10 Jahre „Soziale Nachhaltigkeit“

Bestandsaufnahme und Ausblick

Andrea Reven-Holzmann im Auftrag des wohnfonds_wien

Wien, September 2019

„Unsere Aufgabe ist die Gemeinschaftsbildung“

Dr. Herbert Ludl, langjähriger Obmann der Landesgruppe Wien der gemeinnützigen Bauvereinigungen

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	6
Vorbemerkung	10
1. Qualitäten der sozialen Nachhaltigkeit in den Bauträgerwettbewerben 2009 – 2018	13
2. Entwicklung und Schwerpunktsetzungen der „Sozialen Nachhaltigkeit 2009 bis 2018“	69
2.1. Themen	70
2.2. Die Interpretation der Kriterien der Sozialen Nachhaltigkeit	71
2.3. Innovationen	72
2.4. Was hat sich durch die Einführung der 4. Säule verändert?	73
3. Die einzelnen Kriterien: Überlegungen, Erfahrungen und innovative Ansätze	74
3.1. Alltagstauglichkeit	74
3.1.1. Nutzungsneutrale, flexible Räume	74
3.1.2. Ausreichende Stauräume	77
3.1.3. Geeignete Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume	77
3.1.4. Möblierbarkeit mit Normmöbeln	78
3.1.5. Angstfreie und barrierefreie (Außen)Räume	78
3.1.6. Qualität der wohnungseigenen Freiräume	79
3.1.7. Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnsicherheit	79
3.2. Kostenreduktion durch Planung	80
3.2.1. Dauerhaft sozial gebundene Wohnungen	82
3.2.2. Wirtschaftliche Grundrisse und flächenökonomische Erschließung und Kompaktheit des Baukörpers	83
3.2.3. Minimierung der Instandhaltungskosten des Gebäudes und der Außenbereiche	83
3.2.4. Alternative Stellplatz- und Mobilitätskonzepte anstelle von (Tief-)Garagen	84

3.3. Wohnen in Gemeinschaft	84
3.3.1. Allgemeinflächen und Begegnungsbereiche: Mehrfachnutzung, kommunikative Qualitäten	84
3.3.2. Lage und Ausstattung der Gemeinschaftsräume	85
3.3.3. Klare Nutzungs- und Betreuungskonzepte für Gemeinschaftsräume und -flächen	86
3.3.4. Aneignbarkeit der (Außen-)Flächen durch unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen	87
3.3.4.1. Jugendräume und Jugendspielplätze	88
3.3.5. Hausorganisation, „HausbesorgerIn Neu“	89
3.3.6. Mitbestimmungskonzepte bei Planung, Bau und Nutzung, Betreuung bei Selbstbau (Baugruppen)	90
3.3.6.1.1. Baugruppen	95
3.3.7. Identität der Wohnanlage, überschaubare Nachbarschaften	96
3.3.8. Künstlerische Interventionen	97
3.4. Wohnen für wechselnde Bedürfnisse	97
3.4.1. Soziale Durchmischung durch Einbindung unterschiedlicher Wohnformen	97
3.4.2. Angebote für spezifische Nutzergruppen, bei Personen mit Betreuungsbedarf in Kooperation mit einem Betreiber und spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn-)Kulturen	98
3.4.3. Vernetzung mit vorhandener sozialer Infrastruktur und Quartiersentwicklung	100
3.4.4. Kombination Wohnen und Arbeiten	101
3.4.5. Nutzungsflexible Räume im Erdgeschoß	101
4. Formulierung von Mindeststandards und Evaluierung der Sozialen Nachhaltigkeit	102
4.1. Mindeststandards	102
4.2. Wie kann Soziale Nachhaltigkeit evaluiert werden?	103
4.3. Studien zur Wohnzufriedenheit	104
4.4. Methodische Bausteine einer Evaluation	105
4.4.1. WissensträgerInnen und Datenquellen	105
4.4.2. Evaluationsdesign und Methoden der Datenerhebung	105

4.4.3. Eckpunkte für eine Evaluation der Sozialen Nachhaltigkeit	107
5. Schlussfolgerungen	113
5.1. Politisches Bekenntnis zur sozialen Dimension des geförderten Wohnbaus	113
5.2. Institutionengefüge und Kooperationen als Voraussetzung für soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau	114
5.3. Die Internationale Bauausstellung IBA_Wien	115
5.4. „Soziale Nachhaltigkeit“ als allseits anerkanntes Qualitätskriterium	115
6. Empfehlungen	116
6.1. Empfehlungen entlang des Kriterienkatalogs für die 4. Säule	116
6.2. Weitere Empfehlungen	123
6.2.1. Prozessbegleitung	123
6.2.2. Quartiersentwicklung und Quartiersmanagement	124
6.2.3. Schnittstellen im Entwicklungs-, Bau- und Verwertungsprozess	124
6.2.4. Nachhaltigkeit	126
6.2.5. „Sichtbarmachen“ der Sozialen Nachhaltigkeit in der öffentlichen Kommunikation	126
6.2.6. Innovationen	127
6.3. Themen für weiterführende Evaluierungen	128
6.3.1. Kriterien der Sozialen Nachhaltigkeit NEU – ein Vorschlag	130
6.3.2. Soziale Nachhaltigkeit in der Zukunft	132
Quellen	133
ExpertInnen-Gespräche	133
Publikationen	134
Anhang	135
Organisationen, mit denen im geförderten Wohnbau Wiens Kooperationen bestehen	136
Leitfaden für ExpertInnen-Gespräche	138

Zusammenfassung

Zielsetzung und Fragestellungen der Studie

Der 10. Jahrestag der Einführung von „Sozialer Nachhaltigkeit“ als 4. Beurteilungssäule der Bauträgerwettbewerbe (BTW) der Stadt Wien bzw. des Grundstücksbeirats bildet den Anlass für die vorliegende Studie.

