlage für die Entscheidung für oder gegen Abriss bzw. Bestandssanierung zu schaffen. Renovierungen sind fast so kostenintensiv wie Abriss und Neubau. Allerdings sind auch noch andere Faktoren zu berücksichtigen: Wird eine Entscheidung zugunsten der Sanierung getroffen, sollte ein weitgehend emissionsfreier Standard angestrebt werden, der mehr oder weniger jenem von Neubauten entspricht. Die Qualität solcherart sanierter Wohnanlagen im Sozialbau wäre bei weitem höher als das derzeitige Angebot im Privatsektor. Dabei ist der Hauptfaktor des Modells jedoch der »Zusatznutzen«, d.h. die Frage, welche Option zu einer zusätzlichen Anzahl von Wohnungen führt, die Dublin dringend benötigt.
- **Förderung der Verdichtung und Meistern von »Klimarebellionen«.** Generell ist das Leben in innerstädtischen Bereichen aufgrund ihrer Mobilitätsnetze usw. per se nachhaltig. Die Dichte urbaner Strukturen ist ein Hauptfaktor der Nachhaltigkeit. Allerdings zeigt sich z. B. in Berlin, dass unter allen Bewohnerinnen und Bewohnern es jene Personen sind, die in Quartieren mit viel Grün und geringer Dichte leben, welche sich am stärksten gegen Verdichtungsmaßnahmen aussprechen. Diese »Klimarebellion« kann nur durch breit angelegte Diskussionsprozesse und Bereitstellung maßgeschneiderter Lösungen in Angriff genommen werden, z. B. neue Mobilitätsangebote anstelle von Großparkplätzen.



Abb. 55: Nachhaltiges Bauen in der Waldrebgasse, Wien © OLN

■ Sehen sich die Städte einer räumlichen »Klimasegregation« gegenüber?

- **Soziale Auswirkungen des Klimawandels.** Karten zur Darstellung urbaner Hitzeinseln entsprechen häufig Karten zur Darstellung sozial schwächerer Quartiere – sozial benachteiligte Menschen sind auch jene, die am meisten Gefahr laufen, vom Klimawandel betroffen zu sein. Eine kürzlich in Dublin durchgeführte Studie zeigt ähnliche Wechselbeziehungen auf: Quartiere mit hoher Arbeitslosigkeit sind häufig auch Quartiere mit unterdurchschnittlich energieeffizienter Wohnqualität, was zu erhöhtem Risiko der Energiearmut benachteiligter Gruppen führt. Ein noch größeres Problem als die geringe Energieeffizienz von Gebäuden ist der schlechte Zugang zu attraktiven Gestaltungselementen oder Grünflächen in diesen Quartieren.

■ Wie können die Erkenntnisse aus Pilotprojekten auf neue Standards für ökologisch nachhaltigen Wohnungsbau übertragen werden?

- **Innovationsanreize für die Bauindustrie.** Das IBA-Projekt *Waldrebgasse* nahm zum ersten Mal in Wien den Einsatz von Holzbautechniken in die Kriterien eines Bauträgerwettbewerbs auf. Allerdings gibt es derzeit nur wenige Unternehmen, die diese Bautechniken beherrschen. Daher benötigt die Branche zusätzliche Anreize und Unterstützung, um sich entsprechend neu auszurichten.
- **Eine Renaissance des Wohnungsbaus mit einfachen Methoden.** Wenn wir CO₂-Neutralität und Nachhaltigkeit als das Um und Auf des zeitgenössischen Wohnungsbaus verankern können, ist kein Übermaß an technischen Standards mehr erforderlich; vielmehr sollten unterschiedliche Strategien und

Bauverfahren eingesetzt werden, um dieses Ziel zu erreichen. Beispielsweise arbeitet die IBA Stuttgart an einer Strategie zur Wiedereinführung einfacher Low-Tech-Bauweisen mit

robusten und langlebigen Materialien, anstatt in ausgeklügelte technologische Lösungen zu investieren, die oft nur von kurzer Dauer sind.

