

IBA-Talks Frühjahr 2017

**IBA** Neues  
soziales  
WIEN Wohnen

**IBA-TALKS** Frühjahr 2017

Die Internationale Bauausstellung Wien  
im Fokus einer öffentlichen Gesprächsreihe

IBA Die Internationale Bauausstellung Wien im Fokus einer öffentlichen Gesprächsreihe

ISBN 978-3-9504345-3-8

**wien.**  
**unser zuhause.**  
Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau & Stadterneuerung

**IBA** Neues  
soziales  
WIEN Wohnen

**PlanSinn.at**  
Planung & Kommunikation

**IBA**

**IBA** Neues  
**WIEN** soziales  
Wohnen

**IBA-TALKS** Frühjahr 2017

Die Internationale Bauausstellung Wien  
im Fokus einer öffentlichen Gesprächsreihe

# INHALTSVERZEICHNIS

**Einführung** ..... Seite 5

**Schafft Wohnbau Quartiere?**  
Perspektiven zur qualitätsvollen  
Quartiersentwicklung ..... Seite 6

Die Stadt als kooperativer Prozess ..... Seite 8

Das Packhaus ..... Seite 12

Schafft Wohnbau Quartiere? ..... Seite 14

Neue Herausforderungen ..... Seite 16

**Braucht Qualität Experiment?**  
Die IBA\_Wien zwischen Innovationsdruck  
und sozialen Herausforderungen ..... Seite 18

Für eine Renaissance des Wiener Wohnbaus  
Notwendigkeit der IBA\_Wien ..... Seite 20

Experiment im Wohnbau ..... Seite 22

Gewohnheiten aufbrechen ..... Seite 24

Machen wir das Mögliche! ..... Seite 26

**Bauen mit Sozialkapital**  
Zivilgesellschaftliches Engagement  
in der Quartiersentwicklung ..... Seite 28

Impressionen der Tour durch  
das Objekt „Wohnprojekt Wien“ ..... Seite 30

The Commons: Another Way of Thinking  
the Architecture of the City ..... Seite 32

Bauen mit Sozialkapital ..... Seite 34

Im Matzner Viertel trifft Wohn-Projekt auf  
Wohn-Umfeld ..... Seite 36

Bauen mit Sozialkapital: Visionen,  
Ziele ... Wege! ..... Seite 38

**Sozial verträgliche Bodennutzung**  
Neue Wege am Grundstücksmarkt ..... Seite 40

Sozialgerechte Bodennutzung in München ..... Seite 42

Städtebauliche Verträge in Wien ..... Seite 44

Sozial verträgliche Bodennutzung ist weit mehr  
als leistbaren Wohnraum schaffen ..... Seite 46

Der wohnfonds\_wien ..... Seite 48

**Ankommen – Wohnen – Sozialer Aufstieg**  
Soziale Durchlässigkeit als Dimension  
zukunfts-fähigen Wohnbaus ..... Seite 50

Soziale und politische Aspekte der  
Wohnungsfrage ..... Seite 52

Sozialer Aufstieg, soziale Durchmischung,  
sozialer Zusammenhalt ..... Seite 54

Nur Mut! ..... Seite 56

**Beschäftigungsmotor Wohnbau**  
Wohnbauinvestitionen mit  
sozialer Nachhaltigkeit ..... Seite 58

Beschäftigungsmöglichkeit für Personen mit  
erheblichen Arbeitsmarktproblemen ..... Seite 60

Beschäftigungsmotor Wohnbau ..... Seite 62

Wohnbau mit Zukunft ..... Seite 64

**Impressum** ..... Seite 67

# Die Internationale Bauausstellung Wien 2022 „Neues soziales Wohnen“

In den vergangenen Jahren ist das Thema des leistbaren Wohnens in fast allen mitteleuropäischen Städten ins Zentrum der Aufmerksamkeit gerückt. Aufgrund eines deutlichen Bevölkerungswachstums wird Wohnraum in vielen Städten zunehmend knapper. Immer häufiger ist die Wohnungsfrage in Europa ein Thema für die lokale Stadtpolitik, während ein allgemeiner Rückzug der nationalen Politiken die Finanzierung von Initiativen für den öffentlichen Wohnungsbau unterminiert hat.

Die Geschichte zeigt aber, dass Kommunen bei der Gestaltung und Steuerung des Wohnbaus eine entscheidende Rolle spielen können. Auch deshalb wird der Ruf nach mehr kommunalem Engagement bei der Lösung der „Wohnungsfrage“ zunehmend lauter. Vielerorts, wo sich Kommunen in den 1990er-Jahren fast völlig aus dem sozialen Wohnbau zurückgezogen haben, werden wieder ambitionierte Wohnbauprogramme beschlossen. Wien stellt dabei aufgrund der Kontinuität des Wiener Wohnbaus für viele europäische Städte einen relevanten Bezugsrahmen für Governance Assets dar.

Aber auch für Wien bedeuten die gegenwärtigen Rahmenbedingungen eine große Herausforderung, wenn es auch – durch das überaus breite Segment des sozialen Wohnbaus – auf einem besseren Fundament steht. Es liegt daher auf der Hand, dass auch Wien einerseits mit raschen Sofortlösungen wie mit der „Wiener Wohnbauoffensive 2016“ darauf reagiert. Andererseits gilt es aber auch, die innovativen Kräfte in der Stadt, auch im Austausch mit anderen Städten Europas, zu bündeln. Im Rahmen der IBA\_Wien sollen deshalb gemeinsam neue Lösungen erarbeitet und erprobt werden. Dafür sind bewusst auch Freiräume vorzusehen, um dort, wo es notwendig ist, eingefahrene und gut erprobte Wege zu verlassen und einen experimentellen Raum für eine kreative und innovative Laborsituation – einen „Ausnahmezustand auf Zeit“ – zu schaffen.

Das Thema der IBA\_Wien – „Neues Soziales Wohnen“ – stellt aber auch klar, dass Experiment und Innovation einen gesellschaftlichen Mehrwert generieren müssen. Das Experiment ist nicht Selbstzweck und das Neue hat nicht per se Qualität. Vielmehr geht es um soziale Innovation, neue Verfahren und neue Formen der Kooperation unterschiedlicher Akteurinnen und Akteure. Zahlreiche Aspekte dieser Zielsetzung waren in der einen oder anderen Form auch Inhalt der dritten Reihe der IBA-Talks.

## IBA-Talks Frühling 2017

Nach Veröffentlichung des Memorandums und Abschluss der IBA-Vorphase zu Beginn 2017 galt es, die programmatische Ausrichtung der dritten Reihe der IBA-Talks zu adaptieren. Ziele die zweite Reihe der IBA-Talks im Herbst 2016 noch auf das Ausloten der grundsätzlichen Fragestellungen ab, so diente die dritte Reihe der IBA-Talks im Frühling 2017 dazu, die einzelnen Themenfelder, die in die Programmatik und das Memorandum für die IBA Eingang gefunden hatten, zu vertiefen.

Ausgehend von diesen bewusst sehr allgemein formulierten Themenfeldern – neue soziale Quartiere, neue soziale Qualitäten und neue soziale Verantwortung – sollten unter Einbeziehung der Fachöffentlichkeit die Möglichkeiten für IBA-Projekte ausgelotet werden. Es galt, ausgehend von den programmatischen Grundlagen die Basis für IBA-Projekte zu schaffen. Dazu wurde verstärkt auch auf die Einbindung von Expertinnen und Experten aus dem Ausland gesetzt. Diese sollten insbesondere den Wiener Diskurs um den „Blick von außen“ bereichern und auch Hinweise liefern, wie internationale Best-Practice-Projekte auch in Wien umgesetzt werden könnten.

Ein zweiter wesentlicher Aspekt der IBA-Talks im Frühling 2017 war auch die Vernetzung der Wiener Akteurinnen und Akteure. In einem zunehmend komplexeren Umfeld muss sich auch der Wiener Wohnbau „zurechtfinden“ und vielfach ergeben sich gerade durch neue Formen der Kooperation neue Lösungsansätze. Diese Form der Innovation auf Ebene der Prozesse stand vielfach im Vordergrund der Diskussionen. So wurden neue Verfahren ebenso diskutiert wie neue Formen der Beteiligung oder die Notwendigkeit der Zusammenarbeit über etablierte Grenzen hinweg. Dabei mit Grenzen sowohl Bauplatzgrenzen als auch Quartiersgrenzen oder Ressortgrenzen gemeint sein können.

Die in weiterer Folge präsentierten Beiträge sollen gleichermaßen Inspiration und Handlungsanleitung für alle sein, die zukünftig IBA-Projekte entwickeln wollen. Sie sollen folglich zum Probieren genauso wie zum Weiterdenken anregen.





## Schafft Wohnbau Quartiere? Perspektiven zur qualitätsvollen Quartiersentwicklung

**VERANSTALTUNG: 6. MÄRZ 2017**  
**ORT: IG ARCHITEKTUR**

**TeilnehmerInnen:** Verena Schmidt, TELEINTERNETCAFE Architektur und Urbanismus, Berlin; Margot Deerenberg, Paradocks/Raumunternehmen; Cornelia Schindler, ss | plus architektur & IBA\_Wien-Beirat; Günther Stöllberger, ARWAG Holding AG

6

Wiens steigender Wohnraumbedarf bedingt neben dem Ausbau in der bestehenden Stadt die Erschließung großer neuer Areale. Es gilt, möglichst viel Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig Wohn- und Lebensqualitäten zu sichern. Dabei spielen bewährte Instrumente wie der geförderte Wohnbau eine große Rolle. Die Herausforderung der kommenden Jahre ist es, diese Instrumente so zu adaptieren, dass nicht nur qualitätsvolle Wohngebäude entstehen, sondern darüber hinaus vor allem qualitativ hochwertige Quartiere.

Welche Grundlagen braucht es für eine integrative Quartiersentwicklung? Welche Akteurinnen und Akteure müssen mit ins Boot geholt werden? Welche Balance zwischen Wohndichte, Freiraum und ergänzenden Nutzungsangeboten muss gefunden werden? Wie können diese neuen Quartiere die Qualitäten der bestehenden Stadt übernehmen und neue schaffen? Welche Neuorientierungen sind nötig und welchen Beitrag kann die IBA\_Wien zu diesen Fragen leisten?

Ziel des Abends ist es, anhand gelungener lokaler Beispiele und internationaler Expertise dieses Themenfeld zu öffnen. Verena Schmidt stellt das Kreativquartier in München vor. Dort entsteht derzeit auf einem 20 Hektar großen ehemaligen Kasernenareal ein neues Quartier, das etwa zur Hälfte aus Wohnnutzung und zur

Hälfte aus kreativen und soziokulturellen Nutzungen besteht. Dabei wird das Areal in unterschiedlichen Geschwindigkeiten und mit unterschiedlichen Prozessen entwickelt. Während ein Bereich, in dem Kulturschaffende seit Jahren alte Hallen nutzen, langsam und prozesshaft entwickelt wird, werden andere Bereiche des Areals zügig und in relativ hoher Dichte mit Wohnbauten versehen.

Margot Deerenberg stellt anschließend eines der ersten großen Zwischennutzungsprojekte in Wien vor – das Packhaus im 3. Wiener Gemeindebezirk. Cornelia Schindler betont, dass es für die Entwicklung von lebendigen Quartieren neben dem Kreislauf Wohnbau auch einen zweiten Kreislauf für die Entwicklung der anderen Nutzungen bräuchte. Günther Stöllberger berichtet über die aktuellen Arbeiten im Entwicklungsgebiet „Oberes Hausfeld“.

In der Diskussion wird die Frage behandelt, wie auf Basis der bestehenden Rechtslage Dynamik in die Entwicklung von neuen Quartieren gebracht werden kann. Als Möglichkeiten dafür werden unter anderem genannt: temporäre Wohnnutzungen, unterschiedliche Detaillierungsstufen im Bebauungsplan, alternative Prozesse und eine Weiterentwicklung der bestehenden Instrumente.



7



„Es ist die wichtig, die Stadt als Prozess zu verstehen.“

Neues  
soziales  
Wohnen

8



Architektin in Berlin. Nach ihrem Studium an der Technischen Universität München hat sie gemeinsam mit Manfred Eccli, Marius Gantert, Andreas Krauth und Urs Kumberger das Büro TELEINTERNETCAFE Architektur und Urbanismus gegründet. Das Büro beschäftigt sich u.a. mit der prozessualen Entwicklung von Stadtquartieren. Darüber hinaus ist Verena Schmidt als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institute for Sustainable Urbanism an der Technischen Universität Braunschweig tätig.

**Arch. DI<sup>in</sup> Verena Schmidt**

## Die Stadt als kooperativer Prozess

Verena Schmidt

Das städtische Leben wird durch vielschichtige Transformationsprozesse beeinflusst. Die funktionale Trennung der Stadt löst sich mehr und mehr auf. Orte der Produktion werden zunehmend wieder in die Stadt integriert. Räume des Arbeitens und Wohnens überlagern sich. Diese Entwicklungen gehen mit einer Vielzahl von Schnittstellen und Synergien einher. Dabei eröffnen sich neue Perspektiven für das Zusammenleben in einer vielfältigen, produktiven Stadt. Angesichts der wachsenden Bevölkerung dreht sich der Diskurs vorrangig um das Wohnen. Doch Wohnbau allein reicht nicht aus, um urbane Quartiere zu schaffen. Wie können wir zukünftigen Lebens- und Arbeitsmodellen gerecht werden? Wie können wir dem Entwicklungsdruck begegnen, ohne den Blick für urbane Qualitäten zu verlieren?

Im Kontext dieser Fragen bewegt sich die städtebauliche Strategie für das Kreativquartier München. Das Projekt versteht das Vorhandene als Ausgangspunkt für eine prozessuale, kooperative Entwicklung. Die Planung definiert keinen Endzustand, sondern ermöglicht eine langfristig angelegte Transformation im Spannungsfeld zwischen Top-down und Bottom-up, zwischen Planung und Experiment.

### Die Entwicklung des Münchner Kreativquartiers

Nordwestlich der Altstadt befindet sich eine 20 ha große, ehemals militärisch genutzte Fläche, die sich der Stadt für eine Entwicklung öffnen wird. Ein Teilbe-

reich des Areals wurde zur Keimzelle einer lebendigen Zwischennutzungskultur mit Ateliers, Theatern und Werkstätten. Über viele Jahre hat sich der Ort zu einer einzigartigen Nische entwickelt.

2011 lobte die Stadt München einen städtebaulichen Wettbewerb für das Kreativquartier aus, der den Neubau von 900 Wohnungen sowie Flächen für Gewerbe, Bildung und Kultur zum Ziel hatte. Als eines von wenigen „jungen Büros“ wurden wir, Teleinternetcafe und Treibhaus, zum Verfahren zugelassen und infolge des Wettbewerbserfolgs mit der Rahmenplanung beauftragt. Wir machten es uns zur Aufgabe, zwischen der enormen Wohnungsnachfrage und dem besonderen Charakter des Ortes zu vermitteln.

Das Areal wird nicht überplant, sondern schrittweise weiterentwickelt. Ausgehend von der bestehenden Struktur werden vier Teilbereiche mit spezifischen Qualitäten herausgearbeitet:

- Die Plattform als urbane Schnittstelle von Hochschulcampus und verdichtetem Wohnen
- Das Feld als Arbeits-, Bildungs-, und Wohnstandort mit gemeinschaftlich genutzten Gärten
- Der Park als zentraler öffentlicher Raum des Quartiers mit zwei denkmalgeschützten Kulturhallen
- Das Labor als Experimentierraum für eine kreative Mischung aus Kultur, Arbeit und Wohnen

9



Entwurf für den Bereich „Kreativlabor“

### Der Faktor Zeit in der Planung

Urbane Vielfalt kann nur bedingt vorausgeplant werden. Ihre Entstehung braucht Zeit und Freiräume. Dementsprechend spielt die zeitliche Strategie eine wichtige Rolle. Die vier Teilbereiche des Kreativquartiers werden in unterschiedlichen Geschwindigkeiten transformiert. Ungenutzte Flächen werden rasch bebaut und nehmen einen Großteil der benötigten Wohnungen auf. Dadurch entsteht ein Ventil für den Entwicklungsdruck des Gesamtquartiers. In den zwischengenutzten Bereichen wird somit Zeit für eine behutsame Transformation gewonnen.

## Das Labor als Experimentierraum

Die besondere Atmosphäre des Labors wird weitergetragen. Die rohen, unfertigen Räume werden als Potenzial verstanden. Mithilfe einer Bestandsaufnahme werden Möglichkeiten für Umnutzungen ausgelotet, um langfristig niederschwellige Bedingungen für Kreative zu erhalten. D.h., es wird nicht nur soziales Wohnen angeboten, sondern auch bezahlbarer Raum für kreative Produktion und soziokulturelle Projekte (Jugendarbeit, kulturelle Bildung, Foodsharing). Punktuell werden Neubauten integriert, die durch innovative Nutzungskonzepte und Trägerschaftsmodelle zum Charakter des Quartiers beitragen (Genossenschaften etc.).

## Prozessgestaltung und Teilhabe

Der Entwurf definiert kein starres Endziel, sondern schafft Raum für Aneignung und ungeplante Entwicklungen. Der prozessuale Ansatz erfordert besondere Werkzeuge, die die klassischen Planungs-

instrumente ergänzen. Mithilfe von Regelwerken und Etappenzielen wird die Transformation des Labors gesteuert. Dabei finden im Sinne einer „lernenden Planung“ immer wieder Rückkopplungen statt. Wesentlicher Bestandteil der Entwicklung ist ein Beteiligungsprozess, der sowohl lokale PionierInnen als auch die Öffentlichkeit einbezieht. 2016 wurde vor Ort eine Koordinierungsstelle eingerichtet, die die Kommunikation zwischen Verwaltung sowie NutzerInnen unterstützt.

Die Flächen des Kreativquartiers liegen größtenteils im Eigentum der Stadt. Das Areal eröffnet die Chance, neue Wege zu testen und Impulse für eine kooperative Planungskultur zu setzen. Die Handlungsebene des Quartiers spielt dabei eine wichtige Rolle. Eine besondere Identität und Vielfalt erfordert ein strategisches Denken, das über Parzellengrenzen hinausgeht. Dies kann gelingen, wenn wir die Stadt als Prozess verstehen und offen für neue Ideen bleiben.



Übersichtsplan



„Zwischen- oder Vornutzungskonzepte werden in Neubaugebieten eine unersetzliche Maßnahme für die soziale Vernetzung sein und sind letztendlich entscheidend für das Wohlbefinden und die Attraktivität in einem modernen Wohnggebiet.“

Lebt nach Stationen in Shanghai, Istanbul, Tirana und Skopje seit 2008 in Wien. Die Stadt und ihre latenten Potenziale beschäftigen die Niederländerin (geboren 1982 in Amsterdam) sowohl praktisch als auch theoretisch. Die ausgebildete Stadtsoziologin und Humangeografin hat 2006 das Kollektiv „Onorthodox | tackling urban issues“ und 2013 das „Raumunternehmen“ „paradocks | bridging potential“ gegründet. Mit dem Packhaus betreibt Paradocks seit 2014 eines der ersten Zwischennutzungsprojekte in größerem Maßstab in Wien. Weitere Pilotprojekte im Bereich der Aktivierung von ungenutzten Ressourcen sind aktuell in Arbeit.

DI<sup>in</sup> Margot Deerenberg

## Das Packhaus

Margot Deerenberg

Paradocks sieht es als seine Aufgabe, Leerstand und kreative Unternehmen/Initiativen aktiv zu vermitteln. Unsere Projekte dienen als gelebte Beispiele, wie für unsere NutzerInnen, die EigentümerInnen und die Stadt Mehrwert mittels Zwischennutzung geschaffen wird.

Das Packhaus ist als Forschungs- und Experimentierfläche Anfang 2014 gegründet worden. Durch einen Open Call zu Projektstart gelang es uns, das Objekt mit genau der Diversität zu füllen, auf die wir heute so stolz sind. Es ist eine Stadt in der Stadt entstanden, in der unterschiedlichste Kreativberufe, UnternehmerInnen und KünstlerInnen aufeinander treffen. Ausgangspunkt war, den Austausch mit anderen im Haus und BewohnerInnen der Umgebung in den Mittelpunkt zu rücken. Das Erdgeschoß ist hier der essenzielle Treffpunkt, in dem es Meetingräume, Fotostudio, (Fahrrad-)Werkstatt, Cafébereich, Flexdesks und Freiflächen gibt. Es ist die Plattform für Produktpräsentationen, Debatten, Ausstellungen, Märkte, Filmabende, die unseren Mikrokosmos mit der Stadt verbindet.

Mittlerweile sind nach 3,5 Jahren 87 Unternehmen und insgesamt 200 hier arbeitende Menschen bei uns angesiedelt, was das Packhaus zu einem von Wiens größten Kreativbrutplätzen macht. Zusammen haben wir aus dem Nichts eine Community für Architektur und eine Programmierung geschaffen. Die so gesammelte Expertise und Managementenerfahrung ermöglicht es uns inzwischen, auch präventiv mitzugestalten: Paradocks ist zum Communitymanager geworden und sieht sich bestens gerüstet, die sozialen Aspekte eines Zielgebietes zu verstärken und so aktiv die Identitätsentwicklung zu unterstützen.

Wir sehen Zwischennutzungsprojekte im Kontext eines Neubaugebietes in der Variante eines „Vornutzungsprojektes“ nicht nur als geeignete Möglichkeit, sondern als augenscheinliche Basis für Stadtentwicklungsgebiete, soziale, nachbarschaftliche Vernetzung und Lebendigkeit zu unterstützen.