Ein Ziel war es, den Umfang und die Vielfalt der Qualitäten, die im Rahmen der Sozialen Nachhaltigkeit während der vergangenen 10 Jahre geschaffen worden sind, in einer umfassenden Zusammenschau darzustellen, und die im Katalog dargelegten Kriterien vor dem Hintergrund praktischer Erfahrungen kritisch zu würdigen.

Ein weiteres Ziel war die Überprüfung von Möglichkeiten, Mindeststandards für die 4. Säule festzusetzen und die Kriterien der Sozialen Nachhaltigkeit vor dem Hintergrund der Bewohnerzufriedenheit zu evaluieren.

Aus den Befunden der Analyse werden Empfehlungen formuliert und Adaptierungen für den Kriterienkatalog der „Sozialen Nachhaltigkeit“ vorgeschlagen.

Zeitraum der Studie und methodisches Vorgehen

Die Studie wurde zwischen März und August 2019 im Auftrag des Wohnfonds Wien durchgeführt.

Bei der untersuchten Gesamtheit handelt es sich um rund 50 Siegerprojekte und entsprechend viele weitere Einreichungen, die nicht zur Realisierung kamen, jedoch ebenfalls kreative und innovative Ideen zur Sozialen Nachhaltigkeit ins Spiel brachten. Die Hauptquelle dafür waren die „BTW-Bücher“ des Wohnfonds Wien 2009 bis 2018. Ergänzend wurden rund 20 strukturierte Gespräche mit ExpertInnen geführt, deren Fachbereiche in unterschiedlichen Zusammenhängen mit der Sozialen Nachhaltigkeit stehen.

Die wichtigsten Ergebnisse:

- **Hoher Stellenwert des Sozialen im geförderten Wohnbau der Stadt Wien**

Die Stadt Wien setzt ihre jahrzehntelange Tradition der Betonung des Sozialen im geförderten Wohnbau ungebrochen fort. In jüngster Zeit wurde nicht nur durch die Etablierung von „Sozialer Nachhaltigkeit“ als vierte Säule in der Qualitätsprüfung ein weiterer starker Akzent gesetzt. Auch die IBA_Wien steht unter dem Motto „Neues soziales Wohnen“.

Mit der Zusammenarbeit der beteiligten Institutionen und Unternehmen, insbesondere aber mit der Organisation der Wettbewerbe und den Qualitätskontrollen durch den Wohnfonds sind die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Fortsetzung und eine stetige qualitätsvolle Weiterentwicklung des geförderten Wohnbaus in Wien gegeben.

- **Hohe Qualitäten im Bereich Soziale Nachhaltigkeit**

Die Zusammenschau der in den vergangenen 10 Jahren geschaffenen Qualitäten, die in der Studie in ausführlicher Form sowie in einem stichwortartigen Überblick vorliegt, belegt eindrucksvoll die hohen Standards, die der geförderte Wohnbau Wiens im Bereich Soziale Nachhaltigkeit aufweist.

- **Soziale Schwerpunktsetzungen in den Bauträgerwettbewerben**

Die Wettbewerbe mit sozialer Schwerpunktsetzung, u.a. zu Interkulturellem Wohnen, zu Generationenwohnen oder zum Wohnen für Alleinerziehende, haben – gemeinsam mit dem SMART-Wohnprogramm – zu Innovationen bei den Grundrissen, den Wohnformen, der Ausgestaltung von Gemeinschaftsflächen und bei Besiedlungsprozessen geführt.

Der Stellenwert von Besiedlungsmanagement sowie der Begleitung von Partizipations- und Mitbestimmungsprozessen ist in den letzten Jahren stark angewachsen.

Auch der Quartiersentwicklung wurde in den letzten Jahren erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt. Dies ist nicht zuletzt den Verfahren geschuldet, die Dialoge und bauplatzübergreifende Kooperation vorsehen.

Seit 2011 zieht sich der Aspekt des „kostengünstigen Wohnens“ durch sämtliche Ausschreibungen. Dazu kann festgehalten werden, dass die sozialen Qualitäten in der Gesamtheit der Projekte keinerlei Abstriche erfahren haben.

- **Hohe Akzeptanz der 4. Säule**

Waren die Beiträge zur Sozialen Nachhaltigkeit unmittelbar nach Einführung der 4. Säule einigermaßen überbordend, haben sie sich alsbald auf ein adäquates Maß auf hohem Niveau eingependelt. Eine Reihe der gebotenen Qualitäten können mittlerweile als Standard gelten, viele andere werden in kreativer und innovativer Weise individuell für die jeweiligen Bauplätze entwickelt.

Sämtliche im Rahmen der Studie befragten ExpertInnen betonen den positiven Effekt, den die Einführung der 4. Säule auf die Wahrnehmung und das „Mitdenken“ sozialer Aspekte und die entsprechende Planung haben.

Insgesamt wird soziale Nachhaltigkeit als Querschnittsmaterie wahrgenommen, die sich auch in den anderen drei Säulen – Ökonomie, Architektur, Ökologie – manifestiert. Soziale Nachhaltigkeit ist Mainstream geworden, und damit kann das Hauptziel, das mit Einführung der 4. Säule verbunden war, als erreicht gelten.

- **Adaptierungen und Ergänzungen im Kriterienkatalog**

Ergänzungen, die sich aus der Analyse ergeben, betreffen vor allem die Kriterien zur Wohnflexibilität, zu den Stauräumen, zur Wohnsicherheit, zur Minimierung der Betriebskosten. „Neue“ Themen wie Soziale Innovationen, Community-Building mit entsprechender Budgetierung, professionelle Begleitung und Budgetierung von Prozessen der Quartiersentwicklung, Fördern von Tausch- und Sharing-Initiativen, Gendergerechte Spielplatzgestaltung oder Maßnahmen zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung sollen Aufnahme finden. Auch den sozialen Aspekten der Freiraumgestaltung sollte im Kriterienkatalog zur Sozialen Nachhaltigkeit Rechnung getragen werden.