Keynote: Housing for All

Karin Zauner-Lohmeyer, Initiatorin und Sprecherin der Europäischen BürgerInneninitiative *Housing for All*

EUROPA STECKT IN EINER DRAMATISCHEN WOHNUNGSKRISE

In der gesamten Europäischen Union können sich immer weniger Menschen leisten, in Städten zu leben. Etwa 53 Millionen europäischer Bürgerinnen und Bürger sind durch Wohnkosten überfordert, d.h. sie geben mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnen aus. Gleichzeitig stagnieren Einkommen und Pensionen, was zu einer Schwächung der Kaufkraft führt. Aufgrund des dramatischen Mangels an leistbarem Wohnraum können sich viele Menschen keine Wohnung in den Städten mehr leisten, darunter auch jene, die die Städte am Laufen halten (z. B. Personal in den Bereichen Krankenpflege, Feuerwehr oder Polizei). Die immer stärkere Präsenz von Airbnb und anderen Plattformen für Kurzzeitvermietung verschlimmert die Situation noch weiter durch Ausdünnung des verfügbaren Wohnungsangebots. Eine Folge ist die zunehmende Anzahl der Wohnungslosen.

Der Grund für diese Wohnungskrise ist eine Deregulierungspolitik, welche eine Eskalation der Immobilienspekulation nach sich gezogen hat. Als Konsequenz der Deregulierungspolitik mangelt es an kommunalen Investitionen in leistbaren und sozialen Wohnungsbau – die Investitionslücke in der EU wird von der Europäischen Kommission auf 75 Mrd. € jährlich geschätzt. Um hier eine Trendwende zu erzielen, muss das Wohnen eine Aufgabe der öffentlichen Hand sein; die Veränderungen müssen auf europäischer Ebene erfolgen, da der europäische Rechtsrahmen gegenwärtig die Investitionsfähigkeit der Mitgliedstaaten und Städte einschränkt.

GEGENWÄRTIG GILT WOHNEN ALS HANDELSWARE – DOCH ES SOLLTE EIN MENSCHENRECHT SEIN

Wir brauchen bessere EU-Rechtsvorschriften für mehr leistbaren, öffentlichen und sozialen Wohnungsbau in Europa. Um dieses Thema in den Mittelpunkt des Interesses zu rücken, wurde die Europäische BürgerInneninitiative (EBI) *Housing for All* durch sieben Gründungsmitglieder aus sieben unterschiedlichen EU-Mitgliedstaaten – darunter Karin Zauner-Lohmeyer – ins Leben gerufen. Eine EBI muss ein Thema aufgreifen, das in die rechtliche Zuständigkeit der Europäischen Union fällt. Werden mindestens eine Million Unterschriften aus wenigstens

sieben Mitgliedstaaten erreicht, muss das Anliegen von der Europäischen Kommission und dem Europäischen Parlament gehört und behandelt werden.

Laut *Housing for All* besteht Änderungsbedarf in folgenden Bereichen:

- Zugang der Menschen zu sozialem und leistbarem Wohnraum in der EU,
- Maastricht-Kriterien zur Finanzierung von leistbarem und sozialem Wohnraum,
- EU-Förderrichtlinien für kommunalen und sozialen Wohnungsbau,
- Geschäftspraktiken von Plattformen für Kurzzeitvermietung wie z. B. Airbnb,
- Verlagerung der Datensammlungsmethoden von Eurostat betreffend die Wohnraumsituation von der nationalen zur regionalen und lokalen Ebene.

Die ECI *Housing for All* wurde im Februar 2020 aufgrund von Änderungen in den Regeln für Europäische Bürgerinitiativen sowie als Folge des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union eingestellt, bevor die notwendige Anzahl von Unterstützungserklärungen abgegeben werden konnte. Die Europäische Kommission hätte die Unterschriften britischer Bürgerinnen und Bürger nur berücksichtigt, wenn sie vor dem Austrittsdatum, d.h. dem 31. Januar 2020, geprüft und bestätigt worden wären.

DIE ROLLE DER STÄDTE STÄRKEN

Dennoch war die Initiative wegen der öffentlichen und medialen Aufmerksamkeit erfolgreich, die dem Thema verschafft wurde. Sie hat gezeigt, dass Städte nicht ausreichend in die Politikgestaltung auf nationaler Ebene eingebunden sind, und diente als »Eintrittskarte«, die es den Organisatorinnen und Organisatoren ermöglichte, das Thema gegenüber den Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern in Brüssel anzusprechen. Ein weiteres wichtiges Ergebnis der Initiative war ihre Funktion als Plattform zur Vernetzung von gleichgesinnten Akteurinnen und Akteuren aus den Bereichen Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft in 23 Ländern.