Essenziell hierfür ist es, Sockelzonen zu beleben, noch bevor ein Entwicklungsgebiet (oder Teile davon) fertiggestellt sind. Die BewohnerInnen werden so schon vor Bezug in Empfang genommen und müssen diesen Prozess nicht alleine initiieren – die Identitätsbildung wird während eines klar definierten Projektzeitraumes durch zusätzliche AkteurInnen, die TeilnehmerInnen der Vornutzung, unterstützt. Soziale, kulturelle und ökonomische Bedürfnisse eines Viertels können in diesen Projekten (durch Unternehmen und Veranstaltungen) sehr schnell und flexibel umgesetzt und bedient werden. Dies, in Kombination mit einem belebten öffentlichen Raum, verstärkt gewünschte Effekte wie: soziale Kohäsion, Austausch und letztendlich das Wohl- und Sicherheitsempfinden. Integrale Aspekte wie Identitätsstiftung und Placemaking sind somit von Anfang



an gelebte Begriffe und werden nicht zur Aufhübschung gängiger Planungsmodelle missbraucht. Eine Identität, die durch top-down festgelegte Rahmenbedingungen und durch Bottom-up-Initiativen geschaffen werden kann, ist unser erklärtes Ziel und unsere Empfehlung.

Hierfür bedarf es einer in das Projekt eingeschriebenen Verpflichtung aller Stakeholder (WohnbauträgerInnen, InvestorInnen, Stadt ...), die notwendige Ausgangsbasis zu schaffen. Die essenzielle Vorbedingung ist die Bereitstellung von attraktivem und leistbarem Raum – die Sockelzone wird zum Betriebskostenpreis in professionelle Betreuung übergeben. Unterstützt wird dies lediglich durch administrative Ausnahmeregelungen (Nutzung des öffentlichen Raumes, gelockerte Gewerbeordnung etc.), wobei diese Freiheiten naturgemäß gegen Projektende zunehmend zurückgefahren werden. Kurzum sollen nicht über klassische Förderungen, sondern über ein sich selbst finanzierendes Management paradisiische Verhältnisse geschaffen werden, um mittels Vornutzung die Entwicklung zu beschleunigen und bleibende Resultate zu etablieren.

Aus den Erfahrungen unserer bisherigen Projekte und insbesondere dem Packhaus wissen wir, dass dies keine utopischen Forderungen sind, sondern realistische und kosteneffiziente Maßnahmen darstellen. Das von uns betriebene Zwischennutzungsprojekt ist mit seinen 4.500 m<sup>2</sup> eine Experimentierfläche, die täglich beweist, dass vor allem der Betreuungsfaktor (= Communitymanager für alle Stakeholder) in Kombination mit günstigen Raumressourcen einen entscheidenden Unterschied in der Entwicklung eines Stadtviertels ausmacht.

So wird aus Leerstand durch einen realistischen Kostenansatz gepaart mit einem vorab definierten administrativen Freiraum und einem professionellen Communitymanager ein Nährboden geschaffen, der den bekannten Problemen von Stadtentwicklungsgebieten vorbeugen kann. Um dieses Potenzial bis in den Vollbetrieb bestmöglich zu nutzen und an ausgewählten Punkten im Zielgebiet zu verankern, bedarf es primär einer mutigen Entscheidung seitens der jeweiligen Projektverantwortlichen – die Umsetzung ist unsere gelebte Praxis. Es ist an der Zeit, dass Wien als geordnet wachsende Stadt sich seiner Möglichkeiten bewusst wird und diesen Schritt wagt.



„Die Wohnbauträger sind in erster Linie für den Wohnbau zuständig. Von ihnen zu erwarten, dass sie plötzlich auch die Gurus der Mischnutzungskonzepte und deren Verwertung werden, ist der falsche Ansatz.“

Studierte an der TU Wien Architektur. Bereits während ihres Studiums arbeitete sie in Planungsbüros in Wien und Jerusalem. Nach Aufenthalt in Brasilien und Israel war sie von 1992 bis 1999 Partnerin im Architekturbüro LSSS (Lautner-Scheifinger-Szedenic-Schindler). Seit 2000 führt sie mit Rudolf Szedenic das Büro sss | plus architektur, dessen Arbeitsschwerpunkt im geförderten Wiener Wohnbau – vor allem in den Bereichen der sozialen Nachhaltigkeit und des energieeffizienten Planens und Bauens – liegt. Schindler ist seit 2009 Mitglied im Grundstücksbeirat des wohnfonds\_wien.

**Arch. DI<sup>in</sup> Cornelia Schindler**

## Schafft Wohnbau Quartiere?

Cornelia Schindler

Das im Impulsvortrag vorgestellte „Kreativquartier München“ ist ein großartiges Beispiel für Nutzungsmischung, Integrieren von Bestandsbauten, Planen und Bauen in unterschiedlichen Geschwindigkeiten und vieles mehr.

Wir beschäftigen uns in Wien aber mit Quartieren (ca. 900 bis 3.500 Wohnungen), die im Wesentlichen vom Neubau geprägte Stadterweiterungsgebiete (auch Innere) sind. Der Wiener Wohnbau findet auf einem sehr hohen Level statt, die Qualität der Quartiere noch nicht. Denn in Wien wurden in den letzten Jahrzehnten vorwiegend Wohnsiedlungen geplant und gebaut, keine Quartiere mit gemischter Nutzung. Das auch deshalb, weil die Stadtpolitik keinen Handlungsbedarf sah und die Wohnbauträger keine Erfahrung in der Verwertung von Nicht-Wohn-Nutzungen besitzen. Die Sicht der Stadtplanung hat sich in den letzten Jahren stark verändert. Gemischte Quartiere sind nun das klar deklarierte Ziel der Stadtplanung. Ich bejahe dieses Ziel vollinhaltlich. Es geht nicht nur darum, lebendige, lebenswerte Stadtteile zu schaffen. Gemischte Quartiere sind u.a. auch unter dem Aspekt der Smart City unbedingt nötig.

Ich glaube aber, dass es genügend BewohnerInnen gibt, die in den Neubaugebieten genau das nicht unbedingt wollen. Meiner Erfahrung nach wünschen sie sich Ruhe und keine Konflikte. Wir haben eine Tradition der Entflechtung, selbst der wohnergänzenden Nutzungen. Wir versprechen den Menschen, dass wir so planen, dass möglichst wenig Interessenskonflikte entstehen. Schon Kinder, Jugendliche, Raucher, Hunde etc. stellen oft Störfaktoren dar. Urbanität und Nutzungsmischung bringen viele Benefits, aber auch Konflikte mit sich. Hier ist ein Umdenken auch der BewohnerInnen nötig. Wir müssen in diesem Diskurs unseren Beitrag leisten und können nicht so tun, als wäre der Nutzungsmix eine a priori von allen anerkannte Qualität.

Die neu zu planenden Quartiere in Wien sind mehrheitlich zunächst ohne jegliche „Atmosphäre“. Über die Anbindung an den ÖPNV bzw. generell an die umgebende Infrastruktur (Bildung, Freizeit, Gesundheit etc.) definiert sich die Bewertung schon, aber ansonsten ist das künftige Quartier frei von „Atmosphäre“. Wir müssen sie also im Nowhere schaffen. Imagebildung im Voraus, wie im „Kreativquartier München“, wird nicht angedacht. Ob das Planen eines Images, eines spezifischen Nutzungsmixes, im Voraus hilfreich oder nötig wäre für die Verwertung der Nicht-Wohnnutzungen und für die künftigen BewohnerInnen, weiß ich nicht.

Wie kommen wir zu einer Nutzungsmischung, was macht es so schwer, diese umzusetzen?

1. In Wien sind die EntwicklerInnen der Quartiere Wohnbauträger. Traditionell entwickeln sie ihren Bauplatz, und das

in hoher Qualität. Die Aufgabe, gemischte Quartiere zu entwickeln, ist für sie eine relativ neue. Ihr Selbstverständnis, ihr Vermögen, Nicht-Wohnnutzungen zu verwerten, zudem noch einige Regelwerke machen es fast schwer.

2. Wohnungen gehen weg wie die warmen Semmeln. Das funktioniert heute in jeder Lage der Stadt und die BewohnerInnen drängen nicht auf die Nutzungsmischung. Warum also sollten die Wohnbauträger diese neuen Aufgaben auf sich nehmen, die auch das Risiko von Leerstand drastisch erhöhen?

Die häufig geäußerte Kritik an den Bauträgern kann ich nicht nachvollziehen, es ist ein zu akzeptierender Ist-Zustand. Die Überlegungen sollten nicht dahin gehen, dass die Wohnbauträger sich ganz einfach zu ändern hätten. Das Problem ist auf anderer Ebene zu lösen. Es müsste dringend zu einer Vernetzung mit anderen EntwicklerInnen kommen, für die Nicht-Wohn-Nutzung sollten andere AkteurInnen auf den Plan treten. Mobilitätsfonds, die auf Quartiersebene Lösungen für unterschiedliche Mobilitätsformen umsetzen, sind uns langsam vertraut. Ähnlich könnte ein „Nutzungsmischungsfonds“ angedacht werden, denn es sollte ein separater Kreislauf entstehen, in dem die Verwertung, das Festlegen des Nutzungsmixes etc. angesiedelt sind. Ein Fonds, der sich um sämtliche Flächen eines Quartiers kümmert, und das langfristig, nicht nur zum Zeitpunkt der Besiedlung. Er wäre imstande, den Ausgleich zwischen hochpreisigen und sehr günstigen, zwischen besseren und schlechteren Lagen der Flächen zu schaffen. Dazu bedarf es eines hohen Maßes an Solidarität unter den Bauträgern, das wäre dringend einzufordern. Die zu entwickelnden Prozesse sind langfristig zu denken, beginnend auf der Stadtplanungsebene bis hin zur Umsetzung. Nur diese könnten gewährleisten, dass die Schnittstellen, die wir in der Entwicklung eines Quartiers zwangsläufig vorfinden, an denen Qualitätsverluste entstehen, besser überbrückt werden. Neben den zu installierenden Prozessen stellt sich die Frage der Finanzierung. Der Wohnbau, im Grunde also die künftigen BewohnerInnen, tragen heute schon zu hohe Kosten. Parks, Straßen etc. werden über den Wohnbau finanziert. Das sind aber eigentlich Aufgaben der Stadt. Gemischte Quartiere zu entwickeln ist eine hinzukommende Aufgabe, die zunächst Kosten verursacht. Auf lange Sicht spart sie aus vielen Gründen Kosten ein. Es muss also ein Interesse der Stadt sein und sie muss sich an diesen Kosten beteiligen.

Unabhängig davon müssen die Kosten des Wohnbaus selbst, in erster Linie die Grundstückspreise, sinken. Der IBA\_Wien 2022 kommt eine wichtige Aufgabe zu: die Prozesse und Planungen, den Diskurs, die Umsetzungen, das Aufspüren von hemmenden Regelwerken zu unterstützen und zu ermöglichen. Die IBA sind allerdings alle AkteurInnen, nicht nur das IBA-Büro oder der IBA-Beirat.

16 „Es gibt viele gute Ideen für zusätzliche Nutzungen in den Erdgeschoßen, aber wenige AkteurInnen, die das auch umsetzen können.“



Ihn beschäftigt seit dem Architekturstudium die Stadtentwicklung Wiens – vorerst die Gebietsentwicklung und Erneuerung des dichtverbauten Stadtgebiets als Projektleiter im Rahmen der Sozialbau und seit mehr als 20 Jahren der großvolumige Wohnbau gemischt mit gewerblicher Nutzung in der Geschäftsführung des Bauträgers ARWAG – derzeit mit Schwerpunkt Entwicklung neuer Quartiere in Wien in Kooperation mit Bauträgern und Stadtverwaltung.

**DI Günther Stöllberger**

## Neue Herausforderungen

Günther Stöllberger

„Ambitionierte Quartiersentwicklung benötigt neben Wohnbauträgern auch andere engagierte AkteurInnen zur Sicherstellung von hoher Lebensqualität.“ Zu dieser Schlussaussage beim IBA-Talk „Schafft Wohnbau Quartiere?“ vom 6.3.17 folgende Anregungen:

Ein zeitgemäßes Quartier ist mehr als die Summe von Gebäuden auf einzelnen Bauplätzen – das wissen auch die Wiener Wohnbauträger. In den letzten Jahrzehnten sind in Wien kleinere und größere Quartiere – oft auf früher gewerblich genutzten Bauplätzen – im dichtverbauten Stadtgebiet neu entstanden. Wohnen und Arbeiten wurden kombiniert und auch attraktive Erdgeschoßzonen gebaut. Den modernen Anforderungen an Bautechnik, an Kommunikation, an Nachhaltigkeit und an Mobilität wurde Rechnung getragen.

Eine neue Dimension der Herausforderung für die Wiener Wohnbauträger hat jedoch mit den „Kooperativen Verfahren“ zur Entwicklung neuer Quartiere auf der grünen Wiese begonnen – GrundeigentümerInnen, Bauträger, Stadtplanung und StädteplanerInnen entwickeln unter Einbeziehung der Umgebung und der AnrainerInnen neue Stadtquartiere. Dabei geht es neben der Schaffung von leistbarem und qualitativem Wohnraum um urbane Dichte, Vielfalt, saubere Mobilität und attraktive Erdgeschoßzonen mit Nahversorgung und sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Aktivitäten.

Der Blick der Bauträger wird weg vom eigenen Bauplatz auch auf das zukünftige Zusammenleben im Quartier gerichtet.

### Oberes Hausfeld

Auf dem Oberen Hausfeld in Wien 22 – ein Kilometer und zwei U-Bahn-Stationen vor aspern Seestadt – soll in den nächsten fünf Jahren ein neues urbanes Stadtquartier auf der grünen Wiese entstehen: 15 Wohnbauträger werden auf 40 Bauplätzen ca. 3.700 Wohnungen für über 8.000

BewohnerInnen errichten. Neben Wohnungen in offener Blockrandbebauung werden ein Schulcampus, Parks, Sammelgaragen, PKW-freie Quartierswege, Wohnanger, Grünachsen, Grätzelpätze und ein Boulevard entstehen. Auf der Hälfte der Bauplätze kann im Erdgeschoß gewohnt werden; auf den anderen Bauplätzen wird eine attraktive Erdgeschoßzone mit Nahversorgung, Dienstleistungen und innovativem Gewerbe angestrebt.

Die Bauträger realisieren nicht nur Wohnbauten mit unterschiedlichen Qualitäten auf ihren Bauplätzen. Sie haben sich zur Realisierung einer urbanen Qualität auch vertraglich zusammengeschlossen. Mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde unter anderem bereits ein „Erdgeschoßzonen-Call“ gestartet, um frühe potenzielle Nutzer- und AkteurInnen der zukünftigen Erdgeschoßzone zu finden. Differenzierte Qualitäten und Preisgestaltungen sind vorgesehen. Ein erstes Nutzungskonzept ist bereits erstellt.

### Neue AkteurInnen

Die Wohnbauträger tragen neben der Entwicklung von leistbarem, qualitativem Wohnraum auch die Entwicklung einer modernen Urbanität im Quartier mit, wenn sich AkteurInnen und InteressentInnen für neue Nutzungen finden, die das Quartier und die Erdgeschoßzonen mit Vielfalt, Leben und Qualität erfüllen. Mit wesentlicher Mitwirkung der städtischen Einrichtungen und Dienststellen sowie der Organisationen der Wirtschaft – vor allem in den ersten Besiedlungsjahren – kann ein nachhaltiger Erfolg eintreten. Die Organisation des „Miteinander“ von neuen urbanen AkteurInnen soll die Qualität des Wohnens auch über der Donau sicherstellen. Im Oberen Hausfeld werden neue Wege beschritten. Es gibt viele gute Ideen für zusätzliche Nutzungen in den Erdgeschoßen, aber wenige AkteurInnen, die das auch umsetzen können und wollen. Diese AkteurInnen gilt es zu finden und einzubinden.

17

## Braucht Qualität Experiment?

### Die IBA\_Wien zwischen Innovationsdruck und sozialen Herausforderungen

**VERANSTALTUNG: 23. MÄRZ 2017**

**ORT: AM KEMPELENPARK**

**TeilnehmerInnen:** Oliver Thill, Atelier Kempe Thill bv. Architects and Planners, Rotterdam; Jakob Dunkl, querkraft Architekten; Renate Hammer, Institute of Building Research & Innovation; Anna Popelka, PPAG architects



Die Forderung nach Experimenten, die mit etablierten Qualitätsansprüchen brechen und dadurch neue Qualitäten ermöglichen, ist allgegenwärtig. Wien wird nach vielen Regeln und Normen gebaut, manchmal werden diese als zu starr und als Hindernisse für Innovationen wahrgenommen. Gleichzeitig sind sie aber auch Grundlage für entstandene Qualitäten und hohe Standards. Eine Internationale Bauausstellung ist immer auch als „Ausnahmezustand auf Zeit“ definiert. Welchen neuen sozialen Herausforderungen könnte man durch innovative Experimente begegnen? Wäre ohne Regeln wirklich alles besser? Wie können sinnvolle Wege gefunden werden, die den Diskurs befruchten und dennoch Qualitätsansprüche sichern? Wie können Experimente einen Mehrwert schaffen? Wie kann der „Ausnahmezustand auf Zeit“ in der IBA\_Wien aussehen?

Die IBA\_Wien will diese Forderung nach dem Experiment aufnehmen und produktiv weiterentwickeln: Experimente sollen nicht für sich selbst stehen, sondern einen Mehrwert schaffen. Um sich diesem Thema besser nähern zu können, findet der Talk „Am Kempelenpark“ statt. Dieses Projekt ist Teil des österreichischen Beitrages „places for people“ zur Architekturbiennale Venedig 2016, das Sabine Dreher von liquidfrontiers vorstellt. Durch das Projekt soll ein neues Quartier für junge Flüchtlinge und StudentInnen entstehen und eine unkonventionelle, selbstbestimmte Art des Zusammenwohnens verschiedener Kulturen zu leistbaren Bedingungen ermöglichen. Nach wie vor leben hier StudentInnen und Flüchtlinge unter einem Dach und die Öffnung des Areals zur Umgebung wird vorangetrieben.

Zum Auftakt des Talks stellt Oliver Thill die historischen Leistungen des Wiener Wohnbaus der Gründerzeit mit seinen flexiblen, neutralen Strukturen und des Roten Wien mit seinen robusten, von einer klaren Idee getragenen Bauten vor. Die Qualität der aktuellen Projekte in diesem Sektor sieht er jedoch kritisch, da sie zu stark von ökonomischen Faktoren geprägt und damit austauschbar und wenig nachhaltig erscheinen. In einer Rückbesinnung auf die historischen Qualitäten in

Wien stellt Thill Ansätze aus eigenen Projekten vor, die auf Basis großer Sparsamkeit offene, transparente und flexible Strukturen schaffen, die für das Wohnen „neuen Luxus“ und Spaß am Wohnen vermitteln. Er schlägt vor, von Bauträgerwettbewerben und Passivstandard abzugehen und statt billiger Herstellung von Wohnbau stärker auf Lebenszykluskosten abzustellen. Ziel sollte das solide, robuste, flexible Haus sein, das neutral, anpassungsfähig und alterungsfähig ist. So könne man anstelle des Existenzminimums das „Existenzmaximum“ setzen, urbane mit suburbaner Qualität und Spaß verbinden.

In der anschließenden Diskussion werden vier denkbare Ansätze für das Abgehen vom bisherigen Rahmen zur Herstellung von Wohnbau herausgearbeitet:

- Regeln aufheben: Einzelne Baubestimmungen, etwa im Bereich Energieeffizienz, Mindestmaße bei Stieghäusern, bei der Stellplatzverpflichtung etc. könnten gelockert oder temporär ausgesetzt werden.
- Über einen Beirat könnten Ausnahmen ausgehandelt werden. Ausnahmen von Regeln werden gewährt, wenn diese gut argumentiert sind und eine sachliche Nutzenabwägung erfolgt, und so der soziale Mehrwert einer Ausnahme gesichert ist.
- Neue Regeln temporär oder für einzelne Verfahren einführen, die zu mehr Vielfalt und Innovation in den Lösungen führen, etwa Vorgaben zum Verhältnis isolierter/nicht isolierter Raum, zur Adaptierbarkeit von Grundrissen etc.
- Neue Prozesse statt Bauträgerwettbewerben, die wieder ArchitektInnen mehr fordern, etwa weltweite Ideencalls für neue Lösungen.

Generell wird dem Begriff „Experiment“ eine Absage erteilt, Menschen eignen sich nicht für Experimente, Wohnbau sollte vielfältig und innovativ sein können und dürfen.



## „Eine neue Urban Villa als überschaubare, beherrschbare und offene Struktur ist eine taugliche Antwort für Wohnen im 21. Jahrhundert.“



Studierte an der TU Dresden. Er ist Mitbegründer des Ateliers Kempe Thill, welches er gemeinsam mit André Kempe seit 2000 in Rotterdam führt. Das Büro hat mittlerweile 25 MitarbeiterInnen und arbeitet an einer Vielzahl öffentlicher Gebäude-Projekte in den Niederlanden, Frankreich, Deutschland, Belgien, der Schweiz, Marokko und Österreich. Thill lehrte bereits an der TU Delft, der Akademie van Bouwkunst in Arnhem und Rotterdam sowie am Berlage Institut in Rotterdam und Delft. Er war als Gastprofessor an der EPF Lausanne und der PBSA Düsseldorf tätig. Derzeit unterrichtet er gemeinsam mit André Kempe als Professor an der TU Berlin.