- **Diskussionsbedarf bei einzelnen Kriterien**

Diskussionsbedarf ergibt sich insbesondere hinsichtlich der Themenbereiche Flexibilität der Grundrisse, Qualität wohnungseigener Freiräume, Stärken und Schwächen ‚informeller‘ Begegnungsräume, Kosten der Hausbetreuung vs. soziale Kosten, Akzeptanz des Angebots von Wohnen&Arbeiten, Effektivität und Nachhaltigkeit sozialer Prozesse zur Gemeinschaftsbildung und Erfolgsbedingungen für Fahrzeug-Sharing-Initiativen.

- **Mindeststandards wenig sinnvoll, Evaluierung am besten in kleinen Schritten**

Die Formulierung von (quantitativen) Mindeststandards erscheint angesichts der Heterogenität der Bauplätze nicht nur schwierig, sondern teilweise kontraproduktiv. Viele der sozialen Kriterien lassen sich nicht sinnvoll quantitativ formulieren. Eine Standardisierung sozialer Qualitäten wäre womöglich der Kreativität der Projektteams und damit der Vielfalt der angebotenen Qualitäten abträglich und könnte im schlimmsten Fall dazu führen, dass das Angebot nicht mehr über Mindeststandards hinausgeht.

Während die Realisierung der im Projektantrag angeführten Aspekte der Sozialen Nachhaltigkeit Gegenstand regelmäßiger Kontrollen durch den Auslober ist, bleibt der oberste Maßstab für die Bewertung sozialer Qualitäten die Zufriedenheit der BewohnerInnen. Näherungsweise kann diese mit schriftlichen Befragungen erhoben werden. Um die Attraktivität bzw. Wirksamkeit einzelner Kriterien näher zu untersuchen, empfiehlt es sich, (zusätzlich), beispielsweise in Gruppendiskussionen, den persönlichen Austausch mit BewohnerInnen zu suchen.

Um Adaptierungsbedarf, beispielsweise im Kriterienkatalog, auszuloten, erscheint es sinnvoll, mehrere kleinere Evaluationsstudien durchzuführen, in denen man sich einzelnen Kriterien speziell widmet und bei der Fragestellung in die Tiefe gehen kann. Themen für solche Einzelstudien sind im Kapitel „Empfehlungen“ angeführt.

Insgesamt bedarf es für eine Evaluierung der Kriterien der Sozialen Nachhaltigkeit des Einsatzes mehrerer unterschiedlicher Methoden der Sozialforschung.

- **Bearbeitung der „Schnittstellen“**

Handlungsbedarf besteht an den Schnittstellen, insbesondere zwischen Projektentwicklung und Wohnungsvergabe bzw. Hausverwaltung. HausverwalterInnen sollten mit ihrem profunden Know-How aus der Praxis in die Projektentwicklung einbezogen werden. Umgekehrt sollten die HausverwalterInnen, die sich nach der Fertigstellung einer Wohnanlage um diese kümmern, systematisch über die Intentionen der Wiener Wohnbaupolitik und insbesondere über deren soziale Aspekte informiert werden.

- **„Sichtbarmachen“ der Sozialen Nachhaltigkeit**

Dringend empfohlen wird, neben den HausverwalterInnen auch die BewohnerInnen – insbesondere auch NachmieterInnen – systematisch über die Soziale Nachhaltigkeit zu informieren. Überdies sollte die Soziale Nachhaltigkeit sowohl in den Projektunterlagen als auch in der öffentlichen Kommunikation sichtbar gemacht werden.

Vorbemerkung

Vor rund 100 Jahren wurde in Wien der erste Gemeindebau errichtet. Dies war der Beginn des einzigartigen kommunalen Wohnbauprogramms, für das Wien in der ganzen Welt berühmt wurde. Seit der Zeit des Roten Wien in den 1920er und 1930er Jahren gilt Wien als die „Welthauptstadt des sozialen Wohnbaus“¹.

Heute leben mehr als die Hälfte der Wienerinnen und Wiener in einer von der Stadt geförderten Wohnung, deren Kosten um rund ein Drittel unter den Preisen des privaten Wohnungsmarktes liegen. Was darüber hinaus ins Auge fällt, ist die hohe Qualität der Wohnbauten und der Wohnquartiere. Seit jeher sind im sozialen Wohnbau Wiens Spitzen-Architektinnen und -architekten am Werk. Soziale Funktionen rund ums Wohnen werden mitgedacht und miterrichtet. Der geförderte Wohnbau Wiens ist gebaute Gesellschaftspolitik.

Wien setzt diese Tradition fort und entwickelt den geförderten Wohnbau ständig weiter, um ihn an sich verändernde Gesellschaftsverhältnisse anzupassen. Die Bedeutung der sozialen Komponente findet dabei immer wieder expliziten Ausdruck. 2009 wurde die Soziale Nachhaltigkeit als eine der vier Säulen der Qualitätsprüfung für alle geförderten Projekte etabliert. Die derzeit laufende IBA_WIEN², die erste Internationale Bauausstellung auf Wiener Boden, steht unter dem Motto „Neues soziales Wohnen“.