Als nächster Schritt wurde das *European Housing Awareness Network*⁴ ins Leben gerufen, dessen Bestreben es ist, weiterhin das Bewusstsein für leistbares, soziales und angemessenes Wohnen in Europa zu stärken, diesem Anliegen Aufmerksamkeit zu verleihen sowie Menschen zu vernetzen und zusammenzubringen.

⁴ <https://housing4europe.org/>



Vortragende, InterviewpartnerInnen und Diskussionsteilnehmende

BARCELONA

Javier Burón Cuadrado ist Leiter der Abteilung für Wohnungsbau der Stadtverwaltung von Barcelona. In der Vergangenheit war er tätig für Urbania ZH Gestión, einen Dienstleister für den öffentlichen Sektor zur Verbesserung der Effizienz und Leistungsfähigkeit öffentlicher Dienste. Mit seiner Ausbildung zum Rechtsanwalt und Ökonomen ist er Experte in den Bereichen Public Policy und Wohnungsmarkt und war intensiv mit Fragen der Verwaltungsreform sowie mit neuen Arten öffentlich-privater Managementstrukturen betraut. Als Anwalt war Javier Burón Cuadrado für die Kanzlei Cuatrecasas Gonçalves Pereira mit Schwerpunkt auf öffentlichem Recht. Er war auch als Planungsdirektor der baskischen Regierung und als Rechtsberater für den Wirtschaftsausschuss des baskischen sowie des spanischen Parlaments tätig.

BERLIN

Manfred Kühne ist Leiter der Abteilung Städtebau und Projekte in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin. Er studierte Architektur in Kaiserslautern und Berlin und arbeitete anschließend als Stadtplaner in verschiedenen Funktionen. Von 2001 bis 2008 war er als Leiter der Obersten Denkmalschutzbehörde in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen tätig, bevor er 2008 Leiter der Abteilung Städtebau und Projekte wurde. Zudem ist er Mitglied der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) und der Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) e.V.

DUBLIN

Dáithí Downey ist Leiter des Ausschusses für Quartiere und Entwicklung sowie Direktor für Wohnungspolitik, Forschung und Strategie der Stadtverwaltung von Dublin. Außerdem zeichnet er für das Forschungs- und Analyseprogramm für Wohnen, Planung, Wirtschaftsentwicklung, Inklusion und Integration der Beobachtungsstelle für Wohnungswesen der Stadt Dublin verantwortlich. Nach seiner Funktion als stellvertretender Direktor und Leiter für Strategie und Dienstleistungserbringung der Behörde der Stadt Dublin für Wohnungslosigkeit (Dublin Region Homeless Executive, DRHE) hatte er schließlich die Position des Leiters dieser Behörde bis Ende 2016 inne. 2016 wurde er zum Fellow der Royal Geographical Society ernannt und 2018 in den Sozialwissenschaftlichen Ausschuss der Royal Irish Academy gewählt.

Ali Grehan ist Leiterin der Abteilung für Städtebau (Dublin City Architect) der Stadt Dublin. Hier leitet sie ein multidisziplinäres Team, das für die Umsetzung eines weit gefassten städtebaulichen Aufgabenbereichs für die Stadt Dublin zuständig ist, wie etwa die Erarbeitung verschiedener Projekte in den Bereichen Wohnungsbau, öffentlicher Raum, Quartiere und kulturelle Infrastruktur. Ali Grehan verfügt über internationale Erfahrung im privaten wie im öffentlichen Sektor mit besonderem Schwerpunkt auf großflächigen städtischen Sanierungsprojekten. Vor der Berufung in ihre gegenwärtige Funktion 2008 war sie leitende Architektin bei Ballymun Regeneration Ltd., damals das größte kommunale Sanierungsprojekt in Europa.

KÖLN

Eric Diversy ist Leiter des Bereichs Gremienmanagement, Berichtswesen und Kommunikation bei moderne stadt GmbH, der Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadtwerke Köln GmbH und der Stadt Köln. Er studierte u. a. Marketing und Kommunikation an der TU Chemnitz und Wirtschaftswissenschaften an der Fernuniversität Hagen. Von 2002 bis 2014 arbeitete er in verschiedenen Funktionen bei der RheinEnergie AG. Von 2014 bis 2016 war er Stabsreferent für Strategische Konzernplanung/Beteiligungsmanagement und Verantwortlicher für zentrale Vorstands- und Aufsichtsratsangelegenheiten bei der Stadtwerke Köln GmbH.