Arch. DI Oliver Thill

IBA  
WIEN

20

## Für eine Renaissance des Wiener Wohnbaus Notwendigkeit der IBA\_Wien

Oliver Thill

### Außenblick

Als europaweit arbeitender Architekt scheint es leichter, die Qualität des Wiener Wohnbaus der letzten Jahre aus internationaler Perspektive zu beurteilen, als für die lokal arbeitenden KollegInnen. Was zunächst einmal auffällt, sind die ambivalenten Gefühle, die die heutige Bauproduktion hervorruft. Einerseits ist ein deutliches Bemühen zu erkennen, um mit typologischen Experimenten den sozialen und kulturellen Wandel der Gesellschaft des 21. Jahrhunderts zu thematisieren. Die gemeinschaftliche und kollektive Agenda vieler neuer Bauvorhaben ist aus dieser Perspektive sicher als begrüßenswert und stellenweise vorbildhaft zu beurteilen. Andererseits fällt auf, dass die bautechnische Qualität, die städtebauliche und baukünstlerische Durcharbeitung sowie die Qualität der Wohnungen im europäischen Vergleich – bei doch durchschnittlichen

Budgets – deutlich unterdurchschnittlich bleibt. Die neuen Bauten sehen fast alle aus wie Billigbauten und werden nur sehr schlecht altern. Sie sind nicht gemacht, um sich dem gesellschaftlichen Wandel langfristig anpassen zu können, und strahlen im Allgemeinen wenig Lebensfreude aus.

Es scheint, als wäre der Wiener Wohnbau in den letzten hundert Jahren noch nie so schlecht gewesen wie heute!

### Ansatzpunkte

Erneuerung scheint also dringend notwendig, um aus dieser Sackgasse zu kommen. Die IBA\_Wien kann hierbei als willkommener Stimulator eine wichtige Rolle spielen. Doch wo sollte man ansetzen? Mit dem Blick von außen fallen vor allem die folgenden drei Punkte auf:

### 1. Keine Bauträgerwettbewerbe

Wien kennt seit geraumer Zeit das System der Bauträgerwettbewerbe. Dieses oft durch Baufirmen dominierte System scheint nur sehr wenig Möglichkeiten für bautechnische Innovationen zu bieten und eher eine billige Materialisierung der Bauten zu fördern, statt diese zu verhindern. Dass die Wiener ArchitektInnen dabei so gut wie keine Einsicht in die Baukosten haben, ist aus europäischer Perspektive ein echter Skandal. Mein erster Vorschlag wäre also, dieses System im Rahmen der IBA auszusetzen, die ArchitektInnen mit der vollen Kostenkontrolle und -verantwortlichkeit zu beauftragen und die Bauprojekte in normalen Vergabeverfahren zu beauftragen. Hieraus könnte ein Qualitätsimpuls entstehen.

### 2. Keine Passivhäuser

Energieoptimierung von Wohnbauten ist sicherlich wünschenswert. Die politische Entscheidung, vor allem Passivhäuser zu bauen, halte ich aber – auch aus eigener Erfahrung – eher für bedenklich. Das Passivhaus ist ein sehr hermetisches und technokratisches Modell, dessen versprochene Resultate sich in der Praxis oft nicht einstellen, da das Nutzungsverhalten der BewohnerInnen oft ein anderes ist als angenommen. Begrüßenswert wäre es daher, im Rahmen der IBA die Auflage Passivhaus entfallen zu lassen, um mit anderen aktiveren Systemen experimentieren zu können, die auch gestalterisch einen größeren Spielraum bieten.

### 3. Gesamtkostenbetrachtung

Der Wiener Gemeindebau bleibt im Eigentum der Stadt oder von Genossenschaft. Dies sollte eigentlich eine besonders solide und nachhaltige Architektur stimulieren. Aus dieser Sicht erscheint es absolut sinnvoll, um Projekte aus der Perspektive der Total-cost-of-Ownership zu entwickeln. Die IBA sollte dies stimulieren und auch einfordern. Ein Arbeiten mit dieser Methode sollte eine bessere Bauqualität und ein Mehr an räumlicher und materialtechnischer Nachhaltigkeit schaffen.

### Ziele

Aus meiner Sicht sollte die IBA sich vor allem für die folgenden Ziele stark machen:

#### 1. Existenzmaximum

Wohnen sollte in erster Instanz wieder Freude machen. Was Wien braucht, sind kompakte Wohnungsgrundrisse, die dennoch luxuriöses und entspanntes Wohnen möglich machen.

Auf Qualitäten wie großzügige Außenräume, offene Fassaden und attraktive Innenräume mit höheren Etagen oder Leerräume sollte einfach nicht verzichtet werden. Selbst im sozialen Wohnbau sind derartige Qualitäten im europäischen Maßstab ökonomisch machbar, was man im 21. Jahrhundert beinahe als eine ethische Grundvoraussetzung sehen sollte. Dies sollte sicherlich auch in Österreich möglich sein.

### 2. Suburbane Urbanität

Der Städtebau Wiens sollte versuchen eine kompakte Stadt zu stimulieren, jedoch nicht das Modell der steinernen Stadt wieder aufrufen. Wünschenswert wäre die Suche nach einem Stadtmodell, das die urbanen Qualitäten der Stadt des 19. Jahrhunderts mit suburbanen und modernistischen Qualitäten wie Grün, Licht und Luft kombiniert.

### 3. Anpassungsfähiger und funktionsneutraler Wohnbau

Die neuen Gebäude sollten die unterschiedlichen Lebenszyklen der verschiedenen Baukomponenten beachten und vor allem viel konstruktive Flexibilität bieten. Wirklich nachhaltige Architektur ist anti-funktionalistisch, hat eine höhere Etagenhöhe, schafft anpassungsfähige Grundrisse, lässt sich umnutzen und wiederverwenden und stimuliert neue Mixformen von Arbeiten und Wohnen.

### 4. Dauerhaftigkeit des Wohnbaus

Die Wiener Architektur sollte wieder solider werden. Von Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem mit Fenstern, die so klein wie möglich sind, sollte aus städtebaulichen, bautechnischen und ökologischen Gründen Abschied genommen werden. Die IBA sollte eine möglichst solide Bauweise fördern, und nur Baumaterialien zulassen, die nachhaltig sind, wenig Unterhalt verlangen und ansprechend altern. Die Architektur sollte zudem auch einen wirklichen Mehrwert für das Stadtbild haben.

### 5. Qualität einfordern

Die Stadt kann in all diesen Aspekten sowohl für die IBA als auch im Allgemeinen eine proaktive und stimulierende Rolle spielen. Sie kann sicherlich in einer Situation mit einem derart starken Druck nach mehr Wohnraum wie in Wien eine Rolle spielen, bei der Qualität von privaten InvestorInnen schlicht eingefordert wird, wie das in anderen europäischen Städten auch der Fall ist.

21



„Wir müssen lernen,  
im Wiener Wohnbau  
wieder selbstkritischer  
zu werden.“

Gründete 1998 gemeinsam mit Peter Sapp, Michael Zinner (bis 2004 Partner) und Gert Erhardt das Büro querkraft in Wien. Heute beschäftigt das Trio je nach Auftragslage zwischen zehn und dreißig MitarbeiterInnen. Das Büro hat sich vor allem auf die Gestaltung von geförderten Wohnbauten spezialisiert. Das erste Wohnhaus wurde 2004 in der Wiener Leebgasse realisiert. Neben zahlreichen Auszeichnungen wie etwa dem Bauherrpreis, best architects 11 oder den international architecture awards war das Büro auch für den Mies van der Rohe Award nominiert.

**Arch. DI Jakob Dunkl**

## experiment im wohnbau

Jakob Dunkl

### wir müssen überdurchschnittlich werden.

mein fazit über den wiener wohnbau: er ist gut. er ist erfolgreich. aber für eine internationale bauausstellung muss er wesentlich interessanter werden. international. bau. ausstellung. – drei worte. es muss also erstens internationales niveau haben, was da in wien gedacht wird, denn in kopenhagen oder chile passieren auch äußerst spannende dinge. es muss zweitens außergewöhnlich genug sein, um ausgestellt zu werden, denn eine ausstellung besucht man nicht, um durchschnittliches zu sehen. und es muss drittens natürlich tatsächlich gebaut werden, denn bunte pläne alleine wären zu wenig.

### wir dürfen uns experimente leisten.

bei der unglaublich hohen anzahl an wohnungen, die in den nächsten jahren in wien umgesetzt wird, darf man sich auch experimente erlauben. in einer stadt, die auf die 2 millionen einwohnerInnen zusteuert, wird es

genügend menschen geben, die ein ungewöhnliches objekt mit begeisterung annehmen werden. wir dürfen keine angst davor haben, wenn exotische ideen von über 90 prozent der wohnungssuchenden abgelehnt werden. es genügt eine minderheit, die es toll findet, und ein wohnbau von 100 wohnheiten wird blitzartig ausgebucht sein. riskieren wir es!

### wir brauchen einen neuen möglichkeitsraum, den § 2020.

in analogie zum § 69 der WBO soll ein „§ 2020“ geschaffen werden: im rahmen der wiener IBA sind abweichungen vom normalen, vom üblichen, vom genormten möglich. eine internationale jury entscheidet, ob die abweichung einen vorteil für bewohnerInnen und umgebung bringt. ein starkes argument für mögliche abweichungen könnte ein internationales beispiel sein. gerade eine internationale bauausstellung wäre die plattform, um internationale standards auszuprobieren. wann sonst wäre die gelegenheit?



„Entscheidend ist es,  
Gewohnheiten  
aufzubrechen,  
um Neues möglich  
zu machen.“

24

Leitet das Institute of Building Research & Innovation ZT-GmbH. Sie studierte Architektur und Philosophie in Wien sowie postgradual Urban Engineering in Tokio. Von 1998 bis 2013 war sie an der Donau Universität Krems, zuletzt als Dekanin der Fakultät für Bildung, Kunst und Architektur, tätig. Seit 1999 ist sie selbstständige Architektin. Sie hat einen Lehrauftrag an der FHC Wien und ist Sprecherin der Plattform Baukulturpolitik, Mitglied des Beirats für Baukultur im Bundeskanzleramt sowie Member des Oxford Round Table.

**Arch. DI<sup>in</sup> Dr<sup>in</sup> Renate Hammer**

## Gewohnheiten aufbrechen

Renate Hammer

Wenn wir das Experiment als ergebnisoffene Versuchsanordnung zur Feststellung empirischer Sachverhalte verstehen, dann ist es als Erhebungsmethode im Bereich des Wohnens, speziell des schwer leistbaren Wohnens, völlig unzulässig. Das Experiment am Menschen kann nur unter Erfüllung höchster ethischer Ansprüche und auf Basis völliger Freiwilligkeit erfolgen. Insofern ist die Zielgruppe jener BewohnerInnen, für die nach Verbesserung gesucht wird, für das Experiment denkbar ungeeignet, unterliegt sie doch aufgrund ihrer Einkommenssituation, mehr als andere, Zwängen und Einschränkungen. Innovation für eine treffendere Erfüllung von Grundbedürfnissen im Kontext des Wohnens sollten jedenfalls verträglicher erschließbar sein als durch das Experiment.

Braucht es überhaupt Innovation in Hinsicht auf grundlegende Wohnbedürfnisse, die physiologische Vorgänge wie Schlafen oder einfachste Tätigkeiten wie Kochen, Essen und Körperpflege betreffen? Bleiben diese Bedürfnisse nicht unverändert, und sind die vorgefundenen Grundrissplots nicht seit Jahrzehnten erprobt und bis dato mehr als hinreichend gewesen? Gesellschaftliche und wirtschaftliche Strukturen ändern sich permanent und spürbar katalysiert in der Verdichtung rasch wachsender Städte. Traditionelle, soziale Verbände werden transformiert, neue Formen des Zusammenlebens entstehen getrieben von Demografie und Migration. Technologische Entwicklungen wandeln nicht nur Arbeitswelt und Freizeitgestaltung, sondern verändern unsere Wahrnehmungsgewohnheiten. Umweltbedingungen werden extremer durch sich wandelnde Klimabedingungen, verstärktes Verkehrsaufkommen, höhere Informationsdichten ... Vor diesem Hintergrund ist der Wohnungszuschnitt für die vierköpfige Musterfamilie des 20. Jahrhunderts nicht nur eine Schablone, die eine Minderheit fasst, sondern kann selbst für diese nicht mehr passend sein. Innovation ist somit unabdingbar.

Es gibt unterschiedlichste Wege alternativ zum Experiment, um Innovationen zu fundieren – im Zusammenhang mit dem Erkennen geänderter Wohnbedürfnisse zumeist vergleichsweise unspektakuläre, unaufwendige. Etwa im Bereich der Physiologieforschung, die uns in ganz unmittelbarem Zusammenhang mit unseren Wohnbedingungen zeigt, dass wir beispielsweise, um unsere tageszeitlichen Rhythmen zu stabilisieren, weit höhere Helligkeiten speziell in den frühen Morgenstunden benötigen würden, als wir sie im typischen Schlafbereich einer Wohnung vorfinden. Oder, dass ein Unterbleiben von Kälteemp-

findungen zu einer Veränderung unserer Körperfettzusammensetzung führt. Der Bezug von Innen und Außen, von Wohnung und Wohnumfeld, von Komfort und Gesundheit kann und sollte auf Basis dieser Erkenntnisse neu bestimmt werden.

Angebracht scheint auch die Neubetrachtung der Erfüllung von grundlegenden Bedürfnissen auf der Ebene des Individuums, wie Identität, Autonomie oder Intimität, im Rahmen des Wohnens. Methodisch wären hier kombinierte Verfahren etwa von Befragung, Eigen- und Fremdbeobachtung denkbar. Wesentlich ist es, unmittelbar mit den NutzerInnen in Kontakt zu kommen und Möglichkeiten zu schaffen, das Gewohnte aufzubrechen. Neues kann nicht einfach gedacht werden, wenn Wohnsituationen buchstäblich zementiert sind. Innovationen wie etwa die Frankfurter Küche entstehen nicht als bloße Vorstellung, sondern müssen als Alternativen zum Bestehenden und durch die Vernetzung unterschiedlicher Herangehensweisen entwickelt werden. Hier könnte das zeitlich begrenzte Experiment auch im Zusammenhang mit dem Wohnen seine Berechtigung finden, um Veränderungen erlebbar und bewertbar zu machen. Unsere Erfahrung bestätigt in dieser Hinsicht Ergebnisse aus der Fachliteratur. Es zeigt sich, dass die Verbesserung einer Wohnsituation, beispielsweise der Belichtung bei einem experimentellen ersten Wechsel von „zu dunkel“ nach „ausreichend hell“ nur wenig wahrgenommen beziehungsweise artikuliert wird. Erst ein Zurückkommen von der verbesserten in die Ausgangssituation des Bestandes macht den Qualitätsunterschied so deutlich, dass er auch signifikant erlebt und angesprochen wird.

Um im Bereich des Wohnbaus zu experimentieren, braucht es demnach gut durchdachte und begründete, oft auch aufwendige Versuchsanordnungen. Unter diesem Blickwinkel wäre „ausprobieren dürfen ein Luxus“, der im Rahmen der IBA\_Wien generiert werden könnte.

Als Ergebnisse ließen sich Innovationen im Bereich von Nutzungsoffenheit und Flexibilisierung, aber auch Suffizienz und Robustheit erwarten. Entscheidend und zumindest gleichrangig zur Etablierung von Innovation scheint auch die Exnovation – als gezieltes und bewusstes Abschaffen – zu sein. Durch das Weglassen von Dingen, Regeln, Mustern etc., die als nicht mehr gültig, sinnlos, überflüssig oder kontraproduktiv erkannt werden, eröffnen sich neue Spielräume für Qualität, für etwas mehr Individualität und für mehr Freude am Wohnen.

25

„ArchitektInnen können an sich mit Regeln virtuos umgehen, wir sind aber überreguliert und übernormiert.“

26

Leitet gemeinsam mit Georg Poduschka PPAG architects. Obwohl bewusst das gesamte Feld der Architektur bearbeitet wird, haben sich in den letzten Jahren Schwerpunkte im Wohn- und Bildungsbau ergeben – vorwiegend in Wien, aber auch in Berlin und Norwegen. „Es braucht neue Wege, um der sozialen und kulturellen Tragweite von Architektur gerecht zu werden. Das Festhalten an alten Standards und Traditionen kommt oft aus Einfallslosigkeit und das Dagewesene einfach neu aufzulegen ist zu wenig. Die Komplexität der heutigen Aufgaben anzunehmen fordert ein neues Selbstverständnis der gesamten Planerschaft.“

Arch. DI<sup>in</sup> Anna Popelka

## Machen wir das Mögliche!

Anna Popelka

### Wien braucht Wohnbau. Viel, rasch, nachhaltig, leistbar und von baukulturellem Wert.

Wir brauchen dazu Ideen, wie sich die Stadt als Lebensraum im beginnenden 21. Jahrhundert weiterentwickeln soll. Wir brauchen Architektur und Städtebau, die eine maximale Anzahl von Bedürfnissen und Lebensvorstellungen zulassen, Widersprüchlichkeiten in Einklang bringen. Ein Gebäude kann heute Platz und Haus in einem, rural und urban zugleich sein, die Grenzen zwischen öffentlich und privat werden neu gezogen. Wir brauchen technologisch intelligente Gebäudetypen, die die komplexen Anforderungen bewältigen, die fluide, wandelbar sind: schillernde Nutzungshybride mit maximal vielfältigen Möglichkeiten für eine individualisierte Gesellschaft. Eine Definition von Stadt ist die des Gleichgewichts der Unterschiedlichkeiten. Das muss Wohnbau im kleineren Maßstab auch leisten. Wir brauchen neue Lösungsansätze vom Kleinen ins Große, vom Möbelbau bis zum Städtebau. Und wir brauchen einen atmosphärischen, hedonistischen Umgang mit der erforderlichen Dichte, in Summe ohne Verzicht, ohne Zurückstecken.

Die momentan geübte Praxis sieht anders aus. Auch in Wien, der Vorzeigestadt des Wohnbaus. Wir realisieren großteils immer noch Wohnungen wie vor hundert Jahren für Zielgruppen, die es kaum noch gibt. Und bauen daraus Siedlungen und nicht Stadt. Wir sind der Meinung, ob der Dringlichkeit könne der baukulturelle Anspruch entfallen, der leistbare Wohnbau soll auch danach aussehen. Und dann wundern wir uns über die breite Ablehnung aus allen Teilen der Gesellschaft. Man glaubt heute nicht mehr an Architektur und Stadtplanung, man glaubt nicht daran, dass Schönheit entstehen kann. Und man hasst neue Häuser. Man glaubt nicht an die Zukunft. Und orientiert sich deshalb sicherheitshalber an der Vergangenheit.

Dabei wissen wir viel über die Bedingungen urbanen Zusammenlebens. Wir müssen es nur machen. Das, was wir als gebaute Umwelt sehen, ist weit entfernt von dem, was möglich ist. Es ist fast unmöglich, dass das denkbare Mögliche gemacht wird – oft aus mangelnder Vorstellungskraft und aus Angst vor dem Neuen.

Das Thema Leistbarkeit hat tiefere Zusammenhänge mit der globalen Vermögensumverteilung von arm zu reich, derer sich eine Politik nicht erwehrt. Ein Resultat ist, dass wir in ohnehin ausgedünnten Bereichen wie Bildung, Gesundheit und Wohnen noch mehr sparen müssen. Deshalb muss eine stärkere Besteuerung von Kapital wieder diskutiert werden. Der Wohnbau des Roten Wien vor hundert Jahren wurde mit 18 (!) Wohnbausteuern finanziert, die allesamt auf Luxus abzielten. Und natürlich sind ArchitektInnen die richtigen Ansprechpartner, wenn es um das

Sparen im Projektbereich geht, sofern man ihnen Einblick in die Kostenstruktur gewährt. Kostentreiber und Innovationsbremsen lassen sich in unserem Alltag viele ausmachen: Das gängige und auch in den verschiedenen Regelwerken verwendete Vokabular rund um das Wohnen und die Stadt ist veraltet und zementiert Wohnvorstellungen im wahrsten Sinne ein. Daraus leiten sich immer dieselben Raumgrößen und Proportionen ab und es scheint nur mehr eine mögliche Stiege von einem Stockwerk in das andere zu geben etc. Wir haben überhöhte Standards, u.a. betreffend Schall- und Wärmedämmung. Wenn Jahreszeiten auf unser Leben in der Wohnung keinerlei Einfluss haben und wir mitten in der Stadt nicht mehr mitbekommen dürfen, dass hier noch andere Menschen leben, läuft etwas falsch. Alternative Materialien und Konstruktionen sind im von Ziegel und Beton dominierten monopolisierten und monokulturalisierten Wohnbau im großen Maßstab nicht durchsetzbar, Details abseits des Katalogs unmöglich.

Dafür sind nicht nur Normen und Gesetze verantwortlich, sondern auch deren Handhabung. Gesetze zum Schutz aller sind eine gesellschaftliche Errungenschaft, von der wir nicht zurück möchten. Andererseits empfinden wir die Situation heute überreguliert, einhergehend mit einem zunehmenden Verlust unserer Nutzerkompetenz. Regelwerke müssten permanent gepflegt, weiterentwickelt und aktualisiert werden. Von Peter Bauer gibt es eine sehr schöne Definition von dem, was wir PlanerInnen im Idealfall tun: Wir betreiben eine „gleichwertige Abweichung von der Norm“, d.h. wir finden durch unsere kreative Leistung eine spezielle Lösung für ein im Gesetz formuliertes Ziel. Darin ist schon viel Potenzial für Entwicklung und Innovation. Das sollte geübte Praxis sein – auf beiden Seiten, der planerischen und der exekutiven. Wir brauchen jedenfalls und haben zunehmend Gesetze, die ziel- und nicht lösungsorientiert formuliert sind. Regelungen für die IBA zumindest auf Zeit zu lockern oder aufzuheben hätte sicher innovationsfördernde Wirkung.