Während andere Städte derzeit mit ernststen Wohnungskrisen konfrontiert sind, garantiert das Wiener Modell des geförderten Wohnbaus – nicht zuletzt durch seine beeindruckende quantitative Dimension – einen vergleichsweise stabilen Wohnungsmarkt. Seit den Tagen des Roten Wiens, und in letzter Zeit verstärkt, kommen laufend ExpertInnen-Delegationen aus dem Ausland nach Wien um sich über das Wiener Erfolgsmodell zu informieren. Internationale Medien berichten immer wieder mit Staunen und Bewunderung über Wien, wo es – im Gegensatz zu vielen anderen Städten – trotz Bevölkerungswachstums und erhöhter Nachfrage immer noch erschwinglichen Wohnraum gibt.

Für die meisten Wienerinnen und Wiener, die seit Jahrzehnten nichts anderes kennen, ist die gute Wohnversorgung in ihrer Stadt eine Selbstverständlichkeit. Regelmäßig durchgeführte Studien belegen jedoch, dass die Zufriedenheit der in Wien lebenden Menschen mit dem geförderten Wohnbau sehr hoch ist.³

¹ Die Begriffe „sozialer“ und „geförderter“ Wohnbau werden in dieser Studie als weitgehend gleichbedeutend verwendet. Streng genommen sind mit dem Terminus „sozialer“ Wohnbau auch die Gemeindebauten erfasst, während „geförderter Wohnbau“ die mit Fördermitteln der Stadt Wien durch (gemeinnützige) Baugesellschaften errichtete Bauten bezeichnet.

² <https://www.iba-wien.at/>

³ Z.B.: https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20190608_OTS0015/studie-leben-und-lebensqualitaet-in-wien-2018-die-wiener-moegen-ihre-stadt

Seit 2009: „Soziale Nachhaltigkeit“⁴ als vierte Qualitätssäule

Alle Projekte, die in Wien Wohnbauförderungsmittel beantragen, müssen eine interdisziplinäre Qualitätsprüfung durchlaufen. Wurde diese zunächst von ExpertInnen entlang der Säulen „Architektur“, „Ökonomie“ und „Ökologie“ durchgeführt, hat der damalige Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig diesem Qualitätsprüfungsprozess eine vierte Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ hinzugefügt. Ab 2009 wurden die Projekte nun auch ausdrücklich nach Kriterien der Alltagstauglichkeit und der Gemeinschaftsbildung geprüft. Das Ziel dieser Maßnahme war es, die hohen architektonischen und ökologischen Standards aufrechtzuerhalten und durch Überlegungen zum praktischen, alltäglichen Zusammenleben in den Wohnanlagen zu ergänzen. Dabei sollten gesellschaftspolitische und sozioökonomische Entwicklungen Berücksichtigung finden.

Von ExpertInnen wurde ein Kriterienkatalog erstellt⁵, um den Begriff „Soziale Nachhaltigkeit“ für den geförderten Wohnbau zu operationalisieren. In die Erarbeitung dieser Liste flossen langjährige praktische Erfahrungen, Erkenntnisse aus ExpertInnen-Gesprächen und Ergebnisse der Wohnbauforschung ein. Der Kriterienkatalog wurde vom wohnfonds_wien in das Beurteilungsblatt für Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerbe (und mittlerweile auch in die Beurteilungsdokumente für Sanierungsförderung) mit aufgenommen.

Die Studie: Zielsetzung, Inhalte und methodische Vorgangsweisen

Der 10. Jahrestag der Einführung von „Sozialer Nachhaltigkeit“ als 4. Beurteilungssäule der Bauträgerwettbewerbe (BTW) des wohnfonds_wien bzw. des Grundstücksbeirats bildet den Anlass für die vorliegende Studie. Ziel ist es, den Umfang und die Vielfalt der Qualitäten, die im Rahmen der Sozialen Nachhaltigkeit während der vergangenen 10 Jahre geschaffen worden sind, in einer umfassenden Zusammenschau darzustellen. Bei der untersuchten Gesamtheit handelt es sich um rund 50 Siegerprojekte und entsprechend viele weitere Einreichungen, die nicht zur Realisierung kamen, jedoch ebenfalls kreative und innovative Ideen zur Sozialen Nachhaltigkeit ins Spiel brachten. Die Hauptquelle dafür sind die Dokumentationen über die Bauträgerwettbewerbe 2009 bis 2018, die der wohnfonds_wien jährlich in Buchform herausgibt. Ergänzend wurden 18 strukturierte Gespräche mit Expert/innen aus den verschiedenen, für Soziale Nachhaltigkeit relevanten Fachbereichen Interviews geführt.

⁴ Der Begriff „Soziale Nachhaltigkeit“ wird im folgenden Text als *Terminus technicus* für die 4. Qualitätssäule des wohnfonds_wien verwendet.

⁵ Federführend dabei war Dr. Wolfgang Förster, ehemaliger Leiter der Wohnbauforschung Wien. Von Seiten des Büros des Wohnbaustadtrats war die Autorin der vorliegenden Studie an der Erstellung des Kriterienkatalogs beteiligt.

Weitere Ziele dieser Studie sind eine inhaltliche Analyse der einzelnen Kriterien der „Sozialen Nachhaltigkeit“ anhand von Praxiserfahrungen sowie eine Diskussion von Möglichkeiten, (quantitative) „Mindeststandards“ für die 4. Säule festzusetzen sowie, die Qualitäten der Sozialen Nachhaltigkeit einer Evaluierung zu unterziehen.

Der erste Teil dieses Berichts (Kap. 1) enthält eine deskriptive, komprimierte Zusammenschau der Projekte und ihrer Beiträge zur 4. Säule. Kap. 2 gibt einen Überblick über die Schwerpunktsetzungen und die thematischen Entwicklungen über den Verlauf der letzten 10 Jahren.

In einem nächsten Schritt (Kap. 3) werden die einzelnen Kriterien der 4. Säule im Einzelnen vor dem Hintergrund praktischer Erfahrungen während des Betrachtungszeitraums kritisch gewürdigt.