Julia Klehr ist Leiterin der Wohnungsbaustelle im Dezernat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Köln. Sie studierte Architektur und war anschließend als Stadtplanerin für die Stadt Köln tätig. 2011 wurde sie Fachreferentin im Dezernat für Wirtschaft und Liegenschaften der Stadt Köln und wechselte 2014 ins Stadtplanungsamt der Stadt Düsseldorf. Seit 2018 ist sie Leiterin der Wohnungsbaustelle im Dezernat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Köln und befasst sich u. a. mit der Mobilisierung von Flächen und der nachhaltigen Sicherung von Potenzialen für den Wohnungsbau.

Jochen Mauel ist Bereichsleiter für Immobilienwirtschaft und verantwortlich für das operationelle Kerngeschäft beim Immobilienentwickler GAG Immobilien AG. Er studierte Rechtswissenschaften in Köln und Heidelberg und begann 2000 seine Tätigkeit im Wohnungsbausektor bei Grund und Boden GmbH in Köln. Nach der Fusion dieses Unternehmens mit GAG Immobilien AG übernahm Jochen Mauel 2003 die Abteilung WEG/Fremdverwaltung der GAG-Gruppe. 2010 wurde ihm der gesamte immobilienwirtschaftliche Bereich übertragen. Hier liegt eine seiner Kernaufgaben in der kontinuierlichen Quartiersentwicklung. Darüber hinaus ist er langjähriger Rechnungsprüfer der Industrie- und Handelskammer zu Köln.

Brigitte Scholz ist Leiterin des Amts für Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Köln. Sie studierte Landschafts- und Freiraumplanung an der Universität Hannover und war anschließend an der Universität Hannover, an der Brandenburgischen Technischen Universität (BTU) Cottbus und bei der Internationalen Bauausstellung Fürst-Pückler-Land (2000–2010) tätig. Zuletzt arbeitete sie als Professorin für Gemeinschaftsorientierte Projektentwicklung an der Alanus-Hochschule (Alfter bei Bonn) und als Geschäftsführerin des bio innovation park Rheinland e.V., bevor sie 2017 zu ihrer aktuellen Position wechselte.

MÜNCHEN

Natalie Schaller ist geschäftsführende Gesellschafterin der stadt.bau münchen GmbH. Sie studierte Architektur an der TU München und arbeitet seit 2014 als geschäftsführende Gesellschafterin der stadt.bau münchen GmbH, die im Auftrag der Stadt München die mitbauzentrale münchen, eine Beratungsstelle für gemeinschaftsorientiertes Wohnen, betreibt. Für das Konsortium *Prinz Eugen Park* koordinierte sie die Quartiersentwicklung des neuen Stadtviertels. Schwerpunktmäßige Themenfelder sind gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung, Wohnprojekte, Mobilitätskonzepte und Nachbarschaftsentwicklung in Quartieren.

Karla Schilde ist Leiterin des Bereichs Regionales in der Stadtentwicklungsplanung der Stadt München. Sie studierte Architektur mit Studienschwerpunkt Städtebau, arbeitete als Stadtplanerin bei der Stadtplanung Zimmermann GmbH in Köln und legte die Große Staatsprüfung in der Fachrichtung Architektur mit dem Schwerpunkt Stadtplanung, Raumordnung und Landesplanung ab. Seit 2008 ist sie bei der Stadt München tätig – zuerst als Planerin bei der Bewerbung Münchens für die Olympischen Winterspiele 2018, dann als Persönliche Referentin der Stadtbaurätin und Pressesprecherin. Seit 2015 leitet sie den Bereich Regionales in der Stadtentwicklungsplanung.

STUTT GART

Andreas Hofer ist Intendant der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27). Er studierte Architektur an der ETH Zürich, war Partner im Planungs- und Architekturbüro Archipel (Zürich) und engagierte sich für den genossenschaftlichen Wohnungsbau bei der Verbandsarbeit sowie als Berater. Aus dieser Tätigkeit entstanden die Genossenschaften »Kraftwerk1« und »mehr als wohnen«. Er publiziert regelmäßig in verschiedenen Medien zu Architektur-, Städtebau- und Wohnungsfragen, begleitet Wohnbauprojekte als Jurymitglied in Wettbewerben und lehrt an Hochschulen. Seit 2018 ist er als

Intendant und Geschäftsführer für die inhaltliche Leitung der IBA Stuttgart zuständig.