Die Bedeutung der gebauten Umwelt für uns alle ist breiter Konsens, die Zivilgesellschaft interessiert sich, hat an den Prozessen teil. Doch in den damit verbundenen Verfahren gelingt es bisher noch nicht, zivilgesellschaftliche und planerische Kräfte zu bündeln, das übliche Ergebnis ist Kompromiss und nicht die bestmögliche Vorstellung. Und das, was gefordert wird, ist eigentlich zu wenig, ist das Gesehene, das bereits Gebaute ist der Maßstab. Architektur hat den Vorteil der direkten Erfahrbarkeit. Man stelle sich eine kompromisslose IBA des neuen Möglichen vor, einen neuen IBA-Stadtteil mit bisher nicht dagewesenen Wohnungen in einem nicht vorher gesehenen Städtebau. Das würde die allgemeine Diskussion übers Wohnen und die gebaute Umwelt auf ein völlig anderes Niveau heben. Und Innovation wäre damit verständlich und in den Köpfen aller als Unabwendbarkeit und sinnvolle Notwendigkeit und käme als Forderung der Zivilgesellschaft zurück. Permanent.

27

# Bauen mit Sozialkapital

## Zivilgesellschaftliches Engagement in der Quartiersentwicklung



**VERANSTALTUNG: 24. APRIL 2017**  
**ORT: TOUR DURCH DAS OBJEKT „WOHNPROJEKT WIEN“ & DISKUSSION IM VERANSTALTUNGSRAUM DES „WOHNPROJEKT WIEN“**

**TeilnehmerInnen:** Tom Avermaete, Akademie der bildenden Künste Wien; Robert Korab, raum & kommunikation, Die WoGen – Wohnprojekte Genossenschaft e.Gen.; Willi Nowak, Lebenswertes Matzner Viertel; Martina Schödl, SCHWARZATAL | Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH



2009 wurde die „soziale Nachhaltigkeit“ als vierte Qualitätssäule in Bauträgerwettbewerben eingeführt. Seitdem sind Themen wie soziale Durchmischung, Partizipation oder Gemeinschaftsbildung zentrale Themen im Wiener Wohnbau. Vielfach werden diese Themen auf Ebene der einzelnen Gebäude diskutiert. Dieser IBA-Talk richtet die Aufmerksamkeit auf jene Beispiele, die auch in der Lage sind, im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit ins umgebende Quartier auszustrahlen. Dabei werden Baugruppen ebenso in den Fokus genommen wie Beispiele aus dem Bereich der gemeinnützigen Bauträger.

Welche Aspekte müssen Wohnprojekte berücksichtigen, um positive „externe Effekte“ in der Gesellschaft und in dem Quartier erzeugen zu können? Welche allfälligen Hemmnisse müssen dabei überwunden werden? Wie können diese guten Beispiele trotzdem für viele leistbar bleiben? Welche Rahmenbedingungen braucht es dazu?

Zum Auftakt der Diskussion stellt Tom Avermaete „The Commons“ ins Zentrum. Anhand von Beispielen aus Amsterdam und Rotterdam zeigt er das Engagement von BürgerInnen für Commons auf – also für gemeinschaftlich genutzte Flächen und Gebäude. Avermaete geht dabei von drei wichtigen Modulen aus: Zunächst geht es um das „Entdecken der Ressourcen“. Im ersten Beispiel aus Amsterdam erkannten BürgerInnen den Wert einer zunächst noch kontaminierten Industrie-Fläche, die sowohl für die Stadt als auch für den Markt uninteressant war, und entwickelten daraus ein Projekt zur Sanierung und Nutzung der Fläche. Zweiter Schritt ist das „gemeinschaftliche Entwickeln von Regeln für die Nutzung des gemeinschaftlichen Gutes“. Als Beispiel dient hier die kreative Nachnutzung von großen Werfthallen in Amsterdam. Der dritte Schritt ist es, „die Stadt selbst umzubauen“. Zur Illustration präsentiert Avermaete ein Beispiel aus Rotterdam, in dem über sehr einfache Maßnahmen die

Freiräume eines Quartiers von den BewohnerInnen selbst ausgebaut/attractiviert wurden.

In der anschließenden Diskussion wird vor allem die Frage behandelt, wie Wohnprojekte und Wohngebäude des sozialen Wohnbaus in ihre Umgebung ausstrahlen können.

- Im Rahmen der IBA sollten Projekte unterstützt werden, in denen das eingesetzte Kapital bei den NutzerInnen bleibt.
- Gemeinschaftliches Wohnen für Ältere hat großes Potenzial für einen guten Einsatz des Sozialkapitals.
- Man sollte nicht versuchen, in jedes Wohnprojekt alle sozialen Themen hineinzupacken. Das überfordert BewohnerInnen und Bauträger.
- In den Themen Sharing und gegenseitiges Helfen liegt großes Sozialkapital.
- Bei Ausschreibungen soll stärker darauf geachtet werden, welche Qualität an welcher Stelle sinnvoll ist – nicht jedes Bauprojekt braucht beispielsweise die gleichen Gemeinschaftsräume.
- Intensiver Wissensaustausch ist notwendig, um die gewünschten Qualitäten in die Breite zu bringen.
- Die Stadt Wien könnte z.B. 5.000 m<sup>2</sup> Erdgeschoßflächen anmieten, damit dort nachbarschaftliche Initiativen stattfinden können.
- Wohnbauförderung soll nicht länger nur objektbezogen sein, sondern auch die Grätzel-Zusammenarbeit soll in den Förderbestimmungen vorkommen.





## Impressionen der Tour durch das Objekt „Wohnprojekt Wien“

Das Wohnprojekt Wien liegt im Nordbahnhofviertel, direkt angrenzend an den Bednarpark. Mit einem hohen Anspruch an gemeinschaftliches Leben, Nachhaltigkeit und Demokratie wurde hier in vier Jahren Planungs- und Bauzeit Lebensraum für ca. 100 Menschen geschaffen. Seit drei Jahren wohnen im Wohnprojekt Wien etwa 70 Erwachsene und 30 Kinder in 39 Wohnungen. Neben den Wohnungen umfasst das Gebäude Veranstaltungsräume, Werkstätten, eine Gemeinschaftsküche, Bibliothek, Sauna und eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse.

Das Projekt wirkt auch über die Grenzen des Grundstücks ins Viertel: Beim regelmäßigen Flohmarkt, öffentlichen Veranstaltungen und im Salon am Park sind NachbarInnen willkommen.

Heinz Feldmann führte im Rahmen der IBA-Talks eine Gruppe von Interessierten durch das Wohnprojekt.



„Wir müssen umlernen: Die Entwicklung der Stadt ist keine exklusive Aufgabe des versorgenden Staates oder des Marktes.“

Füllt 2016/17 die Stiftungsprofessur für die Erforschung visionärer Formen der Stadt aus, die von der Stadt Wien seit 2015 gestiftet und jeweils für ein Jahr vergeben wird. Die Professur widmet sich der künstlerischen, radikalen und poetischen Auseinandersetzung mit dem Thema Stadt und Architektur. Die mit ihr verbundene Lehre und Forschung hat die Entwicklung visionärer und radikaler stadt-räumlicher Konzepte zum Schwerpunkt. Tom Avermaete stammt aus Belgien, ist neben seiner Professur an der TU Delft Autor, Herausgeber und Kurator. So war er beispielsweise bei der Biennale 2014 in Venedig für die Balkon-Ausstellung verantwortlich.

**Prof. Dr. Ir. Tom Avermaete**

## The Commons: Another Way of Thinking the Architecture of the City

Tom Avermaete

In contemporary architectural design practice, important experiments are taking place, which are challenging the traditional approach towards the architecture of the city.<sup>1</sup> Urban projects such as the NDSM wharf and De Ceugel in Amsterdam, the Luchtsingel in Rotterdam, the Prinzessinnengarten in Berlin, the Yale Building Project in New Haven, and so on and so forth, have called into question the character of the architectural project by emphasizing co-production in development and realization.

In such projects, the architectural practice is increasingly linked to the multiple actions of other actors: emphasis is placed on the co-productive nature of the enterprise. Various elements of the urban territory, as well as the knowledge and skills of citizens are understood as immanent resources that are unlocked, activated and managed by the architectural project.

However, some questions remain to be answered: are the impulses we detect in these projects the prefiguration of a new, broader interpretation of the architectural project? In future, will we be able to regard the interventions of architects as the unlocking and management of such important communal resources as territory, time and action? It would seem so, but there is an urgent need for more reflection, discussion and even theory about such a new conception of the architectural project.

### New definitions, roles and dependencies

What notions can we use to interpret the character of the new architectural project as interventions in a communality? Since the Middle Ages, the Netherlands has had an interesting landscape term for such a communality: the 'meent', an equivalent of the English term 'common'. The related word 'commons' refers to land or resources belonging to or affecting the whole of the community. The notion of the term 'meent' also refers to the communal use of a part of the landscape and to how it is collectively maintained, treated and used.<sup>2</sup> Communal resources and communal actions are brought together in the notion of the 'meent' and inextricably linked. Perhaps the notion of the 'commons' could offer an initial starting point from which to develop such a new definition of the project. Against this background, an architecture of the commons should be understood as an intervention in these common resources and in the series of collective actions that are part of them.

This definition of architecture as working with available resources is vaguely reminiscent of the discourse about sustainability. However, an interesting detail about the designs mentioned above is that they are not about energy flows or consumption, but about resources like territory, multiple time and human knowledge and behavior in the built environment. They illustrate how the architectural project can be understood as the cultivation of those common resources by way of accommodating, transforming and activating them. Thus architecture gives shape to the commons, but is also shaped by them. It becomes partner in and part of a common territory, time and action.

A new definition like this also entails a number of challenges. It requires a different articulation of the role of the architect. Architects will need to be seen less as the inventors of radical forms or atmospheres, and more as the cultivators of a number of resources that have always been there: territory, time, action, as well as materiality, form and technical skill. Out of this perspective, architecture appears a bit more of an archaic activity. The French poet Paul Valéry, writing about his own work, commented: 'I consider my archaisms innovations which may or may not establish themselves, depending on the advantages of use and on the energy of action and the field.'<sup>3</sup>

The second part of that quotation points to another important aspect of an architecture of the commons: it is dependent on the field of common resources and actions in which it intervenes. In the past, the fact that architecture depends on specific existing material, typological or spatial resources or on the actions of others, has sometimes been negatively interpreted. A new conception of the project could instead emphasize the cultivation of that dependence and thus elevate working with it to the objective of architecture. In this way, architecture could be understood more like the coordination of these dependencies.

Finally, a different definition of the project also calls for a new kind of architecture criticism; one that no longer confines its accolades to formal innovation, but regards the cultivation of resources like territory, time, action and knowledge as valuable criteria in judging a design. What would happen if from now on we were to judge buildings based on how they deal with the common resources we have at our disposal? Would that lead us to new criteria, conceptual frameworks and approaches for the architecture of the city?

<sup>1</sup> This text was written as part of the Endowed Professorship for Visionary Forms of Cities at the Institute for Art and Architecture (IKA) of the Academy of Fine Arts, Vienna.

<sup>2</sup> Anton Kos, Van meenten tot markten, Hilversum 2010.

<sup>3</sup> Paul Valéry, 'The Crisis of the Mind', in: The Collected Works of Paul Valéry, ed. Jackson Mathews, vol. 10: History and Criticism, New York 1962. Op. cit. Vittorio Magnago Lampugnani, in: Codes and Continuities (Oase #92), Rotterdam 2014, p. 24.

„Die Frage ist, wie wir das, was von Baugruppen an sozialem Output, an Kreativität und an nachbarschaftlichen Qualitäten produziert wird, in die Breite bringen.“



Studierte Physik und Wissenschaftstheorie. Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Bereichs- und Institutsleiter des Österreichischen Ökologie-Institutes (1986-2000). Seit 2001 Eigentümer und Geschäftsführer von raum & kommunikation GmbH, Büro für Städtebau und Raumplanung. Unterrichtstätigkeit an mehreren österreichischen Universitäten in den Bereichen Ökologie, Stadtplanung, Architektur und Bauwesen (seit 1992). Diverse Beirats- und Jurytätigkeiten.

Dr. Robert Korab

## Bauen mit Sozialkapital

Robert Korab

### A. Sozialisierung versus Privatisierung des Wohnbaus

Ursprünglich diente die gemeinnützige Wohnungswirtschaft der Non-Profit-Versorgung der Bevölkerung mit kostengünstigem Wohnraum. Dem gegenüber ist eine langanhaltende Tendenz zur Privatisierung der Vermögen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu beobachten:

- ab den 1960er-Jahren: Neugründung/Umgründung von gemeinnützigen Wohnbauunternehmen ausschließlich als Kapitalgesellschaften anstelle von Genossenschaften
- ab den 1990er-Jahren: sichtbare Konzentrationstendenzen im gemeinnützigen Wohnungsbau: Gemeinnützige kaufen andere kleine Gemeinnützige und deren Wohnungsbestände
- 2003: erste Privatisierung eines großen gemeinnützigen Wohnbauträgers – BUWOG (Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete), derzeit vor Gericht anhängig

- ab Mitte der 2000er-Jahre: zunehmendes Engagement der Gemeinnützigen im frei finanzierten Wohnbau über sogenannte „§ 7 Abs. 4b“-Töchter aktuell bei einzelnen Unternehmen mehr als die gemeinnützige Bautätigkeit
- 2017 – Initiative zur Privatisierung des Eigenkapitals der Gemeinnützigen über Bilanzierung des Immobilienwerts statt des Nominalwertes von Beteiligungen an Gemeinnützigen

... und so weiter?

Dagegen gestellt werden kann: Bauen mit sozial gebundenem Kapital über bestehende oder neu zu gründende Genossenschaften oder über private Baugemeinschaften/ Baugruppen, die Gemeinschaftseigentum oder Miete wählen (in unterschiedlichen Rechtsformen, z.B. Wohnprojekt Wien als Verein, der ein Wohnheim betreibt; Die WoGen als Genossenschaft, selbstverwaltete Kleingenossenschaften nach Deutschem oder Schweizer Vorbild – Bauen mit sozialem Kapital!).

Woher finanzieren? Gemeinwohl-Banken und Privatanleihen für den sozialen Wohnungsbau nutzen, aber auch hier hat der Missbrauch schon begonnen: Crowdfunding von Immobilienprojekten als renditeorientierte Geldbeschaffung.

*Für die IBA: Gemeinwohl-Projekte und genossenschaftliche Projekte in die erste PR-Reihe stellen*

### B. Vorbilder in die Breite bringen

Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Beteiligungsprojekte allgemein haben einen „konstitutionellen Spirit“, der auch nach außen wirkt, weil die innere Verfasstheit in der Regel auch die Beziehungen zum Umfeld prägt. Sie erhalten ihre innere Kohäsionskraft zum Teil daraus, dass sie kulturell offen, sozial engagiert, integrativ etc. sind. Das ist der Kitt auch der inneren Gemeinschaft.

Insofern können auch „herkömmliche“ Wohnhausanlagen mit starkem Gemeinwesen, einer solidarischen Meterschaft, positiv auf die Umgebung ausstrahlen. Das war etwa im Gemeindebau der Zwischenkriegszeit so, aber auch im Mietwohnungsbestand der Zwischenkriegszeit. Das Mobilisieren von „Sozialkapital“ funktioniert dem Grunde nach nicht über Projektentwicklung, sondern über soziale Teilhabe an der Gesellschaft und das Erleben von Gemeinschaft und Solidarität. Das steht aber nicht auf der gesellschaftspolitischen Agenda, sondern auf dem Programm steht die Grundversorgung mit Wohnraum, die Befriedigung der Basics auf sparsamem Niveau („Smart Wohnen“). Die Grundversorgung mit Bildung und Chancen wird zu wenig thematisiert. Gemeinschaftsprojekte sind zurzeit Phänomene des linksalternativen bürgerlichen Randes und der städtischen Eliten, TrägerInnen im ländlichen Raum sind ökoorientierte AussteigerInnen, stadtlüchtige Intellektuelle, KünstlerInnen etc. Unterschichten haben nicht die Muße und die Finanzkraft zum Auf-die-Beine-Stellen von Wohnprojekten. Sie sind mit dem Überleben und der Absicherung des Dazugehörens zu den Kernschichten der Gesellschaft mehr beschäftigt als mit dem besseren oder gar schönen Leben.

Was sehr hoffnungsträchtig ist: Alternative Projekte können – auf sicherem wirtschaftlichem Terrain – alternative Stadtgesellschaftsmodelle schaffen, die von den Meinungs-Eliten aufgenommen werden und im glücklichen Fall in ein Breitenprogramm umgesetzt werden. In den Vordergrund zu stellen sind die Aspekte der sozialen Organisation (also z.B. Food-Coops und Mobility-Sharing-Konzepte zur Reduktion der Lebenshaltungskosten und Verbesserung des Lebensstandards) und weniger die architektonischen Aspekte.

Architektonisch interessant wird's dort, wo auch mit neuen Wohnformen experimentiert wird: Clusterwoh-

nen, Wohnen für Ältere in Gemeinschaft, im allgemeinen Wohntypologien, die zu neuen gesellschaftlichen Rollenbildern und sozialen Situationen passen; dazu gehörten bspw. auch Wohnmöglichkeiten für unbegleitete Flüchtlinge etc.

Klar ist, dass die positiven Impulse, die von zivilgesellschaftlichen Initiativen und gemeinschaftlichen Wohnprojekten ins Wohnumfeld abstrahlen, beinhaltet auch in Immobilienertrag umgewandelt werden. Im Umfeld der Sargfabrik wird immer auch mit „Nähe Sargfabrik“ geworben. Hier wird das Sozialkapital zum Immobilienvermögen.

*Für die IBA: Sozialräumliche Innovationen und Innovationen im Bereich Resolidarisierung, Reintegration besonders hervorheben*

### C. Mehr Integration, neue Bündnisse!

- (Relative) wirtschaftliche Potenz von Baugruppenengagierten und neuen Eliten nutzen, um zukunftssichere, partizipative, städtische Lebensweisen, die „socially and ecologically sound“ sind, salonfähig und breitenfähig zu machen (z.B. im Bereich Shared Mobility)
- Innovation = Unterstützung von „Laboren“ für soziales Leben und gemeinschaftliches Wirtschaften. Das können selbstverwaltete Baugruppen sein, zivilgesellschaftliche Initiativen (z.B. Betreuung und Pflege, aber nicht wie bei Care-Konzernen: Die haben sich auf die Oberschichten und oberen Mittelschichten spezialisiert)
- Zeigen, wie günstigeres Leben durch Teilen und die wechselseitige Unterstützung im Haus und im Grätzl möglich wird; das kann auch Vorbild sein für das „ganz normale“ Leben. Das hat es im Arbeiter- und Landarbeitermilieu schon gegeben – das Bild dazu: Carsharing schützt nicht nur die Umwelt, sondern in erster Linie das Geldbörsel
- Die wachen Teile der Eliten haben verstanden, dass das „Abhängen“ der Unterschichten zu sozialer Unruhe führt. Sie plädieren für Bildung, Empowerment, ökonomische Grundsicherung und setzen dafür auch eigenes Kapital ein.
- Ein Schulterschluss zwischen solidarisch und sozial eingestellter Zivilgesellschaft und formeller Politik ist dringend geboten!

*Für die IBA: eine Plattform bieten für zivilgesellschaftliches Engagement, um die INTEGRATION in unserer Stadt zu stärken*



„Durch unser Engagement im Matznerviertel habe ich viele interessante Menschen im Umfeld entdeckt. Das ist der Mehrwert, den ich aus unserer Initiative ziehe.“

Gründete nach dem Studium der Geologie den „VCÖ – Mobilität mit Zukunft“, dessen Geschäftsführer er seit nunmehr dreißig Jahren ist. Neben seinem beruflichen Engagement für nachhaltige Mobilitätslösungen ist er zivilgesellschaftlich in Vorständen mehrerer internationaler, nationaler und lokaler Organisationen tätig – von der internationalen Stiftung für Tierschutz „Vier Pfoten“ und dem WWF-Österreich über das selbstverwaltete Wohn- und Kulturprojekt Sargfabrik und die Mutmacherei (Good-News-Projekte in Zeiten des Wandels) bis hin zur Grätzl-Initiative Lebenswertes Matznerviertel.

**Dr. Willi Nowak**

## Im Matznerviertel trifft Wohn-Projekt auf Wohn-Umfeld

Willi Nowak

Die Sargfabrik in Wien-Penzing ist das größte selbstverwaltete Wohn- und Kulturprojekt Österreichs. In 107 Wohnungen und in mehreren Gebäuden leben etwa 250 Menschen. Ausgezeichnet wurde die Sargfabrik bereits wegen ihrer Architektur, beispielsweise durch den Loos-Preis. Das Wohnprojekt für sich hat unterschiedlichste Gemeinschaftsflächen vom Dachgarten angefangen bis hin zu Gemeinschaftsküche, Clubräumen und Bibliothek. Doch neben diesen den BewohnerInnen vorbehaltenen Gemeinschaftseinrichtungen zeichnet sich die Sargfabrik vor allem auch durch ihre Öffnung nach außen aus. Diese Offenheit manifestiert sich in für die Allgemeinheit zugänglichen auch betrieblich genutzten Einrichtungen, wie Kindergarten, Café-Restaurant, Kultur-Haus mit österreichweit bekanntem hochwertigem Kulturprogramm, Seminar-Betrieb und Bade-Haus.