Die Frage nach der Messbarkeit und Wirksamkeit der Maßnahmen der Sozialen Nachhaltigkeit wirft die Problematik der Erfolgsmessung, also der Evaluierung der einzelnen Kriterien im Hinblick auf ihre wohnungspolitischen Zielsetzungen, auf. Es wird auch die Frage erörtert, ob im Bereich Soziale Nachhaltigkeit sinnvoll ein bestimmtes Set (quantitativer) „Mindeststandards“ formuliert werden könnte. Diesem Themenkreis widmet sich Kap. 4.

Obwohl diese Studie keine Evaluation im wissenschaftlichen Sinne darstellt, lässt die Analyse bestimmte Schlussfolgerungen (Kap. 5) zu, die einerseits die Kriterien der Sozialen Nachhaltigkeit betreffen, andererseits auch darüber hinausgehende Handlungsfelder berühren, deren Bearbeitung für den zukünftigen Erfolg der Sozialen Nachhaltigkeit im Wiener Wohnbau von höchster Bedeutung sind. Das abschließende Kapitel 6 enthält dazu eine Liste von Vorschlägen und Empfehlungen sowie einen Vorschlag für einen aktualisierten Kriterienkatalog für die 4. Säule.

Im Anhang zu dieser Studie finden sich neben den Quellenangaben eine Auflistung von – größtenteils zivilgesellschaftlichen – Organisationen, denen der geförderte Wohnbau Wiens Quartier bietet oder mit denen er zum Wohle der Bewohnerinnen und Bewohner kooperiert. Auch eine Liste mit Fragen für ExpertInnengespräche, die als Basis für weitergehende Untersuchungen genutzt werden könnte, ist dieser Studie beigefügt.

1. Qualitäten der Sozialen Nachhaltigkeit in den Bauträgerwettbewerben 2009 – 2018

Das folgende Kapitel bietet einen Überblick über die Wettbewerbsbeiträge der Jahre 2009 bis 2018 in Bezug auf die Soziale Nachhaltigkeit. Die Informationen stammen vorwiegend aus den Büchern über die Bauträgerwettbewerbe, die der wohnfonds_wien jährlich herausgibt. Die folgende Zusammenschau soll einen Eindruck von der hohen Qualität in der Ausformulierung der 4. Säule, von der Ideenvielfalt, dem Einfallsreichtum und dem Engagement des Auslobers und der Projektteams vermitteln, und ganz spezielle, auf die jeweiligen Bauplätze bezogene Inhalte und Innovationen aufzeigen, von denen viele mittlerweile zum allgemeinen Standard geworden sind.

Deutlich soll durch den komprimierten Überblick auch werden, wie sich – als Antwort auf gesellschaftliche Entwicklungen und dann auf politische Vorgaben – Schwerpunktsetzungen sowohl seitens des Auslobers wie auch der Projektteams im Laufe dieser Periode verändert haben.

2009

10, Sonnendviertel (1.160⁶)

Bei diesem Wettbewerb im Jahre 2009 kam erstmals das Kriterium „Soziale Nachhaltigkeit“ zur Anwendung.

In einem 3,9 ha großen Areal wurden auf 7 Bauplätzen insgesamt 1.160 Wohnungen errichtet. Ein Bauplatz war von Bietergemeinschaften aus drei Bauträger und drei Architektur-Teams zu bearbeiten, was zu Synergien bei den Gemeinschaftseinrichtungen führen sollte. In der Folge sollte in Kooperation der Siegerteams ein quartierübergreifendes Grün- und Freiflächenkonzept entstehen.

Sämtliche Einreichungen zu diesem Wettbewerb bieten einen breiten Mix an Wohnungsvarianten. Es werden unterschiedlich konfigurierte Wohnungen in allen Größen für verschiedene Haushaltsformen und Lebensalter angeboten. So sind Familienwohnungen, Lofts, zu Wohngemeinschaften kombinierbare Kleinwohnungen, behinderten- bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen, betreubare Wohnungen, Wohnungen für Mehrgenerationenwohnen, eine betreute Wohngemeinschaft und Wohnungen vorgesehen, die für Tagesmuttergruppen genutzt werden können. In einem der Siegerprojekte gibt es Heimeinheiten für temporäres Wohnen, in anderen Projekten zuschaltbare oder anmietbare Arbeitsräume und Büros mit separaten Eingängen. Ein Projekt bietet seinen künftigen BewohnerInnen einen Katalog mit Wohnungskonfigurationen an, aus dem sie mit Unterstützung der ArchitektInnen ihre Wunschwohnung wählen können.

*Vielfalt an
Wohnungsvarianten*

Wohnungskatalog

⁶ Um die Dimension des jeweiligen Bauplatzes/Quartiers darzustellen, wird in den Klammern die (ungefähre) Zahl der Wohneinheiten angegeben; ab 2012 nach dem Querstrich der Anteil der SMART-Wohnungen. HE=Heimeinheiten, HPI=Heimplätze

Hervorgehoben wird, dass die zahlreichen unterschiedlichen Wohnformen wesentlich zur sozialen Durchmischung“ des neuen Quartiers beitragen.

Ein weiterer Schwerpunkt aller Projekte ist Grundrissflexibilität, mit variabler Größe der Küchenbereiche, abteilbaren oder offenen Küchen, nutzungsoffenen Räumen und entsprechend („ökonomisch“) situierten Nasszellen.

Die Möblierbarkeit mit Normmöbeln ist in allen Projekten gegeben.

Fast alle Wohnungen verfügen über private Freiräume. In einem Projekt stellen rundumlaufende Veranden eine potenzielle Erweiterung aller Zimmer dar. Eine betreute Wohngemeinschaft verfügt über eine eigene Terrasse.