WIEN

Daniel Glaser ist Wohnbauexperte bei der Magistratsabteilung 50 (MA 50) – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten der Stadt Wien. Er studierte Architektur und Raumplanung an der Technischen Universität Wien und der Technischen Universität Zagreb, arbeitete in diversen Architekturbüros und war bei der Gebietsbetreuung Stadterneuerung in Ottakring tätig. Seit 2013 ist er Wohnbauexperte in der Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien und u. a. für internationale Beziehungen im Wohnbau, Forschungs- und Digitalisierungsprojekte, Berichtswesen und Budget zuständig.

Raimund Gutmann ist freiberuflicher Sozialwissenschaftler im Bereich Stadtentwicklung, Trend- und Wohnforschung mit Büros in Salzburg und Wien (wohnbund:consult – Büro für Stadt. Raum. Entwicklung). Er führt Lehraufträge, Studien und Projekte der sozialen Quartiersentwicklung und des Community Building sowie Forschungsprojekte im Auftrag von Bund, Ländern, Kommunen, Klimafonds und Wohnbauträgern durch. Er ist Konsulent für soziale Nachhaltigkeit bei Architektur- und Bauträgerwettbewerben und seit 2017 Mitglied im Beirat der IBA_Wien – Neues Soziales Wohnen.

Gabu Heindl ist Architektin, Stadtplanerin und Aktivistin in Wien. Sie betreibt seit 2007 das Architekturbüro GABU Heindl Architektur mit Fokus auf öffentliches Bauen, leistbares Wohnen, öffentlichen Raum und kollaborative Bauvorhaben. Sie hat ein Doktorat der Philosophie zu radikaldemokratischen Aspekten von Architektur und Stadtplanung und lehrt an der Akademie der Bildenden Künste Wien, an der AA | Architectural Association London und ist Visiting Professor an der Sheffield University. Ihre aktuellen Forschungsschwerpunkte liegen auf solidarischem Wohnbau und Gerechtigkeit als Planungsparameter.

Kurt Hofstetter ist Leiter der IBA_Wien 2022 – Neues Soziales Wohnen. Er studierte Landschaftsplanung und ist seit 1991 als Mitarbeiter der Stadt Wien in verschiedenen Funktionen im Bereich Stadtentwicklung und Stadtteilplanung tätig, u. a. als Leiter der Landschaftsplanung. Er war von 2003 bis 2015 maßgeblich an der Konzeption, Planung, Entwicklung und Umsetzung des Stadtentwicklungsgebiets aspern – Die Seestadt Wiens beteiligt. Seit 2016 ist er mit der Koordination der IBA_Wien befasst und hat 2018 die Position als Leiter übernommen.

Roland Krebs ist ein österreichischer Städteplaner und entwickelt strategische Aktionspläne, die Städten beim Umgang mit Wachstum und Stadterneuerung unterstützen sollen. Er verfügt über einen Master in Raumplanung und Raumordnung der TU Wien, einen Master in Betriebswirtschaft mit dem Schwerpunkt Strategisches Management der Universidad de Belgrano (Argentinien) und einen postgradualen Abschluss der Universität Oberta de Catalunya (UOC). Er ist Berater für multilaterale Entwicklungsbanken und Lead Expert für das URBACT-Projekt RiConnect. Seit 2011 lehrt Roland Krebs am Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen der TU Wien. Er ist Mitbegründer von *superwien urbanism zt gmbh*, einem in Wien angesiedelten Studio für Architektur und Städtebau.

Sina Moussa-Lipp ist Fachreferentin für Forschung und Innovation bei *neunerhaus*, einer Sozialorganisation für wohnungslose Menschen in Wien. Sie verfügt über umfassende Erfahrung auf den Gebieten Wohnungspolitik, städtische Transformationsprozesse und Sozialstrukturen. Nach dem Studium der Sozialarbeit und Soziologie war sie mehrere Jahre im universitären Bereich tätig und wurde in den Beirat für die Baukulturgespräche des Europäischen Forums Alpbach berufen. Vor ihrer Tätigkeit für *neunerhaus* arbeitete sie als Fachreferentin für die regionalpolitische Abteilung der Österreichischen Bundesarbeitskammer.