Um nicht nur innerhalb der Sargfabrik, sondern auch außerhalb des Wohnprojektes Wirkung zu erzielen, entwickelte sich die Grätzl-Initiative „Lebenswertes Matznerviertel“. Auslösendes Ereignis der Gründung der Initiative war die Einführung der Parkraumbewirtschaftung in Wien Penzing im Herbst des Jahres 2013. Der nicht mehr durch herumstehende Autos verstellte öffentliche Raum sollte in einem bestimmten Straßenstück zwischen Sargfabrik und neu entstandenem Wirtschaftspark Breitensee zu einer multifunktional für das Umfeld nutzbaren Fläche umgestaltet werden. Rechtlich als Begegnungszone organisiert sollte Platz entstehen für Begrünung, Begegnung und Aufenthalt.

Dazu entwickelten sich auf zwei Ebenen Aktivitäten im Matznerviertel. Zum einen war da die Ebene des direkten Handelns von aktiven Menschen. Straßenfeste und Diskussionsveranstaltungen wurden durchgeführt, der Nachbarschaftsgarten „Matznergarten“ im naheliegenden Matznerpark wurde gemeinsam mit der Gebietsbetreuung angelegt, auch Baumscheiben-Bepflanzungen fanden statt, eine erste Sitzbank im Straßenraum ermöglicht inzwischen das Verweilen und auch das Grätzl-Wohnzimmer wurde eingerichtet, in dem über Veranstaltungen leerstehende Erdgeschoß-Räumlichkeiten bespielt werden. Auf einer zweiten Ebene wurde strukturell gearbeitet und unabhängig von einzelnen Personen Sichtbarkeit geschaffen. Allein schon die Namensgebung Matznerviertel schafft Identität. Auch entstand der Verein „Lebenswertes

Matznerviertel“, wodurch über Website und eigenes Logo die Identität vertieft wird. Ein Bankkonto ermöglicht Zahlungsverkehr und Einnahmen durch Spenden und Mitgliedsbeiträge. Eine aktive Kern-Gruppe von etwa 15 Personen trifft sich regelmäßig und ein monatlicher Stammtisch bietet Außenstehenden den Andockpunkt sich einzubringen.

Das Matznerviertel hat schon Bekanntheit erlangt. In der Startphase unterstützt von der Agenda 21 wird es auch auf Bezirksebene bereits wahrgenommen, vor allem durch seine Veranstaltungen. Doch beim ursprünglichen Anlass der Gründung, der baulichen Umgestaltung eines Straßenstücks zu einem gemeinschaftlich nutzbaren öffentlichen Raum, ist der Widerstand herrschender Kräfte groß. Sich ein Stück Straße ohne herumstehende Autos vorzustellen, fällt vielen schwer. Und diese bereits sehr fortgeschrittene Verdrehtheit der Welt, den Maschinen den öffentlichen Raum zu überlassen, kombiniert mit der Angst vor offenem Raum ohne definierte Nutzung und geringer Bereitschaft etwas zu verändern, was alltäglich geworden ist, kumulierte wörtlich im Totschlagargument, das Matznerviertel beuge „Parkplatzmord“.

Die großen Hindernisse für einen größeren Impact ins Wohnumfeld sind also vor allem ein allgemeiner Widerstand gegen Veränderungen trotz bekannter Unzufriedenheit mit dem Status quo. Dazu kommt die geringe Experimentierfreudigkeit verantwortlicher Multiplikatoren. Einfach einmal etwas, wenn auch nur temporär, auszuprobieren, wird nicht gerne gemacht. Auch ist es nicht leicht, größere Gruppen von BewohnerInnen, selbst in einem begrenzten Umfeld, zu involvieren und zu mobilisieren. Postwurfsendungen, Hausbesuche und Straßenfeste sind oft die wenigen Möglichkeiten, direkt viele Personen zu erreichen.

Zu den bereits vom ersten Tag an schönen Ergebnissen und Erlebnissen der Initiative „Lebenswertes Matznerviertel“ zählt, dass dadurch zahlreiche neue Kontakte entstehen. Begegnungen mit dem Grafik-Büro ums Eck, dem Tapezierer zwei Straßen weiter, der Trafikantin, die jetzt die Pflege einer Baumscheibe übernimmt, oder dem Architekten, mit dem Fassadenbegrünung diskutiert wird, gehören jetzt zum Alltag.

Noch fehlt der all diese Begegnungen umschließende und diese ermöglichende offene und öffentliche Platz im Straßenraum. Das zu erreichen braucht einen langen Atem. Diese Ausdauer aufzubringen ist wichtig und es empfiehlt sich, nicht aufzugeben, selbst wenn die Früchte des Handelns lang nach der eigenen physischen Lebenszeit von anderen zu ernten sein werden.



Zukunftsbild des Matznerviertels



„Es ist wichtig, dass wir neue Wohnformen weiterhin beispielhaft umsetzen. Wohnbauträger spielen dabei eine wichtige Rolle.“

Ist Geschäftsführerin der SCHWARZATAL (Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH) und auch der EGW (Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H.). Sie ist seit über 30 Jahren in der Immobilienbranche tätig. Begonnen hat sie ihre Karriere in einer kleinen Hausverwaltung und war dann in der Kapital und Wert Vermögensverwaltung beschäftigt. Seit dem Jahr 2005 arbeitet sie im Bereich der gemeinnützigen Wohnbauträger und hat seither eine Reihe von spannenden Projekten umgesetzt.

**Dr<sup>in</sup> Martina Schödl**

## Bauen mit Sozialkapital: Visionen, Ziele ... Wege!

Martina Schödl

Schon seit jeher war und ist die soziale Nachhaltigkeit eine wichtige Säule jeder erfolgreichen Projektentwicklung im Wohnbau und hat sich nun auch schon seit einiger Zeit in den Bewertungskriterien der Wiener Wohnbauförderung manifestiert. Der Schwerpunkt dieser Kombination aus leistbarem Wohnraum, hoher Qualität und sozialem Anspruch mündet in inhaltlich starken, aussagekräftigen Projekten und etabliert stetig neue Wohnformen.

Als SCHWARZATAL unterstützen und fördern wir den Gedanken der stetigen Entwicklung des Wohnens und begrüßen das immer größer werdende Engagement der BürgerInnen zur aktiven Mitgestaltung und Partizipation. Diese daraus resultierende intensive, persönliche Beziehung der BewohnerInnen mit Wohnung und Wohnumfeld schafft starke Identifikation, erzeugt Dynamik und von diesem Mehrwert profitieren sowohl die Nachbarschaft, das Haus, das „Grätzl“ bis hin zum Quartier – und darüber hinaus. Dieser „Brückenschlag vom bewährten Wohnbau-System zur Eigeninitiative aktiver Gemeinschaften“ erfordert eine frühzeitige Einbindung der Interessenten, um ein vielschichtiges Spektrum an Möglichkeiten und Angeboten abbilden zu können. Baugruppen, Wohngruppen, engagierte Nachbarschaften ... bewegen, initiieren und fördern das aktive Zusammenleben auf Basis ihres gemeinsamen Grundverständnisses für das Wohnen und das daraus erwachsende gemeinsame Ziel.

### Wir brauchen ein Ziel, um den richtigen Start zu finden.

Eine der grundlegendsten Entscheidungen eines jeden Prozesses ist die Definition des gemeinsamen Zieles und damit einhergehend das Finden des gemeinsamen Spirits der Gemeinschaft. Die Verfahren zur Zielfindung sind vielfältig und wohl erprobt, jedoch hat jeder Mensch seine eigenen Interessen und Vorstellungen vom Wohnen und möchte diese auch verwirklichen. Eben dieses Interesse kann einfach oder komplex gefasst sein: Ich will wohnen, wie will ich wohnen, was erwarte ich mir vom Wohnen, was kann ich beitragen zum Wohnen ... und dient als Motor zur Gemeinschaftsbildung.

Als SCHWARZATAL sehen wir uns als professionelle Starthilfe und erfahrener Wegbegleiter eines jeden Prozesses und versuchen diese gemeinschaftsorientierten Wohn- und Lebensformen für die unterschiedlichsten Ausprägungen des Interesses und

Engagements zu entwickeln, fördern und unterstützen. Wir vertreten den Gedanken, dass jeder Mensch den Anspruch an qualitativ hohem Wohnraum und ansprechendem Wohnumfeld hat und respektieren die unterschiedlichen Interessen der Beteiligung an der Gemeinschaft. Unabhängig von der Intensität des Engagements bzw. der Haltung zum Wohnen wird dieses soziale Gedankengut zum Grundpfeiler unserer Projektentwicklungen – wir bauen mit sozialem Kapital.

Erprobt sind solch pionierartige Lebensformen schon in bestehenden und gut funktionierenden Baugruppen-/Wohngruppen-Projekten wie das Wohnprojekt Wien, LiSA ... und erfreuen sich größter Anerkennung und Wohlgefallen. Derzeit befindet sich eine Vielzahl gemeinschaftlicher Projekte in Planung bzw. Umsetzung (Gleis21, wohn.syn.21, WILLDAwohnen, Rose Garden ...), deren Unterschiedlichkeit nicht größer sein könnte. Trotz starker Identitäten und Alleinstellungsmerkmalen bleibt stets die aktive Gemeinschaft als verbindendes Element.

All diese Ansätze und Gedanken sollen in weiterer Entwicklung der breiten Masse zur Verfügung gestellt und das Bewusstsein für „das andere Wohnen“ geschaffen werden. Abgeleitet von diesen Pionierprojekten und dem Grundgedanken des gemeinschaftlichen Wohnens kann auch eine kleine Anzahl an engagierten Personen mittels zielgerichteten Impulsen große Wirkung erzielen. Etwas „gemeinsam“ zu haben, kann von „Wir pflanzen einen Garten!“ bis hin zu „Wir bauen uns ein Haus!“ reichen und somit jegliches Interesse aller Beteiligten abdecken. Die Grundvoraussetzungen müssen gegeben sein, das Vehikel zur Umsetzung (Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsgarten, Stammtisch) entwickelt sich aus dem gemeinsamen Ziel.

### Wir brauchen eine Möglichkeit, um unser Ziel zu erreichen.

Die Förderung dieser Gruppen und Projekte obliegt einerseits dem Engagement eben dieser und andererseits der Initiative und Offenheit der Bauträger, um eine breiter gestreute Landschaft der Möglichkeiten zu eröffnen. Als einer der Motoren der Wohnungswirtschaft in Wien bzw. Österreich sind eben wir als Bauträger angehalten, die vielfältigen Wünsche, Bedürfnisse und Initiativen zu begleiten und die Verantwortung zur Schaffung von zeitgemäßem, nachhaltigem Wohnraum wahrzunehmen.

# Sozial verträgliche Bodennutzung Neue Wege am Grundstücksmarkt

**VERANSTALTUNG: 15. MAI 2017**  
**ORT: TECHNOLOGIEZENTRUM SEESTADT**

**TeilnehmerInnen: Norbert Wendrich**, Stadt München;  
**Daniela Strassl**, Bereichsleitung Immobilienstrategie  
und Infrastrukturbedarfe, Magistratische Baudirektion,  
Stadt Wien; **Beatrice Stude**, Rasenna/Munus;  
**Dieter Groschopf**, wohnfonds\_wien\*

Eine wachsende Stadt braucht verfügbare Flächen zu ökonomisch vertretbaren Konditionen. Das Münchner Konzept der „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) bietet zu diesen Fragen einige Denkanstöße. Das Grundprinzip dieses Konzepts ist es, die Planungsbegünstigten an Kosten und Lasten einer werterhöhenden Planung angemessen zu beteiligen. Im Rahmen der IBA\_Wien sollen verschiedene bestehende und neue kreative Ansätze im Sinne einer sozial verträglichen Bodennutzung dargestellt werden, um mögliche Schritte zu einer Implementierung erforschen und entwickeln zu können. Welche Möglichkeiten zur Bodenbevorratung, Bodenbereitstellung oder Bodenmobilisierung stehen zur Verfügung? Wie gehen andere Städte mit dieser Herausforderung um? Wie könnten neue Ansätze dafür aussehen und wo liegen die Hindernisse, die es dabei zu überwinden gilt?

Zu Beginn des Talks stellt Norbert Wendrich die Wirkungsweise der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) München vor. Er berichtet, dass München vor zwanzig Jahren vor großen Herausforderungen gestanden sei: Mangel an preisgünstigem Wohnraum, Verlust an Sozialwohnungen durch den Auslauf von Bindungen und ein Budgetmangel für die Errichtung notwendiger Infrastruktur. Es waren damals zwar Flächen für Wohnbau in der Stadt vorhanden, aber nicht ausreichend Geld, um diese mit der benötigten Infrastruktur zu erschließen. Daher beschloss München, einen neuen Weg zu gehen. Planungsbegünstigte müssen seither im Ausmaß von zwei Dritteln des Bruttobodenwertzuwachses der neu ausgewiesenen Baulandflächen unter anderem für die unmittelbare Infrastrukturherstellung beisteuern. Darüber hinaus werden Flächen nur dann als Bauland ausgewiesen, wenn mindestens vierzig Prozent dieser Wohnbaulandflächen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Es gibt keine Verfahrenseinleitung ohne Grundzustimmung der Planungsbegünstigten zur SoBoN. In weiterer Folge schließen die Planungsbegünstigten einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt ab, welcher den Bebauungsplan nicht bestimmt, sondern diesen unabhängig begleitet. Die sozialgerechte Bodennutzung wird konsequent bei jeder

Flächenneuausweisung, welche einen ausreichenden Wertzuwachs aufweist, gefordert.

In der anschließenden Diskussion geht es u.a. um den Weg, den die Stadt Wien mit dem in Wien noch einigermaßen jungen Instrument des städtebaulichen Vertrages verfolgt, und auch darum, wie eine ökologische und sozialverträgliche Nutzung von Boden erreicht werden kann.

- Der Auftrag an das neue soziale Wohnen ist es, nicht nur leistbares Wohnen zu schaffen, sondern das Leben leistbar zu machen.
- Der städtebauliche Vertrag soll zu einem Erfolgsmodell für Wien werden und er könnte dahingehend weiterentwickelt werden, dass es wie in München zu einer grundsätzlichen Anwendung kommt.
- Ähnlich dem Münchner Beispiel sollte bei solchen Verfahren geschäftsgruppenübergreifend gearbeitet werden.
- In Wien wird momentan der zu zahlende Teil der Infrastrukturkosten noch mit jedem einzelnen Bauträger/EntwicklerInnen einzeln verhandelt. Eine Verfahrensnormierung könnte dazu beitragen, eine bessere Kalkulierbarkeit und damit auch eine höhere Akzeptanz auf Seiten von Planungsbegünstigten zu erreichen.
- Investitionskosten, die im Rahmen der städtebaulichen Verträge geleistet werden, dürfen nicht auf künftige NutzerInnen umgewälzt werden.
- Kurze Wege bedeuten weniger Verkehr, was wiederum weniger Bodenverbrauch bedeutet.
- Ein ökologisch und sozial verträglicher Umgang mit Boden soll dauerhaft abgesichert werden. Es braucht verschiedene Mechanismen, um eine möglichst vielfältige Nutzung für alle Menschen zu sichern.

\* Herr Groschopf war am Tag des IBA-Talks leider krankheitsbedingt verhindert, hat jedoch seinen bereits vorbereiteten Beitrag für die Publikation zur Verfügung gestellt.



42 „Mit der Sozialgerechten Bodennutzung lösen wir nicht alle Probleme, aber sie trägt zum sozialen Frieden bei.“

Ist leitender Verwaltungsdirektor der Landeshauptstadt München, Jurist und seit Mitte der 1980er-Jahre mit den unterschiedlichsten Fragen des Planens und Bauens befasst. Nach Stationen in der Baugenehmigungsbehörde und der Stadtentwicklungsplanung leitet er seit 2012 im Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt die Abteilung Zentrale Dienste, die sich u. a. mit Grundsatzfragen der Sozialgerechten Bodennutzung befasst.

**Ltd. Vw. Dir. Norbert Wendrich**

## Sozialgerechte Bodennutzung in München

Norbert Wendrich

Die Wohnungsmarktsituation in München Ende der 1980er-/Anfang der 1990er-Jahre war gekennzeichnet von einer steigenden Zahl einkommensschwacher Haushalte, dem massiven Verlust von Sozialwohnungen und einem seit längerer Zeit zu verzeichnenden starken Anstieg der Mieten. Das aktivierbare Flächenpotenzial für eine Baurechtsschaffung im Wohnungsbau gab einerseits zwar die Möglichkeit, etwa 57.000 bis 62.000 WE zu bauen; doch andererseits: Städtebau gab und gibt es nicht zum Nulltarif; bereits die Planung selbst kostet Geld und beansprucht kommunale Ressourcen. Vor allem aber löst Stadtentwicklung für die Kommune finanzielle Folgen in Form von beträchtlichen aus öffentlichen Mitteln zu bestreitenden Kosten für planungsursächliche technische und soziale Infrastrukturbedarfe aus! Dem standen zum Zeitpunkt der Einführung der SoBoN knappe öffentliche Kassen bei der Stadt München gegenüber! Das Geld der Stadt reichte nicht für alle städtebaulich notwendigen oder wünschenswerten Planungen! Es drohte aufgrund der angespannten Haushaltslage ein zumindest teilweiser Planungsstopp.

Vor diesem Hintergrund bestand erheblicher Handlungsbedarf einerseits aus fachlich-städtebaulicher Sicht und andererseits aus sozialer, wohnungspolitischer Sicht. Im März 1994 hatte der Stadtrat der Landeshauptstadt München daher beschlossen, die Planungsbegünstigten künftig bei allen Bauleitplanungen an den ursächlich ausgelösten Kosten und Lasten (Planungs- und Herstellungskosten, die notwendigen Flächenabtretungen für Erschließungsstraßen, Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindertageseinrichtungen und Grundschulen, Grünflächen und Ausgleichsflächen bzw. die Übernahme von deren Herstellung) im Rahmen städtebaulicher Verträge zu beteiligen. Daneben war ein weiterer wichtiger Punkt, dass die Planungsbegünstigten bei der Schaffung von preiswertem Wohnraum in die Pflicht genommen werden. Die sog. Förderquote liegt seither bei 30 % der insgesamt neu entstehenden Wohnbaufläche. 2/3 davon sind für den geförderten Mietwohnraum, 1/3 für geförderte

Eigentumsmaßnahmen zu verwenden. Durch diese Vorgaben wird die von der Stadt generell für das gesamte Stadtgebiet angestrebte soziale Durchmischung zumindest in den Fällen der kommunalen Bauleitplanung erreicht.

Damit die von den Privaten zu erbringenden Leistungen dem gesetzlichen Erfordernis der Angemessenheit genügen, ist festgelegt, dass ihnen mindestens ein Drittel der durch die Planung eintretenden Bodenwertsteigerung verbleiben soll, also eine Beteiligung an den ursächlichen kommunalen Kosten und Lasten nur mit maximal zwei Dritteln der Bruttobodenwertsteigerung erfolgt.

Der Implementierung des Modells gingen intensive und anfangs durchaus kontroverse Debatten in der Politik und mit der Bau- und Immobilienwirtschaft voraus. Die SoBoN hat sich aber mittlerweile zu einem funktionierenden Beispiel für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit von Kommune und privater Bauwirtschaft entwickelt.

Nach gut 20 Jahren Sozialgerechter Bodennutzung in München kann festgestellt werden, dass sich dieses Instrument wohnungspolitisch bewährt hat – auch wenn sich dadurch sicher nicht alle Probleme eines stark wachsenden Ballungsraumes lösen lassen. Die Stadt sieht sich heute weniger vor einem gravierenden Finanzproblem, als vielmehr einem einerseits nochmals deutlich verstärkten und auf absehbare Zeit anhaltenden Siedlungs- und Zuzugsdruck ausgesetzt, während andererseits die Flächenreserven Münchens langsam, aber sicher zur Neige gehen. Der Schwerpunkt der weiteren baulichen Entwicklung der Stadt liegt neben den wenigen noch möglichen Siedlungserweiterungen am Stadtrand im Bereich der Nachverdichtungen und Umstrukturierungen von gewerblich genutzten/nutzbaren Flächen. Die SoBoN ist aber flexibel genug ausgestaltet, um auf Anpassungsbedarfe, die sich aus dieser gegenüber Anfang der 1990er-Jahre deutlich veränderten Situation ergeben, angemessen reagieren zu können.



„Vereinbarungen helfen, Infrastrukturkosten auf anderem Wege zu finanzieren als aus dem Steuertopf.“

Ist Juristin und seit vielen Jahren im Immobilienmanagement tätig: Nach Stationen in der MA 69-Immobilienmanagement, in der Geschäftsführung des WBSF (heute wohnfonds\_wien) und als Leiterin von „Wiener Wohnen“ ist sie nun in der Stadtbaudirektion als Bereichsleiterin für die Immobilienstrategie der Stadt Wien und als Leiterin der Koordinationsstelle für Infrastrukturvereinbarungen verantwortlich. Mit diesen Vereinbarungen zwischen Stadt Wien und Projektentwicklern werden in Zusammenhang mit Neubauten Investitionen in notwendige Infrastrukturen sichergestellt und die Projektentwickler an deren Kosten angemessen beteiligt.