Die obligatorischen Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen sind in allen Projekten vorhanden. Diese Abstellflächen sind fallweise, wie auch andere Nebenräume, sehr benutzerfreundlich an den Hauseingängen, auf den jeweiligen Etagen oder jedenfalls im Stiegenhaus situiert, in dem sich die jeweilige Wohnung befindet.

Kinderspielräume und Aufenthaltsräume für Jugendliche werden in allen Projekten errichtet. Ebenso sind in allen Projekten zahlreiche Gemeinschafts- und Kommunikationsräume in unterschiedlichen Größen vorgesehen. Sie sind größtenteils nutzungsoffen konzipiert und verfügen teilweise über Küchenzeilen und Sanitäreinrichtungen. In einem Fall ist in einem Gemeinschaftsraum eine Bar untergebracht. Ein Großteil der Gemeinschaftsräume hat einen Bezug zum Freiraum, eines der Projekte bietet ein „Hausgemeinschaftswohnzimmer mit Dachgarten“. Es gibt kleinräumige Spiel- und Aufenthaltsangebote, an unterschiedlichen Orten der Anlage situiert, und große, multifunktionale Räumlichkeiten, die für Seminare, Heimkinovorführungen, Theaterabende oder sonstige Veranstaltungen genützt werden können. Ein Projekt richtet einen Bibliotheksraum ein. Hobby- und Werkräume sowie Fahrradwerkstätten in einigen Projekten runden das räumliche Gemeinschaftsangebot ab.

Die Kombination von Waschküche mit angrenzendem Kleinkinderspielraum und einem Freiraumbezug findet sich in den meisten Projekten und kann, da diese Konfiguration auch in den Folgejahren immer wieder vorgeschlagen wird, mittlerweile als Standardvariante bezeichnet werden.

Neben den ausgewiesenen Gemeinschaftsflächen sind baulich auch informelle Begegnungszonen vorgesehen. Ein Projekt will „Kunst- und Begegnungsflächen auf allen Ebenen“ einrichten. Ein anderes Projekt sieht ein vertikales Atrium mit Kunst und Lichtinstallation vor. In einem weiteren Projekt wird der Benutzbarkeit der Erschließungsflächen besonderes Augenmerk geschenkt, was nicht nur mit der Erhöhung der Aufenthaltsqualität, sondern auch mit Kosteneinsparungen argumentiert wird.

Auch im Freiraum finden sich zahlreiche Gemeinschaftsflächen mit Freizeitangeboten, die dem Kriterium „Soziale Nachhaltigkeit“ zugeordnet werden können: ein „Marktplatz“ als zentraler Kommunikationsbereich, Kinder- und Jugendspielplätze, Bewegungs- und Kommunikationsflächen, Sitz- und Liegeflächen, Liegezonen mit Duschen zum Sonnenbaden, gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen, in einem Fall mit Gemeinschaftsdeck, eine gemeinschaftliche Gartenfläche mit Hochbeeten im Bereich des Betreuten Wohnens, Gemeinschaftsloggien, ein Gewächshaus mit einer Lounge, sowie Mietergärten. Im Zusammenhang mit der (privaten) Freiraumnutzung werden Maßnahmen erwähnt, um „Sichtschutz“ bzw. „Schutz vor Einblicken“ zu gewährleisten.

Dem Thema Sicherheit ist vor allem durch ein Beleuchtungskonzept zur Vermeidung von Angsträumen Rechnung getragen.

Einige Projekte sehen ein zentral gelegenes Büro für eine/n Hausbesorger/in neu vor. In einem Fall soll ein „interner“ Hausbesorger installiert werden.

Möblierbarkeit mit Normmöbeln

Grundrissflexibilität

Private Freiräume

Kinderwagenabstellflächen dezentral situiert

Gemeinschaftsräume für unterschiedliche Nutzungen

Waschküche kombiniert mit Kleinkinderspielplatz + Freiraum

Kunstinstallationen

Soziale Angebote im Freiraum

HausbesorgerIn Neu

Besondere Angebote in diesem Quartier sind eine Laufbahn und eine Kletterwand, ein Jugendtreff mit Skaterrampe, ein Schwimmbad, ein Wellness-Center mit Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum und Freibereich am Dach, ein Bade- und Wellness-Center mit einem Schwimmbad, das auch Hausfremden zugänglich ist, und im Freiraum „die große Tafel“, ein langer Esstisch aus Holz mit Bänken, eine Feuerstelle und eine Kaffeeterrasse für gemeinsame Mahlzeiten und Nachbarschaftsfeste.

*Laufbahn
Skaterrampe
Schwimmbad
Wellness-Center*

Ein prominentes Thema aller Projekte ist die Unterstützung bei der Bildung von Nachbarschaftsbeziehungen und bei der Aneignung der Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftseinrichtungen durch die Bewohnerschaft. Dafür werden Kennenlernetreffen, Bewohnerfeste und ein Tag der offenen Tür organisiert. Moderierte Prozessbegleitung unterstützt die Partizipation und die Mitbestimmung der BewohnerInnen bei der Konfigurierung der eigenen Wohnung einerseits, und bei der Ausgestaltung, Möblierung und Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen andererseits.

„Tafel“

*Tag der offenen Tür
Kennenlernetreffen
Bewohnerfeste*

Fallweise ist eine Zusammenarbeit mit sozialen Organisationen geplant, die Räumlichkeiten für Beratungstätigkeit oder für (betreutes) Wohnen anbieten.

*Kooperation mit
sozialen
Organisationen*

Auch die Projektteams, deren Entwürfe nicht realisiert werden konnten, warteten im Bereich Soziale Nachhaltigkeit mit einer Vielzahl von interessanten Vorschlägen auf. So wurde die Idee präsentiert, Haustypen für unterschiedliche Mietergruppen – „Anfänger und Reisende“, „Gründer und Etablierte“, „Mid Ager und Fortgeschrittene“ – zu errichten.