Martin Orner ist Obmann und Geschäftsführer der EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft reg. Gen. m. b. H. und Vorsitzender des Wohnrechtsausschusses des Österreichischen Verbands Gemeinnütziger Bauvereinigungen. Er hat ein abgeschlossenes Studium der Rechtswissenschaften und ist neben seiner Funktion bei der EBG im Rahmen von Seminaren, Vorträgen und Beratung zu wohnrechtlichen und wohnpolitischen Themen tätig. Zuvor arbeitete er als Pressesprecher des Bezirksvorstehers von Wien-Donaustadt, als Jugendsekretär der SPÖ Wien und als juristischer Mitarbeiter im Büro des Wiener Wohnbaustadtrats.

Jürgen Preiss ist seit 2007 Leitender Stellvertreter im Bereich Räumliche Entwicklung bei der Magistratsabteilung 22 (MA 22) – Umweltschutz. Er ist Absolvent der Universität für Bodenkultur Wien, Studienrichtung Landschaftsplanung und -pflege. Von 1997 bis 2007 war er als Projektmanager für das Unternehmen Kirchner Landschaftsplanung in Wien tätig. Seine gegenwärtigen Arbeitsschwerpunkte gelten dem Urban Heat Islands Strategieplan Wien sowie der Forcierung der Umsetzung von Bauwerksbegrünungen..

Angela Salchegger ist Gesellschafterin des Wiener Büros für Stadtteilplanung *stadtluft gehmayr salchegger og*, Landschaftsplanerin und Stadtteilmanagerin. Sie studierte Landschaftsplanung an der Universität für Bodenkultur Wien und ist seit 2002 in der Gebietsbetreuung in Wien tätig. In ihrer Tätigkeit beschäftigt sie sich mit den Themen Stadtteilmanagement, öffentlicher Raum, Entwicklung von Erdgeschoßzonen, urbanes Grün, Partizipation, Moderation, Prozessbegleitung und Stärkung von urbanen Kompetenzen und Eigeninitiativen.

Karin Zauner-Lohmeyer ist Leiterin des Fachbereichs Soziales Management bei *Wiener Wohnen*, einem Unternehmen der Stadt Wien, das die städtischen Wohnanlagen verwaltet, saniert und bewirtschaftet. In ihrem Fachbereich befasst sie sich vor allem mit Wohnungssicherung, Wohnqualität und internationalen Entwicklungen im Wohnungsbau. Sie ist ausgebildete Försterin, Journalistin und promovierte Publizistin. Im März 2019 initiierte Karin Zauner-Lohmeyer zusammen mit sechs anderen Gründungsmitgliedern die Europäische Bürgerinitiative *Housing for All*, deren Sprecherin sie ist.

Programmkonzeption, Moderation des Symposiums und Management des Partnerstädtennetzwerks:

Bernadette Luger und **Johannes Lutter**,
UIV Urban Innovation Vienna GmbH

Wie wohnen wir morgen? Neue Wege zum sozialen Wohnen in Europa

Online-Symposium mit Partnerstädten

23. & 24. September 2020

Beiträge zur IBA_Wien 2022 BAND 25

Herausgeberin

IBA_Wien 2022

Neues soziales Wohnen

Inhaltliche Koordination und Redaktion

UIV Urban Innovation Vienna

Übersetzung und englisches Lektorat

Sigrid Szabó

Layout Kern

Nele Steinborn

Covergestaltung

IBA_Wien 2022, Stefan Goller

Claudia Kozák

Graphic Recording

Lana Lauren

Fotos

Angegeben im Text

Druck

druck.at

Copyright

Das Copyright für die Texte liegt bei den Autor*innen. Das Copyright für die Abbildungen liegt bei den Fotograf*innen bzw. Inhaber*innen der Bildrechte. Alle Rechte vorbehalten.

Umschlagsfoto: @ IBA_Wien/ C.Fürthner

Im Auftrag der IBA_Wien 2022, MA 50, Wohnbauforschung
Wien, 2020

ISBN 978-3-903474-95-6



INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG WIEN 2022 NEUES SOZIALES WOHNEN

www.iba-wien.at
ISBN 978-3-903474-95-6