**Dr<sup>in</sup> Daniela Strassl**

## Städtebauliche Verträge in Wien

Daniela Strassl

Seit Sommer 2014 bestimmt § 1a Bauordnung für Wien, dass die Stadt Wien zur Unterstützung der Verwirklichung der im § 1 Abs. 2 genannten Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art, sowie über die Beteiligung der GrundeigentümerInnen an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen berechtigt ist. Dabei sind die Grundsätze der Gleichbehandlung gleicher Sachverhalte und der Wahrung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte der VertragspartnerInnen beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung der Vereinbarung zu wahren. Außerdem ist das sog. Koppelungsverbot zu beachten: Eine zwingende Verknüpfung einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung mit hoheitlichen Maßnahmen der Raumordnung verstößt gegen verfassungsrechtliche Prinzipien. Vertraglich kann aber die Verpflichtung der ProjektwerberInnen unter die aufschiebende Bedingung der Umwidmung gestellt werden und so den ProjektwerberInnen dagegen absichern, dass die Leistungspflichten vor Rechtskraft der Umwidmung wirksam werden.

Bis dato wurden 7 städtebauliche Verträge abgeschlossen, etwas mehr als noch einmal so viele sind derzeit in Verhandlung. Inhalte sind vor allem Kostenbeiträge für Schulraumschaffung, für die Errichtung von Grünflächen und öffentlichem Raum samt der technischen Infrastruktur (Straßen, Durchgänge, Plätze) sowie von Kindergärten. Ein weiteres wichtiges Thema sind Verpflichtungen der Projektwerber, ein bestimmtes Quantum an leistbarem Wohnraum auf der betreffenden Fläche zu garantieren, wobei es sich dabei entweder um nach WWFSG geförderte oder im Rahmen der Wohnbauinitiative unterstützte Wohnungen (inkl. SMART-Wohnungen) handelt. Nicht zuletzt wird auf Basis der Verträge auch Mehrwert für die anrainende Bevölkerung geschaffen, indem öffentliche Zugänglichkeit von Grünflächen auf den Privatflächen etc. durch unentgeltliche Dienstbarkeiten sichergestellt wird.

In organisatorischer Hinsicht ist festzuhalten, dass der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages je

nach dem zu regelnden Inhalt durch die dafür sachlich zuständige Dienststelle des Magistrates der Stadt Wien erfolgt, also wenn es z.B. um die Errichtung einer Straße durch den Projektwerber geht, dann durch die MA 28. Da in der Regel – und die bisherigen Fälle haben das bestätigt – mit einem Vertrag mehrere in die Zuständigkeit unterschiedlicher Magistratsabteilungen fallende Maßnahmen vereinbart werden sollen, wurde eine koordinierende Stelle in der Baudirektion eingerichtet, die als Ansprechstelle für die ProjektwerberInnen und alle auf Seiten der Stadt Wien Beteiligten vom Start der Vertragsverhandlungen bis zur Genehmigung des Vertragsabschlusses durch das zuständige Organ (in der Mehrzahl der Fälle war dies bisher der Gemeinderat) dient.

Diese Verhandlungen spielen sich klarerweise zwischen zwei widerstrebenden Positionen ab: Auf Seiten der Stadt werden die städtebaulichen Verträge teilweise als Lösung für alle bestehenden Probleme, insbes. bei der Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen, betrachtet, es wird daher natürlich versucht, möglichst viele Wünsche an der ProjektwerberInnen unterzubringen, manchmal auch über die Grenzen des § 1a BO für Wien hinausgehend – die Koordinierungsstelle hat dann darauf zu achten, dass diese Vorstellungen auf das mögliche Maß beschränkt werden. Andererseits sind die Verhandlungen auf Seiten der VertragspartnerInnen selbstverständlich auf größtmögliche Minimierung von Zusatzkosten des Projektes aus dem § 1a BO für Wien gerichtet; die Koordinierungsstelle wirkt daher auch unterstützend für die Argumentation der Stadt Wien bzw. für die Dienststellen.

Eine Regelung mit einem Rechenmodell auf Basis des Widmungsgewinnes, wie sie in München schon seit mehr als 20 Jahren gilt und offenbar auch ohne größere Streitereien angewendet wird, wäre sicherlich auch eine feine Lösung für Wien. Allerdings muss dabei beachtet werden, dass in Österreich keine Verfassungsregelung als Grundlage für Raumordnungsverträge existiert und dass auch in den Materien Raumordnung und Baurecht in Deutschland eine andere Kompetenzregelung als in Österreich gegeben ist und damit das Münchner Modell eben nicht 1:1 übertragbar ist.

„Sozial verträgliche Bodennutzung braucht Vielfalt in Mechanismen und Struktur. Nur so kann eine vielfältige Nutzung und damit einhergehend auch Teilhabe für viele Menschen gesichert werden.“

Engagiert sich seit Jahren beim Verein Rasenna/Munus für einen anderen Umgang mit Grund und Boden. Gemeinsam mit GeLa Ochsenherz gründet sie dafür die gemeinnützige Munus Stiftung – als Werkzeug und Angebot für alle –, um Grundstücke aus der Spekulation zu nehmen und dauerhaft für NutzerInnengemeinschaften zu sichern. Vielseitige Perspektiven auf die Nutzung von Raum verschafften ihr die langjährige Tätigkeit bei einem gewerblichen Bauträger ihr Engagement im Vorstand der Radlobby sowie in der Initiative Lebenswerter Nordbahnhof. Die ausgebildete Stadtplanerin ist heute mit stape OG selbstständig tätig.

DI<sup>in</sup> Beatrice Stude

## Sozial verträgliche Bodennutzung ist weit mehr als leistbaren Wohnraum schaffen

Beatrice Stude

Wer derzeit eine Wohnung sucht, bekommt vielleicht auch einmal schlaflose Nächte. Denn die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Wien ist groß. Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Ist es jedoch erst einmal abgedeckt, rücken wieder andere Lebensbereiche in den Fokus wie: Arbeit zu haben, die Versorgung mit Nahrung, Kultur, Bildung, wie auch mit Freizeit-, Sport- und Erholungseinrichtungen. Eine Aufgabe zu haben und damit Einkommen zu erwirtschaften ist derzeit Voraussetzung, um das eigene Leben und damit den eigenen Wohnraum bezahlen zu können. Wie viel Zeit wir zur Arbeit benötigen, hat direkte Auswirkungen auf unsere Lebensqualität. Denn kurze Alltagswege schenken uns Lebenszeit und sparen Geld. Beides schenkt uns mehr Freiheit zu entscheiden, wie viel Zeit wir bezahlter Arbeit nachgehen wollen, statt es einfach nur zu müssen. Mobilitätskosten sind, neben den Wohnkosten, ein wichtiger Teil unserer Lebenshaltungskosten. Kurze Wege haben einen weiteren positiven Effekt: Sie nehmen den Druck vom Boden. Denn weniger Verkehr und die Verlagerung zu Fuß- und Radverkehr bedeutet weniger Flächeninanspruchnahme.

Tagtäglich werden seit über zehn Jahren im Schnitt 20 Hektar Boden „verbraucht“, ein Großteil davon für Bau- und Verkehrsflächen. Bildlich gesprochen asphaltieren wir jeden dritten Tag mehr als die Fläche des Augartens in Wien zu. Und das, obwohl nach Schätzungen des Umweltbundesamtes 50.000 Hektar Fläche brachliegen – leerstehende Industrie- und Gewerbefläche, wie auch Wohnimmobilien. Ungenutzte Fläche, die um ein Fünftel größer ist als die Gesamtfläche von Wien. Boden ist kein Konsumgut. Fruchtbare Boden ist eine endliche Ressource – unsere Lebensgrundlage. Daher setzt sich der Verein RASENNA – Boden mit Zukunft seit Jahren für einen anderen, einen ökologisch achtsamen und sozial verträglichen Umgang mit Grund und Boden ein.

Die Versorgung mit hochwertiger Nahrung ist essenziell zum Leben und meint nicht den Supermarkt um die Ecke, sondern das Feld – den Boden –, auf dem die Lebensmittel dafür wachsen können. Doch die Nutzungen des Bodens werden gegeneinander ausgespielt. Bauland wird ökonomisch weitaus höher bewertet als fruchtbarer Boden. So erging es auch Ge(meinsam) La(ndwirtschaften) Ochsenherz, einer solidarischen Landwirtschaft, der infolge von Baulandwidmung die Pachtverträge gekündigt wurden. Damit wurde der Gemeinschaft die Grundlage für ihre Versorgung mit hochwertigem Gemüse aus der Region entzogen und über zehn Menschen die Arbeitsplätze. Doch diese Krise führte nicht zum Aus, sondern zum Aufbruch in etwas Neues. Große Anstrengungen aller in der Gemeinschaft retteten die Initiative, es

wurde übersiedelt – teils auf Eigengrund – und die Infrastruktur wie Folientunnel, Container, Kanalisation, Wege und Strom finanziert. Damit stand bald die Frage im Raum: „Wie kann der Bestand solidarischer Landwirtschaft über den Wechsel von Personen hinaus dauerhaft abgesichert und vor dem Zugriff des spekulativen Marktes geschützt werden?“ Die Antwort: Indem das Land mit einem Zweck verbunden wird. Das kann die Rechtsform Stiftung, bei der der Zweck über allem steht, da auch die in der Stiftung tätigen Organe diesem Zweck verpflichtet sind. RASENNA und GeLa Ochsenherz haben ihre Kräfte gebündelt und gründen nun gemeinsam die gemeinnützige Munus Stiftung – Boden für gutes Leben. Hier sind generelle Vision von zukunftsfähigem Umgang mit Grund und Boden mit konkretem Anlassfall zusammengeskommen.

In bebauten Gebieten verursacht der Grundstücks- und Immobilienmarkt die Verdrängung von Nutzungen: Gentrifizierung. Grätzler mit schlechten nachbarschaftlichen Beziehungen und geringer Lebensqualität sind unattraktiv für diesen Markt. Initiativen leisten hier oft Pionierarbeit, um die Lebensqualität für alle zu steigern. So will es auch das CDS-Kulturhaus in und für Favoriten tun. Das CDS-Kulturhaus möchte mit dezentraler Kulturarbeit dialogische Kompetenz mit und für die Menschen vor Ort aufbauen. Die InitiatorInnen wollen damit gleichermaßen ein Zuhause für die KünstlerInnen der Freien Szene schaffen, in der jeder von der Präsenz des anderen profitiert. Beides zusammen soll einen Treffpunkt herausbilden, ein Herz, das für das Grätzler schlägt und den Zusammenhalt in der Gesellschaft fördert. Dafür essenziell ist der Schutz vor Marktdruck – den unausweichlichen Gentrifizierungsprozessen –, den die Pioniere selbst auslösen (werden).

Eine Verbindung des Grundstücks mit dem Zweck Kulturort, abgesichert in einer Stiftung, würde die erforderliche Eigenständigkeit und den dauerhaften Schutz vor Spekulation und Gentrifizierung schaffen.

Sozial verträgliche Bodennutzung braucht Vielfalt in Mechanismen und Struktur. Nur so kann eine vielfältige Nutzung und damit einhergehend auch Teilhabe für viele Menschen gesichert werden. Die Stadt Wien hat viel für Partizipation getan, Grundstücke (weiterhin) nur mehr im Baurecht zu vergeben, sichert der Stadt langfristig ihre Gestaltungshoheit. Die gemeinnützige Munus Stiftung möchte daneben ein Werkzeug für alle anbieten, mit dem gemeinsam Allmenden für alle Lebensbereiche geschaffen werden können, um unsere Lebensgrundlage zu sichern, zu erhalten und zu pflegen.

**„Eine strategische und langfristige Bodenbevorratung ist für den leistbaren, sozialen Wohnbau von entscheidender Bedeutung.“**

Ist seit 2007 stellvertretender Geschäftsführer des wohnfonds\_wien, dem Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung. Der wohnfonds\_wien strebt danach, hohe Qualität im geförderten Wohnungsneubau und bei der Sanierung älterer Wohngebäude zu sichern. Er ist eine gemeinnützig tätige Organisation und fungiert als Koordinationsstelle zwischen Bauträgern, HauseigentümerInnen und Magistratsabteilungen.

**Stv. GF Dieter Groschopf**

## Der wohnfonds\_wien\*

Dieter Groschopf

Ein wesentlicher Aspekt für wachsende Städte und die Schaffung leistbaren Wohnraumes stellt die Frage einer kontinuierlichen Bodenbevorratung dar.

Mit Gründung des wohnfonds\_wien vor mittlerweile mehr als 30 Jahren haben die Verantwortlichen der Stadt Wien bereits damals richtungsweisende und vorausschauende Entscheidungen getroffen. Neben der Abwicklung der geförderten Wohnhaussanierung der sogenannten „sanften Stadterneuerung“ stellt die Bodenbereitstellung für den sozialen Wohnbau in Wien die zweite satzungsgemäße Hauptaufgabe des wohnfonds\_wien dar.

Die damals gestartete systematische Bodenbevorratung durch den Ankauf von Grundstücken privater EigentümerInnen, insbesondere in den von der Stadtplanung definierten Stadtentwicklungsgebieten, in Verbindung mit den vorgesehenen Dotationen d.h. Übertragungen städtischer Liegenschaften an den wohnfonds\_wien, hat die Grundlage für die erfolgreiche Umsetzung der jährlichen Wohnbauprogramme dargestellt. Über Jahrzehnte konnte damit, aber auch durch die konsequente Deckelung der Grundstückskosten, preisdämpfende Wirkung am Wiener Grundstücksmarkt erreicht und damit der Zielsetzung des geförderten, leistbaren Wohnbaus entsprochen werden. Die aktuellen Grundstücksreserven des wohnfonds\_wien mit rd. 2,8 Mio. m<sup>2</sup> sind angesichts der gegenwärtigen Herausforderungen, ausreichend Wohnraum für die dynamisch steigende Bevölkerung trotz der enormen Preissteigerung am Wiener Immobilienmarkt schaffen zu können, von essenzieller

Bedeutung. Der wohnfonds\_wien ist dadurch in der Lage, im Wege der Bauträgerwettbewerbe kostengünstige Grundstücke den Bauträgern zur Verfügung zu stellen bzw. auch durch gezielte Überlassungen in Form von Baurechten einen zusätzlichen Beitrag für besonders günstige und dauerhaft sozial gebundene Mietwohnungen zu leisten.

Die kontinuierliche Präsenz des wohnfonds\_wien am Grundstücksmarkt sowie die Möglichkeiten, Liegenschaften auch langfristig bevorraten zu können, haben entscheidend zu dieser Entwicklung beigetragen. Kooperationen mit Bauträgern, aber auch institutionellen GrundeigentümerInnen, wie beispielsweise ÖBB oder BIG, in der Projektentwicklung sind ein weiterer Baustein in der Grundstücksmobilisierung für den geförderten Wohnbau.

Mit der Einführung der Immobilien-Strategie der Stadt Wien wurde ein weiteres Instrumentarium geschaffen, um zusätzlich städtisches Grundstückspotenzial für die Entwicklung von sozialen Wohnbauten zu nutzen. Die neu eingeführte Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ sowie die lt. Wiener Bauordnung möglichen Umlegungsverfahren stellen weitere legislative Maßnahmen im Sinne der Bodenmobilisierung dar, die künftig noch verstärkt einzusetzen wären.

Abschließend kann festgestellt werden, dass die Stadt Wien über sehr gute Voraussetzungen und Möglichkeiten in der Bodenbevorratung verfügt und damit auch im europäischen Vergleich mit anderen Metropolen eine besondere Position einnimmt.

\* Herr Groschopf war am Tag des IBA-Talks leider krankheitsbedingt verhindert, hat jedoch seinen bereits vorbereiteten Beitrag für die Publikation zur Verfügung gestellt.

# Ankommen – Wohnen – Sozialer Aufstieg

## Soziale Durchlässigkeit als Dimension zukunftsfähigen Wohnbaus

**VERANSTALTUNG: 6. JUNI 2017**  
**ORT: BRUNNENPASSAGE**

**TeilnehmerInnen:** Christoph Reinprecht, Institut für Soziologie & IBA\_Wien-Beirat; Günther Ogris, SORA Institute for Social Research and Consulting; Klemens Himpele, Magistratsabteilung 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik, Stadt Wien



Wien hat durch seine kontinuierliche Wohnungspolitik nicht nur einen besonderen Beitrag zur sozialen Durchmischung aller Bevölkerungs- und Einkommensgruppen im gesamten Stadtgebiet geleistet, sondern auch eine wesentliche Grundlage der sozialen Durchlässigkeit und des individuellen sozialen Aufstiegs ermöglicht.

Die IBA\_Wien will diese soziale Dimension des Wohnbaus unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen weiterentwickeln. Wo liegen die neuen Herausforderungen und können die bestehenden Instrumente darauf ausreichend reagieren? Wie können stadtpolitische Entscheidungen individuelle Entwicklungen begünstigen und/oder verhindern? Welche räumlichen Voraussetzungen begünstigen „soziale Aufholprozesse“? Wie können räumliche Segregationstendenzen in Wien auch zukünftig verhindert werden? Wie sehr gelingt die soziale Durchlässigkeit in Neubaugebieten?

Zum Einstieg in das Thema bietet Christoph Reinprecht Einblicke in die Entwicklung der Durchlässigkeit im sozialen Wohnbau und beleuchtet dabei auch einige Vorurteile näher. Beispielsweise wird gemeinhin angenommen, dass es im sozialen Wohnbau wenig Diversität und wenig Fluktuation gibt. Zahlen und Daten zu den sozialen Hintergründen der BewohnerInnen des sozialen Wohnbaus und zu Ein- und Auszügen widerlegen aber beide Annahmen. Reinprecht sieht in den letzten zwei Jahrzehnten zwei Trends im sozialen Wohnbau: den Neuzuzug von einkommensschwächeren und jüngeren Personen aus dem privaten Mietwohnungsmarkt und den Wegzug ins Eigentum, sobald ausreichend stabiles Einkommen vorhanden ist. Er stellt die Frage in den Raum, ob die Funktion des sozialen Wohnbaus heute darin besteht, „arme und verwundbare“ Bevölkerungsgruppen zu versorgen. Reinprecht betrachtet das Wohnen als zentralen Ort von Inklusion und Exklusion.

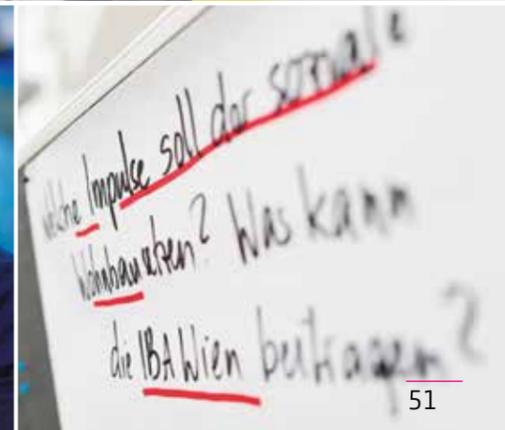
Günther Ogris nennt die Region Wien in seinem Statement „ein Jugendzentrum im Vergleich zu seinen Nachbarländern“. Wien erhält verstärkt Zuzug von jüngeren Personen aus Ost- und Mitteleuropa. Selbst AkademikerInnen

wagen einen beruflichen „Karriereabstieg“, da sie in ihren Heimatländern besser verdienen als in Wien. Im Bereich Wohnen erfahren sie hier in Wien dagegen einen Aufstieg.

Klemens Himpele betont in seinem Statement, dass man in der Bevölkerungsentwicklung nicht nur den Saldo betrachten sollte, sondern auch, dass es in Wien sowohl große Zuzugsströme als auch große Abwanderungsströme gibt. Jährlich kämen etwa 100.000 Menschen dazu und 70.000 gingen weg. Im Jahr 2015 etwa zogen 78.000 Menschen vom Ausland nach Wien und 40.000 ins Ausland. Im selben Jahr zogen 37.000 Personen aus den Bundesländern nach Wien und 36.000 WienerInnen in die anderen Bundesländer.

Anschließend an die Präsentationen wird zunächst in Tischrunden und anschließend im Plenum diskutiert. Dabei geht es u.a. um folgende Themen:

Für eine soziale Durchmischung braucht es nicht nur Maßnahmen im Wohnbau, viel stärkere Wirkung würden Instrumente wie Mindestlohn oder Ganztagschulen entfalten. Auch der Arbeitsmarkt darf in seiner Integrationsfunktion nicht aus der Pflicht gelassen werden. Baugruppenprojekte sind wichtige Bausteine in der Stadtentwicklung, es braucht allerdings auch Maßnahmen, die breiter wirken. Um jene Personengruppen zu unterstützen, die sich auch das sogenannte „leistbare Wohnen“ nicht leisten können, braucht es neue Wohnungstypen. Allerdings darf dabei die marginalisierte Position der Menschen nicht durch schlechter ausgestattete Wohnungen verstärkt werden. Beim Thema der sozialen Durchlässigkeit soll nicht nur über Neubau nachgedacht werden. Auch die Veränderungen der MieterInnen-Zusammensetzung in bestehenden Wohnbauten sind hier relevant und sollen entsprechend begleitet werden. Dabei sollen die Bauträger stärker Verantwortung für die Moderation des „Zusammenwachsens“ übernehmen. Der erreichte Standard der Ausstattung der Wohnhausanlagen mit Gemeinschaftseinrichtungen soll jedenfalls gesichert werden, da er eine Basis für ein gutes Zusammenleben darstellt.





**„Über das Wohnen integrieren sich Menschen in die Gesellschaft. Wohnen geht über das Zu-Hause-Sein hinaus, es ist die kulturelle und soziale Teilhabe an einer Stadt.“**

Ist Professor für Soziologie an der Universität Wien und forscht am Centre de la Recherche sur l'Habitat in Paris. An der Universität Wien leitet er zudem das Masterstudium European Studies und ist Sprecher des Forschungsschwerpunkts Migration, Citizenship and Belonging an der Fakultät für Sozialwissenschaften. In zahlreichen Studien und Publikationen untersucht er die Transformationen des städtischen Lebensraums und des urbanen Lebens und forscht zum Wandel des sozialen Wohnbaus in Wien, auch in international vergleichender Perspektive.