Da wurde die Einmietung von Institutionen wie Mietervereinigung oder Gewerkschaft, eine Vernetzung mit Mobilien Diensten, und eine Zusammenarbeit mit dem Fußgängerverein „WalkSpace Mobilität“ vorgeschlagen. Des Weiteren fanden sich in den Projektentwürfen die Schaffung von Kommunikationsbereichen in einem erweiterten Stiegenhaus, ein Waschsalon mit Hauscafe („Waschcafe“), ein zumietbarer Hobbyraum, ein Gemeinschaftshaus im Innenhof, eine Gemeinschaftsterrasse mit Kinderspielbereichen, ein Spielraum mit Loggia, sowie Raucherloggien.

*„Waschcafé
Hobbyraum
Raucherloggia*

Im Freiraum waren überdachte Bereiche mit Bewegungs-, Spiel und Aufenthaltszonen, ein begrünter Pavillon, ein „Generationenspielbereich“, nutzungs offene Wiesenterrassen und räumlich differenzierte Nischen für verschiedene Nutzungen unter Berücksichtigung des Gender-Aspekts vorgesehen.

Der sozialen Durchmischung sollte zusätzlich durch einen Mix aus Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Heimplätzen Rechnungen getragen werden. Zum Thema „Sicherheit“ wurde vorgeschlagen, den Hauseingängen Vorräume vorzuschalten.

*Soziale Durch-
mischung*

Erwähnt wurden darüber hinaus ein Nutzerhandbuch für NeumieterInnen, sowie Info-Veranstaltungen zum Thema „Energiesparen“. Ein Car-Sharing-Angebot zielte ebenfalls auf die Reduzierung von Energiekosten und auf das Teilen von Ressourcen unter der Bewohnerschaft.

Bemerkenswert war der Vorschlag, ein Kunstprojekt zu integrieren.

Als Prozessbegleitung waren *Community Coaching* und die Anwendung eines Mietermitbestimmungsstatus vorgesehen, für Informationen und zur internen Vernetzung der BewohnerInnen eine Web- und Info-Plattform, Intranet und ein digitales Schwarzes Brett.

*Community
Coaching*

Quartierübergreifend gedacht waren die Vorschläge eines bauplatzübergreifenden Spielbandes, eines/einer quartierübergreifenden Hausbetreuers/Hausbetreuerin, sowie das Vorhaben, ein transparentes Finanzierungssystem für bauplatzübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen zu erarbeiten. Die Anwendung eines Mietermitbestimmungsstatuts.

*Finanzierungssystem
für bauplatzüber-
greifende
Einrichtungen*

22, Wagramer Straße + 23, Breitenfurter Straße: Wettbewerb Holzbau (141)

Auch die Einreichungen zum Wettbewerb mit dem Thema „Holzbau“ für zwei kleinere Bauplätze (55 bzw. 86 Wohneinheiten) an zwei nicht benachbarten Standorten, waren im Bereich Soziale Nachhaltigkeit von einer großen Vielfalt an Qualitäten gekennzeichnet. Da es sich um Einzelbauplätze handelte, kamen keine quartierübergreifenden Angebote zum Tragen. In einem der Projekte wurden soziale Einrichtungen aufgenommen, die schon zuvor im Grätzl bestanden hatten und zuvor in einem ehemaligen Gemeindebau untergebracht waren. Um den eingesessenen BewohnerInnen diesbezüglich Kontinuität zu bieten, wurden so eine Arztordination und ein beliebter Pensionistenclub in das neue Projekt integriert.

*Bestehende
Einrichtungen in das
Projekt integrieren*

Eines der Projekte verschrieb sich insbesondere der Integration verschiedener Generationen und befasste sich mit Wohnformen für SeniorInnen. Es wurde ein entsprechendes Angebot an „Seniorenwohnungen“ (gem. MRG⁷) entwickelt.

Seniorenwohnungen

Der Gemeinschaftsraum und die Bewegungs-, Treff- und Erholungsbereiche im Freiraum wurden ausdrücklich so strukturiert, dass nutzbare Flächen und Räume für alle Altersgruppen entstehen konnten. Das zweite Siegerprojekt hat einen multifunktionalen Gemeinschaftsraum mit Zugang zum Freiraum, welcher teilweise großzügig überdacht ist, und den BewohnerInnen unabhängig vom Wetter eine weitere Aufenthaltsqualität bietet.

*Überdachter
Freiraumbereich*

Die Grundrissvariabilität und die Abteilbarkeit von Küchen sowie die Veränderbarkeit von Bädern war auch bei den Einreichungen zu diesem Wettbewerb ein wichtiges Thema. Eine innovative Besonderheit stellte in einem der Projekte die Eingangssituation der Wohnungen dar, die nicht nur als Erschließungsraum konzipiert ist, sondern große Gestaltungsflexibilität bietet und für Kinderspiel, als Medienraum, als Essraum oder als abgetrennter Arbeitsraum nutzbar ist.

*Eingangsbereich als
Mehrzweckraum*

Die Lösung des Aneinanderschaltens von Waschküche, Kinderspielräume und Kinderspielplatz im Freien findet sich auch in diesem Wettbewerb wieder, ebenso wie die Situierung von Kinderwagenabstellplätzen nahe bei den Liften. Auch ein Hausbesorgerstützpunkt wird etabliert.

*Hausbesorger-
stützpunkt*

⁷ Eine Seniorenwohnung liegt vor, wenn sowohl die Wohnung als auch die allgemeinen Teile des Hauses, über die sie erreicht werden kann, eigens – etwa durch barrierefreie Zugänge, besondere sanitäre Einrichtungen oder besondere Sicherheitseinrichtungen – für ein altengerechtes Wohnen ausgestattet sind.