**Ao. Univ.-Prof. Dr. Christoph Reinprecht**

## Soziale und politische Aspekte der Wohnungsfrage

Christoph Reinprecht

Soziale Wohnbaupolitik beruhte lange Zeit auf einem sozial- und verteilungspolitischen Konsens: Im nationalen Wohlfahrtsstaat (bei Vollerwerbstätigkeit und traditioneller geschlechtlicher Arbeitsteilung) fungierte der soziale Wohnbau als Motor einer allgemeinen Verbesserung der Lebensbedingungen (Ulrich Beck sprach in diesem Zusammenhang, mit Verweis auf gleichbleibende Ungleichheitsrelationen, von einem Fahrstuhleffekt). Artikulierte sich im Wohnbauprogramm des Roten Wien der Anspruch auf die Emanzipation der Arbeiterklasse, so zielte der soziale (und kommunale) Wohnbau in den Nachkriegsjahrzehnten auf die Inklusion und Lebensstandardsicherung der citizen worker, d.h. der erwerbstätigen und staatsbürgerlichen Bevölkerung. Der allgemeine gesellschaftliche Wandel der letzten Jahrzehnte hat die Situation im geförderten Wohnbau allerdings maßgeblich verändert. Verändert hat sich die Zusammensetzung der Bewohnerschaft, sie ist heute sowohl in sozioökonomischer als auch sozio-kultureller Hinsicht heterogener. Einer neuen Dynamik unterliegen auch Zu- und Wegzüge. So wächst im Neuzug der Anteil an einkommensschwächeren Personen sowie von Personen mittlerer Qualifikationsstufe mit potenzieller Armutsgefährdung und Deklassierungsrisiko. Zugleich steigt die Wahrscheinlichkeit eines Wegzugs bzw. Wechsels in das Eigentumssegment (Letzteres auch bei Wahrnehmung der Kaufoption im geförderten Sektor), sobald ausreichend stabiles Einkommen vorhanden ist bzw. Vermögen aufgebaut wurde. Dieser Wandel trifft die Segmente des sozialen Sektors in unterschiedlichem Ausmaß – und treibt somit dessen Fragmentierung weiter voran. Während sich Teile des geförderten bzw. gemeinnützigen Wohnbaus verstärkt an einkommensstärkeren Bevölkerungsgruppen und Mittelschichts-Lebensstilen orientieren, entwickeln sich Teile des kommunalen Wohnbaus in ein Auffangnetz für armutsgefährdete bzw. manifest von Armut betroffene Haushalte und andere verwundbare Bevölkerungsgruppen. Insgesamt wird es für einkommensschwächere und sozial randständige Gruppen immer schwieriger, preisgünstigen und leicht zugänglichen Wohnraum zu finden. Was bedeuten diese Verschiebungen für das Leitmotiv der IBA\_Wien „Neues soziales Wohnen“?

Die Wohnungsfrage ist im Kern eine soziale Frage. Über das Wohnen integrieren sich Menschen in die Gesellschaft. Wohnen geht über das Zu-Hause-Sein hinaus, es ist die kulturelle und soziale Teilhabe an einer Stadt. Und sie ist im Kern eine politische Frage, denn es geht um Fragen der Gerechtigkeit und Verteilung und um die potenzielle Durchsetzbarkeit von Interessen, Vorstellungen und Bedürfnissen. Die aktuelle Situation

erfordert so gesehen eine Re-Soziologisierung und Re-Politisierung der Wohnungsfrage.

Aus soziologischer Perspektive ist der soziale Wohnbau – als Folge komplexer und weitreichender Wandlungsprozesse – in zumindest dreierlei Hinsicht mit neuen Anforderungen konfrontiert.

Erstens:

War im nationalen Wohlfahrtsstaat die Teilhabe am System der Erwerbsarbeit der zentrale Modus der sozialen Integration, fällt im Post-Wohlfahrtsstaat zunehmend dem Wohnen diese Aufgabe zu. Hauptgründe sind die Restrukturierung der Lohnarbeit (Prekarisierung), Diskontinuitäten und Brüche im Lebensverlauf, die wachsende Bedeutung von Mobilität sowie ein neues Verhältnis von Individualisierung (bzw. Singularisierung) und Vergemeinschaftung.

Zweitens:

Im Unterschied zu Vorstellungen des Sozialen als Produkt gesellschaftlicher Auseinandersetzungen um die Erzeugung von Gemeinwohl dominiert heute eine Konzeption des Sozialen als fragmentierte und partiell entbettete („post-soziale“) Kategorie. Wohnungsarmut und das damit verbundene Risiko sozialer Entkopplung (soziale Isolation) können auf diese Weise individualisiert werden, auch wenn es sich um gesellschaftlich strukturierte Probleme handelt, wie sich am Beispiel der zunehmenden Mobilität und Beweglichkeit von Lebensverläufen zeigen lässt. Lebensverlaufsübergänge aus der Jugend, ins Alter oder bei Familiengründung, Trennungen und familiäre Rekompositionen, Erwerbslosigkeit oder Jobwechsel, Migration usw. bilden kollektive Erfahrungszusammenhänge, auf die der soziale Wohnbau nur langsam reagiert. Zudem steht die Segmentierung des Wohnungsmarktes im Widerspruch zur Realität der Lebensverläufe (Leistbarkeit des Wohnungswechsels); sie ist mehr denn je ein Schlüsselfaktor in der Produktion und Reproduktion sozialer Ungleichheit.

Drittens:

Wohnen ist ein normativ besetztes Konzept, das mit Vorstellungen von Identität und Beheimatung, Privatheit und Zugehörigkeit besetzt ist. Dies lädt zur Moralisierung der Wohnungsfrage ein (etwa im Zusammenhang mit Nachbarschaft und sozialer Nachhaltigkeit). Das neue soziale Wohnen bemisst sich jedoch nicht in einem Begriff von Wohnen als Gehäuse („gutes Wohnen“), sondern in der Einlösbarkeit des Anspruchs auf Beweglichkeit. Und dieser ist politisch.



„Die Fähigkeit, anderen Menschen einen Vertrauensvorschuss zu geben, entscheidet darüber, wie gut Menschen mit Zuzug umgehen können.“

Leitet gemeinsam mit Christoph Hofinger das SORA-Institut. Er beschäftigt sich mit Wahlforschung, aber darüber hinaus mit den Fragen der politischen Kultur und politischen Kommunikation, der sozialen Dimension der Stadtentwicklung und der Lebens- und Wohnqualität. Er ist Universitätsratsvorsitzender der Sigmund Freud Privatuniversität und Vorstandsmitglied bei Südwind.

Günther Ogris, MA

## Sozialer Aufstieg, soziale Durchmischung, sozialer Zusammenhalt

Günther Ogris

Städte entstehen und wachsen durch Zuwanderung. Waren es früher Märkte und Baustellen, die ZuwanderInnen eine attraktive Lebensperspektive in anderen Ländern boten, so wirken heute die Ausbildungseinrichtungen und die Lebensqualität als Pull-Faktoren. 8 Millionen, darunter besonders junge qualifizierte ArbeitnehmerInnen, sind innerhalb der Europäischen Union westwärts gezogen – aufgrund der Unterschiede in der Lebensqualität von Mittel- und Westeuropa und der Lebensqualität von Ländern Mittel-Osteuropas. Wien und seine Umgebung ist dabei eines der dynamischsten Wachstumszentren. Als Millionenstadt mit der höchsten Lebensqualität ist es für Wien unmöglich, nicht attraktiv für ZuwanderInnen zu sein. Der soziale

Friede, die moderne Wirtschaft, das öffentliche Verkehrssystem, die Vielfalt der Aus- und Weiterbildungseinrichtungen, das kulturelle Angebot machen Wien attraktiv.

In Wien wurden in den letzten 20 Jahren etwa 150.000 zumeist attraktive Wohnungen gebaut und die Bevölkerung ist um etwa 300.000 Personen gewachsen.

In den Wohnhausanlagen treffen bestehende MieterInnen mit gleichem/ähnlichem sozialem Status und Neuzugezogene zusammen. Wie die Neuzugezogenen wahrgenommen und ihnen begegnet wird, ist stärker von den sozialen Fähigkeiten der BewohnerInnen, wie

anderen Menschen einen Vertrauensvorschuss geben, bestimmt als durch ihre soziale Lage/ihren sozialen Status.

Die SORA-Studien zeigen folgende Entwicklungen in den letzten 20 Jahren:

- Die relative Bedeutung der Sprachgruppen BKS, Türkisch und Kurdisch – die infolge der Gastarbeiterzuwanderung der 70er-Jahre und der Jugoslawienflüchtlinge entstanden ist – nimmt ab. Durch die aktuelle Zuwanderung gewinnen die Sprachgruppen Deutsch, Polnisch, Rumänisch, Ungarisch, Slowakisch und seit Kurzem auch Arabisch an Bedeutung.
- Im Großraum Wien gibt es immer mehr soziale Durchmischung. Es gibt in Wien keinen Bezirk mehr, der weniger als 11 % AkademikerInnen in der Wohnbevölkerung aufweist. Die Europäische Strategie, 40 % aller jungen Menschen in tertiäre Ausbildungen zu bringen, trägt zu einer langsamen „Gentrifizierung“ der ganzen Stadt bei.
- In einzelnen Wohngebieten wiederum nimmt die soziale Durchmischung ab. In Gemeindebauten ist eine Konzentration von armutsgefährdeten Personen zu beobachten, die im Zusammenhang mit dem Vergabeprozess steht.

Für Wien gibt es unterschiedliche strategische Maßnahmen, um die soziale Durchmischung zu fördern, wobei die Möglichkeiten der Wohnungspolitik das alleine nicht lösen können. Neben der Wohnpolitik selbst geht es um Politikbereiche, die für sozialen Aufstieg von besonderer Bedeutung sind: Die Bildungspolitik sowie die Beschäftigungs- und Lohnpolitik können einen wichtigen Beitrag für eine gute soziale Durchmischung leisten.

In der **Wohnpolitik** scheinen folgende Strategien sinnvoll, um den sozialen Zusammenhalt zu stärken:

1. In Neubauten und Stadtentwicklungsgebieten innerhalb eines Wohnhauses oder Gebäudeblocks Wohnungen in unterschiedlichen Preiskategorien realisieren/anbieten.
2. Bei der Vergabe von Sozialwohnungen die Verteilung der Sprachgruppen und den sozialen Status miteinbeziehen. Auf einer Stiege, in einer Anlage oder in einem Wohnblock soll ein bestimmter Anteil von armutsgefährdeten Personen nicht überschritten werden und die Konzentration von Sprachgruppen vermieden werden.
3. Private VermieterInnen mit mehr als 30 freien Wohnungen sollen dazu aufgefordert werden, einen

Teil dieser Wohnungen in den Kreislauf der sozialen Wohnvergabe einzubringen.

4. Ein Universalmietrecht, das Mietzinsobergrenzen festsetzt, die es jungen ArbeitnehmerInnen ermöglicht, sich private Mietwohnungen zu leisten. Die Anpassung der Mieten soll sich an der Entwicklung der Löhne des untersten Einkommensdrittels orientieren anstatt an der durchschnittlichen Inflation.

In der **Lohnpolitik** kann die soziale Durchmischung unterstützt werden durch folgende Strategien, die Einkommensgleichheit erhöhen und Einkommensunterschiede reduzieren. Zusätzlich zur Erleichterung des Durchmischungsprozesses sichern sie den sozialen Frieden.

1. Die Anhebung der Mindestlöhne.
2. Die Aufwertung von „Frauenberufen“ zur Reduktion des Gender Pay Gap.
3. Die Erhöhung der Einstiegsgehälter und die Verflachung der Lebenseinkommenskurven.

Die **Bildungspolitik** kann die Chance auf sozialen Aufstieg in die mittleren Einkommensschichten weiterhin durch folgende Strategien zur sozialen Durchmischung fördern:

1. Ausgehend von den sozial schwächsten Regionen Halbtagschulen in Ganztagschulen mit verschränktem Unterricht umwandeln.
2. Schulschwierigkeiten aufgrund der Sprachkenntnisse vorbeugen durch ein verpflichtendes zweites Jahr Kindergarten mit mehr vorgeschriebenen Wochenstunden.
3. Der Konzentration einzelner Sprachgruppen in Kindergartengruppen und Klassenräumen entgegenwirken durch Regeln bei der Vergabe von Kindergarten- und Schulplätzen.
4. Die soziale Durchlässigkeit im Bildungssystem vom Kindergarten bis zur Habilitation an der Universität verbessern.

Eine gute soziale Durchmischung und ein starker sozialer Zusammenhalt entstehen nicht von alleine, während die Städte weiterhin wachsen. Es braucht eine Vielzahl an Strategien und das Zusammenwirken verschiedener politischer Entscheidungen, um das Niveau der Lebensqualität in Wien zu halten, vor allem auch kollektive Strategien des sozialen Aufstiegs.

# IBA WIE

„Wien muss mutiger werden und sich an die eigene Geschichte erinnern.“

56

Ist Jahrgang 1977, studierte Volkswirtschaftslehre sozialwissenschaftlicher Richtung an der Universität zu Köln, arbeitete dann in der Bildungs- und Sozialforschung in Berlin und wechselte anschließend zu Statistik Austria nach Wien. Nach einem Zwischenstopp bei der Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft in Deutschland ist Klemens Himpele seit 2012 Leiter der MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik der Stadt Wien.

**Dipl.-Volkswirt Klemens Himpele**

## Nur Mut!

Klemens Himpele

Wien verändert sich rasant: Seit dem Jahr 2000 ist die Stadt um etwa 300.000 EinwohnerInnen gewachsen, und auch für die kommenden Jahre gehen alle Prognosen von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus. Wien wird daher wieder die Zwei-Millionen-EinwohnerInnen-Marke überschreiten – und dann über 500.000 EinwohnerInnen mehr haben als im Jahr 1988, als der Tiefststand nach dem Zweiten Weltkrieg erreicht wurde.

Die Bevölkerung Wiens wächst dabei aus mehreren Gründen. Es ziehen mehr Menschen aus den restlichen österreichischen Bundesländern nach Wien als Wien in Richtung der Bundesländer verlassen. Gleiches gilt für den Zuzug aus dem Ausland: Hier hat Wien einen deutlich positiven Saldo. Seit dem Jahr 2004 gibt es in Wien zudem mehr Geburten als Sterbefälle, im Jahr 2016 gab es so viele Neugeborene wie noch nie seit dem 2. Weltkrieg. Die natürliche Bevölkerungsbewegung ist daher auch positiv, und zwar nicht, weil sich die Fertilitätsrate geändert hat, sondern weil es mehr potenzielle Mütter in der Stadt gibt – in Wien leben eben um 300.000 EinwohnerInnen mehr als noch vor 17 Jahren.

Für die Frage der Wohnungen sind aber nicht die Salden zentral – Wien ist 2016 um 27.400 Menschen gewachsen –, sondern die Bewegungen. So setzt sich der positive Wanderungssaldo aus dem In- und Ausland 2016 aus 104.900 Zuzügen und 82.600 Wegzügen zusammen. Zudem sind 132.600 WienerInnen in einen anderen Gemeindebezirk gezogen, weitere 47.600 sind innerhalb ihres Bezirks übersiedelt. In Summe haben also alleine 2016 in Wien 286.000 Personen eine neue Wohnung bezogen.

Neben der wachsenden Bevölkerung wächst in Wien glücklicherweise auch die Anzahl der Beschäftigungsverhältnisse: Diese erreicht derzeit ebenfalls (vgl. Geburten) den höchsten Wert der Nachkriegszeit. Es kann in einer wachsenden Stadt daher zu Nutzungskonflikten kommen, denn auch Wirtschaftsbetriebe benötigen Platz. Wien bekennt sich in seinen Strategien und Leitlinien dazu, Produktion in der Stadt zu halten und ausweiten zu wollen. Es sollen Arbeitsplätze in Wien entstehen, die den Kriterien der „Guten Arbeit“ entsprechen. Daher ist sicherzustellen, dass die Betriebe auch den entsprechenden Platz in Wien

finden, wozu einerseits abgegrenzte Industriegebiete dienen, andererseits aber auch eine Mischung von Wohnen und Arbeiten im Sinne der Stadt der kurzen Wege angestrebt wird. Das neue Betriebszonenkonzept „Produktive Stadt“ im Rahmen des Stadtentwicklungsplanes gibt hier die Richtung vor.

Ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor ist der Tourismus, der sich immer schon aus verschiedenen Arten der Unterkunft zusammengesetzt hat: Ferienwohnungen, Hotels, Campingplätze, Jugendherbergen – all das ist nicht neu. Mit der Verbreitung der Smartphones sind aber Vermittlungen von Wohnungen über Plattformen wie Airbnb, 9flats und wimdu deutlich leichter und auch auf gesamtgesellschaftlicher Ebene Thema geworden. Dass die Anzahl der vermieteten Wohnungen steigt, ist kein Problem, solange diese nur temporär vermietet werden (etwa während des eigenen Urlaubs). Die Ausbreitung dieser Reiseformen bringt aber eine Reihe administrativer Herausforderungen mit sich. Die Stadt Wien hat früh damit begonnen, diese Entwicklung zu beobachten. Dabei hat Wien immer den Standpunkt vertreten, dass die Regeln für alle gelten. Es wurde zunächst eine Aufklärungskampagne gestartet, um die GastgeberInnen an ihre Pflichten zu erinnern. Unter [www.sharing.wien.at](http://www.sharing.wien.at) finden sich die entsprechenden Informationen samt Videos, Leitfaden und Ortstaxerechner. Daneben hat Wien aber auch legisch nachgeschärft und das Wiener Tourismusförderungsgesetz überarbeitet. Mit Beschluss des Wiener Landtages sind die Plattformen nun verpflichtet, der Stadt die notwendigen Informationen über die GastgeberInnen zu übermitteln. Zudem wurde die Rechtsgrundlage geschaffen, auch Vereinbarungen mit den Plattformen treffen zu können.

Beide Phänomene – die neue Nutzung der Plattformen und das Wachstum der Bevölkerung – bedeuten Veränderung, die gestaltet werden muss. Es geht darum, den sehr hohen Wohnstandard und die exzellente Lebensqualität aufrechtzuerhalten. Wien hat in diesem Zusammenhang enorm viel zu bieten – man denke an die Gemeindebauten und den geförderten Wohnbau. Wir verfügen hier über gute Instrumente, um die uns andere Städte zu Recht beneiden. Die wachsende Stadt gilt es also zu gestalten, und hier sollte Wien sich mutig an die eigene Geschichte erinnern.

57

# Beschäftigungsmotor Wohnbau

## Wohnbauinvestitionen mit sozialer Nachhaltigkeit

**VERANSTALTUNG: 28. JUNI 2017**

**ORT: ARBEITERKAMMER WIEN**

**TeilnehmerInnen:** Gernot Mitter, Arbeiterkammer Wien; Wolfgang Sperl, Wien Work integrative Betriebe und AusbildungsgmbH; Karl Wurm, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Von den Wohnbauinvestitionen der Stadt Wien gehen aufgrund der gesteigerten Bautätigkeit noch stärkere Wachstumsimpulse aus und damit auch wichtige Impulse für den Arbeitsmarkt.

Inwieweit trägt der geförderte Wohnbau in den Teilbereichen Neubau und Sanierung, aber auch bei der Bewirtschaftung und Verwaltung geförderter und kommunaler Wohnungsbestände heute schon zu wichtigen arbeitsmarktpolitischen Zielen der Stadt Wien bei? Wie können besondere Aspekte zur beruflichen Integration unterschiedlicher Zielgruppen noch besser ausgebaut werden? Welche Verschränkung von öffentlichen Wohnbauinvestitionen und den vorhandenen Instrumenten der aktiven Arbeitsmarktpolitik können gestärkt und noch wirksamer umgesetzt werden?

Gernot Mitter stellt in seinem Statement zunächst Zahlen und Fakten zur Arbeitsmarktlage in Wien vor. Er beschreibt dabei Langzeitarbeitslosigkeit als zentrales Problem des Wiener Arbeitsmarktes. Obwohl pro Tag zwischen 200.000 und 250.000 Menschen zum Arbeiten nach Wien einpendeln, ist es gleichzeitig für ausgrenzungsgefährdete Gruppen schwierig, Arbeit zu finden. Gerade in der Baubranche gibt es einen großen Überhang an vorgemerkten Arbeitslosen im Vergleich zu offenen Stellen: Auf 8.400 vormals im Bau beschäftigte Arbeitslose kommen knapp 400 offene Stellen im Baubereich. Gernot Mitter stellt im Anschluss an seine Analyse einen konkreten Vorschlag zur stärkeren Einbeziehung von ausgrenzungsgefährdeten Personen in den Arbeitsmarkt vor. Basierend auf einem historischen Beispiel, der Siedlerbewegung aus den 1920er-Jahren, schlägt Mitter vor, langzeitarbeitslose Personen mit Wohnbedarf am Bau eben dieser Wohnungen zu beteiligen. Er legt auch dar, dass dies aufgrund des europäischen Vergabegesetz-Novelle mit der weiteren Stärkung des Bestbieterprinzips ein gangbarer Weg sein wird, da bei der Vergabe von Bauaufträgen zukünftig stärker sozial- und arbeitsmarktpolitische Überlegungen berücksichtigt werden könnten. Untersuchungen zur Finanzierung zeigen laut Mitter, dass sich das System durch Einsparungen bei Transferleistungen auch finanziell tragen könne. Wenn ein Viertel der so in Beschäftigung Gebrachten in Beschäftigung bliebe,

bedeute das bereits eine erhebliche Einsparung. Eine Alternative bestünde auch in der Gründung einer eigenen Genossenschaft. Eine offene Frage sei noch, ob die Personen, die am Bau beteiligt sind, auch wirklich in eben diesen Gebäuden wohnen könnten.

Das Modell von Gernot Mitter regt bei den PodiumsteilnehmerInnen und dem Publikum zu intensiven Diskussionen an. Karl Wurm vom Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen kann dem Vorschlag von Mitter einiges abgewinnen, merkt allerdings einige kritische Punkte an. Beispielsweise bräuchte es bei der Einbindung von ausgrenzungsgefährdeten Personen in der Baubranche in jedem Fall eine professionelle Begleitung. Darüber hinaus müssten zu Beginn Pilotversuche durchgeführt werden, in denen nicht die gleichen strengen Rahmenbedingungen gelten dürften wie beim Rest der Projekte. Finanzielle Anreize für die Bauträger könnten eine zusätzliche Dynamik bringen. Wolfgang Sperl betont in seinem Statement, dass die Einbindung sozialintegrativer Betriebe in die Baubranche zukünftig sehr gut vorstellbar sei. Bereits jetzt würden viele Nischen-Tätigkeiten, wie z.B. Baustellen-Endreinigungen oder Renovierungsarbeiten, von sozialökonomischen Betrieben erledigt.

Anschließend an die Präsentationen wird zunächst in Runden diskutiert und abschließend werden einige Wünsche an die IBA\_Wien formuliert:

- Die IBA\_Wien kann potenzielle ProjektpartnerInnen zusammenbringen und so neue Qualitäten schaffen.
- Besonders verantwortungsvoll agierende Bauträger könnten durch verschiedene Formen der Würdigung, wie z.B. Preise, ausgezeichnet werden.
- Sozialökonomische Betriebe können hohe Qualitäten in der Baubranche einbringen, hier gilt es, gegenseitig Vertrauen zu schaffen bzw. zu stärken.
- Die „Soziale Nachhaltigkeit“ bei Wohnbauträger-Wettbewerben sollte um den Aspekt der Beschäftigung ergänzt werden.
- Die Kriterien zur Beschäftigung sollten nicht nur im sozialen Wohnbau, sondern für die ganze Bauwirtschaft gelten und im Besonderen für alle IBA-Projekte.
- In Anlehnung an die Umweltverträglichkeitsprüfung sollte eine Sozialverträglichkeitsprüfung eingeführt werden.



„Die Bauwirtschaft und damit auch der Wohnbau ist eine der großen Eintrittspforten für Zugewanderte.“

60

Ist Senior Expert für Arbeitsmarktpolitik und stellvertretender Leiter der Abteilung Arbeitsmarkt und Integration in der Arbeiterkammer Wien. Er war Vorstandsmitglied des Wiener ArbeitnehmerInnen-Förderfonds und des Landesdirektoriums des Arbeitsmarktservices Wien. Seit Beginn dieses Jahres ist er Mitglied des Verwaltungsrates des Arbeitsmarktservices Österreich.

**Dr. Gernot Mitter**

## Beschäftigungsmöglichkeiten für Personen mit erheblichen Arbeitsmarktproblemen

Gernot Mitter

### These 1

Eine der zentralen Herausforderungen des Wiener Arbeitsmarktes ist der hohe Anteil von Arbeitssuchenden mit erheblichen Reintegrationsproblemen. Gut 45 % der beim AMS Wien vorgemerkten Personen müssen der Gruppe der Langzeitbeschäftigungslosen zugeordnet werden – diese Personen sind mindestens ein Jahr beim AMS registriert und haben keine längeren Unterbrechungen dieser Arbeitslosigkeit etwa durch Schulungen. Auch bei guter Wirtschaftsentwicklung in Wien haben diese Personen wenige Chancen im Wettbewerb um Arbeitsplätze im Vergleich zu aus dem Umland bzw. aus dem benachbarten EU-Ausland nach Wien einpendelnden ArbeitnehmerInnen. Dazu kommen noch rund 18.000 beim AMS vorgemerkte Asylberechtigte, deren Arbeitsmarkt-Integration ebenfalls erhebliche Hindernisse entgegenstehen. Um diesen Personen wieder reelle Chancen auf Arbeit und Einkommen geben zu können, müssen neue Wege in der Förderung ihrer Beschäftigung gegangen werden.

### These 2

Das neue Vergaberecht wird die vergabepolitische Möglichkeit bringen, im Vergabeverfahren unter anderem „auf die Beschäftigung von Langzeitarbeitslosen ... Bedacht zu nehmen“ (§ 20 Abs. 6 des Entwurfes eines Bundesvergabegesetzes 2017). Diese Möglichkeit ist Teil des EU-Vergaberichtes und muss daher auch bei einer Beschlussfassung des neuen Bundesvergaberechtes nach den kommenden Nationalratswahlen berücksichtigt werden. Damit entstehen neue Spielräume für die Beschäftigung von Personen mit erheblichen Arbeitsmarkt-Integrationsproblemen in der Vergabepolitik der Stadt Wien auch und gerade im Bereich des öffentlichen Wohnbaus.

### These 3

Diese Möglichkeiten können grundsätzlich auf zwei Wegen genutzt werden:

- a) Es wird in den Verdingungsunterlagen die Beschäftigung einer gewissen Anzahl von Zielgruppenpersonen als Zuschlagkriterium bzw. in der Leistungsbeschreibung vorgesehen.
- b) In den Verdingungsunterlagen wird der Einsatz eines vom AMS bzw. der Stadt Wien geförderten Beschäftigungsprojektes (z.B. eines sozialökonomischen Betriebes) für Teile des Gesamtbauvorhabens vorgesehen.

In beiden Fällen ist eine enge und bereits in der Planungsphase einsetzende Kooperation zwischen der ausschreibenden Stelle und den Einrichtungen der Wiener Arbeitsmarktpolitik (AMS Wien, WAFF) notwendig.

Die Auswahl der im Bauvorhaben künftig beschäftigten Personen, ihre in vielen Fällen notwendige Aus- bzw. Weiterbildung und insbesondere die laufende Unterstützung dieser Personen während ihrer Beschäftigung müssen rechtzeitig und koordiniert erfolgen. Ebenso ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem AMS für den möglichen Einsatz von Maßnahmen der aktiven Arbeitsmarktpolitik sinnvoll und notwendig. Zwischen Bund und Land abgestimmte arbeitsmarktpolitische Interventionen sind in Wien kein Einzelfall (z.B. Qualifikationsplan 2020) und können sich auf ein eingetübtes Netzwerk stützen.

### These 4

Ein solches Projekt kann – bei umsichtiger Planung und ebensolcher Durchführung – eine Win-win-Situation für die betroffenen Personen, aber auch für die Stadt Wien darstellen. Durch die – wenn auch unter Umständen die Kosten des Bauvorhabens erhöhende – Beschäftigung von BezieherInnen der Wiener Mindestsicherung können in einem ersten Schritt die Kosten für diese verringert werden. In einem zweiten Schritt können die Beschäftigten vom Fürsorgesystem der Mindestsicherung in das Sozialversicherungssystem der Arbeitslosenversicherung überführt werden. Modellrechnungen weisen jedenfalls auf einen erheblichen „return on investment“ für die Stadt Wien durch die Förderung der Beschäftigung von MindestsicherungsbezieherInnen hin.

### These 5

Offen bleibt freilich die Frage, wie die am Bau geförderter Wohnungen beteiligten langzeitbeschäftigungslosen MindestsicherungsbezieherInnen bzw. Asylberechtigten dann auch wenigstens zum Teil in diesen Wohnungen leben können. Zur Lösung dieser Frage sind zweifellos noch umfangreichere stadtplanerische und sozialpolitische Überlegungen notwendig.

61

„Es gibt in der Baubranche viele Nischen, die sich schon jetzt sehr gut für den zweiten Arbeitsmarkt eignen.“

## Beschäftigungsmotor Wohnbau

Wolfgang Sperl

### Beschäftigungsmotor Wohnbau – die Chance nutzen, benachteiligte Gruppen in die Bautätigkeit und Bewirtschaftung von Wohnbauten nachhaltig einzubinden

Soziale Organisationen sind seit vielen Jahren und auch heute noch langfristige und treue KundInnen für die meist gemeinnützigsten Bauträger in Wien, weil sie betreute Wohnformen, Geschäftslokale, Werkstätten in Erdgeschoßzonen in doch beträchtlicher Anzahl anmieten. Viele dieser Flächen sind oft nicht sehr attraktiv für einen kommerziellen oder privaten MieterInnen und helfen den EigentümerInnen, seine Häuser vollständig zu vermieten. Für diese Unterstützung gilt es sich zukünftig auch bei der Sozialwirtschaft zu revanchieren.

In den letzten Jahrzehnten haben sich die sogenannten sozialökonomischen Betriebe laufend weiterentwickelt und professionalisiert. Sie bieten heute Produkte und Dienstleistungen wie viele andere kommerzielle Unternehmen an und stehen natürlich dadurch auch in einem Wettbewerb mit ihnen. Die Aufgabe dieser gemeinnützigen Szene der Sozialwirtschaft ist es allerdings, langzeitarbeitslose oder behinderte Menschen wieder auf den allgemeinen Arbeitsmarkt praxisgerecht vorzubereiten. Die Erwirtschaftung von Umsätzen ist Mittel zum Zweck und deckt einen beträchtlichen Teil der Kosten dieser Beschäftigungsprojekte ab.

Die geplanten neuen Ausschreibungsrichtlinien des Bundesvergabegesetzes machen auf diese gesellschaftspolitische Aufgabe aufmerksam. Die Europäische Union will, dass sozialwirtschaftliche Unternehmen bei öffentlichen Beauftragungen berücksichtigt, ja sogar gegenüber kommerziellen Betrieben bevorzugt werden. Deshalb können Ausschreibungen zukünftig auf Betriebe eingeschränkt werden, die zumindest 30 % behinderte oder anderwärtig am Arbeitsmarkt benachteiligte Menschen beschäftigen. Dies ist eine Chance für ausschreibungspflichtige Stellen, zielgerichtet ganz korrekt soziale Anliegen bei einer Ausschreibung mitzubedenken, ohne im Nachhinein den Vorwurf einer nicht korrekten Vorgangsweise zu bekommen.

Es ist halt viel einfacher, den Zuschlag einem Billigstbieter zu erteilen.

Es gibt in der Baubranche viele Nischen, die sich schon jetzt sehr gut für diesen sogenannten „2. Arbeitsmarkt“ eignen, das sind zum Beispiel Malerarbeiten, Baustellenreinigung, laufende Objektreinigungen, Hausmeistertätigkeiten, Grünflächenbetreuung, komplette Renovierungsarbeiten von gebrauchten Wohnungen für Übergabe an neue MieterInnen, Tischlerarbeiten (z.B. Küchenausstattungen) und vieles mehr. Da die Kapazitäten der meisten sozialwirtschaftlichen Betriebe begrenzt sind, wären nicht ausschreibungspflichtige Aufträge (unter € 100.000,-) fast noch wichtiger, weil sie für AuftraggeberInnen und -nehmerInnen überschaubar bleiben – unter dem Motto „Auch Kleinvieh macht viel Mist“. Zum Beispiel kann man die Prospekte für den geplanten Wohnbau bei einem der sozialen Betriebe drucken und versenden lassen. Für ein nettes Catering für die Gleichfeier oder sonstige Events der Wohnungswirtschaft stehen alleine in Wien vier sozialökonomische Betriebe zur Verfügung!

Ein großer Vorteil für die Wohnungswirtschaft ist der direkte, persönliche Kontakt zur jeweiligen AnsprechpartnerIn bei den in der Öffentlichkeit bekannten, oft seit vielen Jahrzehnten bestehenden sozialen Organisationen, deren nachhaltige Qualität, Liefertreue und allgemeine Zuverlässigkeit. Professionelle, sozialintegrative Betriebe bieten auch eine hundertprozentige Überprüfbarkeit der Beschäftigungsqualität. Unsere MitarbeiterInnen werden kollektivvertraglich entlohnt und zahlen in Österreich ihre Steuern. Durch die Nähe zur Stadt Wien, zum Sozialministerium und zum AMS werden sie laufend auf ihre ordnungsgemäße Gebarung und ihre Förderwürdigkeit geprüft. Damit ist auch die Leistungserbringung transparenter kontrollierbar. Ein gemeinnütziger Träger wird sich hüten, unehrlich gegenüber einem Bauträger zu agieren. Damit reduziert sich die Gefahr von Übervorteilung für die Wohnungswirtschaft.

Die Sozialwirtschaft ist bereit, einen sozial nachhaltigen Beitrag für den Wohnbau zu leisten. Damit soll der Beschäftigungsmotor die Menschen treffen, die ihn auch wirklich brauchen.

Hat nach seiner kaufmännischen Ausbildung in den 1980er-Jahren Sozialarbeit studiert. Er war im Sozialamt der Stadt Wien tätig und Leiter der ARGE Wohnplätze für BürgerInnen in Not und hat damit Erfahrungen in der Wohnungsanierung gesammelt. In den 1990er-Jahren gründete er im Rahmen seiner Funktion als Bundesgeschäftsführer der Volkshilfe Österreich den arbeitsmarktpolitischen Träger Volkshilfe Beschäftigung und ist seit 17 Jahren Geschäftsführer von Wien Work – integrative Betriebe und AusbildungsgmbH mit mehr als 600 MitarbeiterInnen, von denen zwei Drittel behindert sind und/oder langzeitarbeitslos waren. Einige Geschäftsfelder beschäftigen sich mit Dienstleistungen rund um Grundstücke und Immobilien. Wien Work ist mit seinen Projekten sowohl Eigentümer als auch Mieter größerer Flächen im gemeinnützigen Wohnbau in **asperm** Seestadt.

**DSA Wolfgang Sperl**

„Wenn wir ausgrenzungsgefährdete Personen stärker in der Baubranche einbinden wollen, ist das nicht unter herkömmlichen Wettbewerbsbedingungen umsetzbar.“



Ist seit Anfang der 1990er-Jahre Geschäftsführer von Neue Heimat, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH sowie der GE-WOG, Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft mbH. Er ist Obmann des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen. Darüber hinaus unterrichtet Karl Wurm an der Wirtschaftsuniversität Wien am Institut für Betriebswirtschaftslehre der Klein- und Mittelbetriebe und berät das Parlament in wohnrechtlichen und wohnwirtschaftlichen Fragen.

**Prof. Mag. Karl Wurm**

## Wohnbau mit Zukunft

Karl Wurm

Im (beinahe) weltweiten Maßstab hat sich der Wohnbau zuletzt als einer der Auslöser einer tiefen, bis heute nicht restlos überwundenen Wirtschafts- und Finanzkrise bemerkbar gemacht, weil immer kühnere, auf Spekulation aufgebaute „Wertpapiere“ aus dem US-Immobilienmarkt ihren Weg in den internationalen Kapitalmarkt gefunden haben, um dort ebenso spektakulär zu platzen. Verlassen wir diese makroökonomische Ebene, kommen uns die dramatischen Bilder von schweren Auseinandersetzungen in Vorstädten europäischer Metropolen vor Augen, weil hingeklotzte Großwohnanlagen natürlich allein nicht ausreichen, ein sich als sozial und ökonomisch ausgegrenzt empfindendes Segment der Bevölkerung friedlich am häuslichen Herd zu halten.

Welch ein Kontrastprogramm, wenn man hört, dass Österreich von der US-induzierten Immobilienblase nicht betroffen war, eine solche aufgrund des heimischen Finanzierungssystems auch nicht in Sicht ist und ein europaweit höchster Anteil der Bevölkerung in geförderten, gemeinnützigen oder durch das Mietrechtsgesetz kostenmäßig limitierten Wohnungen lebt. Aber: Ist unser Standard der Wohnversorgung auch Spitze, am Wohnbauhimmel ziehen dunkle Wolken auf und niemand kann damit rechnen, dass sie sich von selbst verziehen.

Die Problemlage merken die gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) mit immer längeren Vormerklisten für kostengünstige Mietwohnungen. Mit etwa 16.000 Wohnungen pro Jahr erbringen die GBV rd. 30 % der gesamten Neubauleistung. Weitere 35.000 Wohnungen pro Jahr haben sie zur Wiedervermietung parat. Ein beachtliches Quantum, das mit Mieten von durchschnittlich 7,60 €/m<sup>2</sup> (inkl. BK und USt.) noch dazu um rd. 20 % unter dem Niveau von privaten und gewerblichen VermieterInnen liegt. Dennoch geht eine Angebotslücke – ExpertInnen beziffern sie mit 7.000 geförderten Wohnungen pro Jahr – an erschwinglichen Neubauwohnungen auf. Das merken vor allem Jungfamilien, bei denen ein immer größerer Anteil ihres Budgets – mehr als die 30 %, die noch als verkraftbar gelten – fürs Wohnen benötigt wird.

Es braucht eine Bauoffensive für leistbare Mietwohnungen – ein nicht nur sozialpolitisch richtiges, sondern auch volkswirtschaftlich kluges Programm, heften doch nicht unbegründet der Bauwirtschaft und speziell dem Wohnbau die Claims „Wirtschaftsturbo, Konjunkturlokomotive und Jobmotor“ an. Die Bewirtschaftung und der Bau von Wohnraum haben mit einem Anteil von 16,3 % der Bruttowertschöpfung volkswirtschaftlich großes Gewicht. Die von GBV aufgewendeten 3,7 Mrd. € sind ein Viertel aller Wohnbauinvestitionen und sichern rd. 38.000 Ganzjahresarbeitsplätze, davon 25.000 im Baugewerbe.

Steigender Wohnbau kann von sich aus zusätzliche Jobs generieren. Die Rechnung geht allerdings nur auf, wenn die produzierten Wohnungen auch AbnehmerInnen finden. Steht die leistbare Wohnung als Ziel außer Streit, sind AnbieterInnen und NachfragerInnen gleichermaßen gefordert, ihres dazu „einzubringen“, damit die Wohnversorgung klappt. Auf NachfragerInnen-Seite hat sich leider ergeben, dass in den letzten Jahren die Einkommen in den beiden unteren Quartilen real nicht zugenommen haben, das dritte Quartil knapp noch pari ausgestiegen ist. Was beim Wohnen für viele gerade noch leistbar ist, hält mit der Angebots-Realität nicht Schritt. Nicht nur ein Mehr an Beschäftigten, sondern die Stärkung der Kaufkraft in den unteren und mittleren Einkommenschichten sind erforderlich, damit diese sich auch künftig qualitativ hochwertige Wohnungen leisten können.

Mehr Geld in den Taschen der MieterInnen oder Wohnungssuchenden kann aber kein Plädoyer dafür sein, dass im Wohnbau-Angebot alles so bleibt wie bisher. Durch einen Hype in den Qualitätsanforderungen ist das Ziel des geförderten Wohnbaus, vor allem für Klein- und MittelverdienerInnen erschwinglichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, unter Druck geraten. Reagieren müsste man darauf mit einer stärkeren Differenzierung in den Ausstattungsdetails bis hin zu einer stark nachgefragten „Billigschiene“. Nicht jedes Projekt muss die höchsten Standards erfüllen, nicht alles, was technisch machbar ist, hat auch für den EndverbraucherInnen denselben Stellenwert. Es darf auch einfacher sein. Notwendig ist eine flächendeckende Angebotsvielfalt für unterschiedliche Zielgruppen wie etwa „Junges Wohnen“ (Burgenland, Oberösterreich), die mietzinsgedeckelte 5-Euro-Wohnung (Tirol) oder Smart-Wohnen (Wien).

Ansatzpunkte zur Eindämmung der Kosten liegen in den überbordenden technischen, energetischen und ökologischen Normen und Auflagen sowie dem bundesweiten Wildwuchs unterschiedlicher Regelungen für die Bauausführung. Nicht minder (kosten-)gewichtig ist der Mangel an Grundstücken für den sozialen Wohnbau. Konzepte zur Baulandmobilisierung inklusive einer verfassungsrechtlich wasserdichten Klarstellung, wonach Instrumente der Vertragsraumordnung in die Gesetzeskompetenz der Bundesländer fallen, liegen auf dem Tisch. Man muss nur wollen, das politisch durchzubringen.

Die Bauwirtschaft ist ein starker Impulsgeber für die Konjunktur, die Leistbarkeit des Wohnens wichtig für den sozialen Zusammenhalt. Das österreichische Modell im Wohnbau war bisher höchst erfolgreich. Damit es zukunftsfit bleibt, müssen sich alle daran Beteiligten weiterentwickeln und „über ihren Tellerrand schauen“. Die IBA leistet dazu einen guten Beitrag.

## Impressum

**Eigentümer und Herausgeber**

IBA\_Wien – Internationale Bauausstellung Wien

**Konzept und Durchführung der IBA-Talks**

IBA\_Wien und PlanSinn

**Inhaltliche und redaktionelle Koordination**

IBA\_Wien und PlanSinn

**Corporate Design**

negola\_Trio für Gestaltung

**Grafik**

Claudia Litschauer

**Lektorat**

RED PEN

**Druck**

gugler\* print

**Fotos/Abbildungen**

IBA\_Wien/ L. Schedl (Seite 6-16, 40-64)

IBA\_Wien/ S. Zamisch (Seite 17-39)

Montage von Michael Sohm (Seite 36)

Paradocks (Seite 13)

Stephan Huger Studio (Seite 48)

TELEINTERNET CAFE, Berlin mit TH treibhaus

landschaftsarchitektur, Hamburg (Seite 9+11)

Wien, September 2017

ISBN 978-3-9504345-3-8