Ein moderierter Besiedlungsprozess, ein Kennenlernetreffen und ein Bewohnerfest sind die Maßnahmen, die zur Gemeinschaftsbildung beitragen sollen. Informationsveranstaltungen sollen mit den Besonderheiten des Holzbaus vertraut machen.

Informationsveranstaltungen zum Holzbau

Eines der siegreichen Projektteams denkt Familien und FreundInnen der Bewohnerschaft mit und plant nicht nur Fahrradabstellplätze für BesucherInnen, sondern auch eine Gästewohnung „für Verwandtenbesuche aus den Bundesländern“, die bei Bedarf auch als Ausweichquartier für den Fall einer Wohnungsrenovierung nutzbar ist.

*Musikproberaum
Jugendfoyer
Weinkeller
„Sky-Room“
Hobbyräume*

Unter den bemerkenswerten Vorschlägen der weiteren Teilnehmer-Teams finden sich Wohngemeinschaften für behinderte Menschen, ein Musikproberaum, ein Jugendraum, ein „Jugendfoyer“, ein „Golden-Age“-Raum, Hobbyräume, ein Weinkeller mit einer Kellerbar, ein „Sky-Room“ mit Zugang zur allgemeinen Dachterrasse, eine Sauna mit Sonnendeck auf der Gemeinschaftsterrasse, eine gesonderte Jugendbewegungszone im Freiraum mit Klettergerüst und Balancierbalken, ein Treffpunkt mit Sitzstufen bzw. eine Freitreppe mit Amphitheater, ein Baumhaus, ein Grillplatz, Gemüsehochbeete, ein Boulevard mit Laufbahn, ein Beach-Volleyballplatz, eine Tankstelle für E-Bikes, ein moderierter Mitbestimmungsprozess in Bezug auf die Einrichtung und Nutzung von Gemeinschaftsflächen im Inneren und im Freiraum, nicht aushebelbare Fenstergriffe im Erdgeschoß und die Positionierung von Briefkästen außen aus Sicherheitserwägungen, das Initiieren einer „Vereinbarung zum nachhaltigen Wohnen“.

2010

21, Gerasdorferstraße (681)

Der erste Bauwettbewerb des Jahres 2010, betreffend die Gerasdorferstraße in Wien-Floridsdorf, hatte den thematischen Schwerpunkt „Wohnsicherheit“. Auf drei Bauplätzen sollte auch die Idee der Siedlerbewegung wiederbelebt werden. Ein SOS-Kinderdorf war zu etablieren. Es kamen fünf Bauplätze zur Bearbeitung.

*Schwerpunkt
Wohnsicherheit*

Der Zugang zum Schwerpunktthema Wohnsicherheit bewegte sich zwischen zwei unterschiedlichen Ansätzen. Auf der einen Seite standen architektonische, bauliche und technische Vorkehrungen. Auf der anderen Seite wurde auf räumliche Überschaubarkeit, sozialen Zusammenhalt und soziale Kontrolle als Voraussetzung für sicheres Wohnen gesetzt.

*Sicherheit durch
Technik*

Die sozialen Sicherheitskonzepte nehmen – nicht nur namentlich – überwiegend Anleihe an der Intimität, Identität und Überschaubarkeit des „Dorfes“:

*Sicherheit durch
sozialen
Zusammenhalt*

Ein Siegerprojekt konzipierte die beiden Baukörper als „schützende Hände“ um einen multifunktionalen Innenhof mit einem Gemeinschaftshaus, Spielplatz und Aufenthaltsflächen, in welchem auch private Gärten und Terrassen situiert sind. Ein übersichtliches Wegenetz mit vertikal offenen Durchgängen, gut belichtete Garagen, sichere Fahrradräume sind weitere Schwerpunkte in Bezug auf die Sicherheit. Ein Projekt bietet ein gut einsehbares *Community-Center* im Zentralbereich mit Veranstaltungsräumen, Teilbereichen des Kindergartens und Gewerbeflächen.

„Community Center“

Das dritte Siegerprojekt setzt auf den sozialen Zusammenhalt in einem „urbanen Dorf der Zukunft“. Neben verschiedenen sicherheitstechnischen Vorkehrungen werden organisatorische „Sicherheits“-Maßnahmen wie beispielsweise Homesitting-Dienst oder gemeinsamer Abholdienst für Kindergarten und Schule vorgeschlagen.

Im Zentrum stehen bewusstseinsbildende Maßnahmen zum Thema Sicherheit bzw. professionelle Sicherheitsinformation für Erwachsene, Jugendliche und Kinder vor. Es soll einen Workshop zur Nutzung der Allgemeinräume, der Selbstorganisation und der Wohnsicherheit geben. Ein Projekt setzt auf „Freund 4Pforten“, sprich Haustiere als Bestandteil des Sicherheitskonzepts, ein anderes will ein Hausbetreuungsteam etablieren, das sich aktiv um die Themen Wohnsicherheit, Nachbarschaft und Wohnservice kümmert. Um die Überschaubarkeit zu garantieren, plant ein Projekt, eine bestimmte Anzahl abgegrenzter Hausgemeinschaften und ein anderes, rund um die einzelnen Häuser Kleingruppen zu schaffen und zu etablieren, deren Mitglieder einander persönlich kennen und dem Quartier auch dadurch Sicherheit geben.

Auch die Konzeption der gemeinschaftlichen Einrichtungen sowie der gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume und Gärten ist vom Sicherheitsgedanken und dem Prinzip der Überschaubarkeit geleitet. Die Gemeinschaftsräume sind entweder in jedem der Häuser vorhanden, oder aber zentral situiert und beherbergen gewerbliche und soziale Funktionen, unter anderem ein Wellnesbereich mit Sauna. Es soll ein „Siedlungs-Café“ geben, das von einer sozialen Organisation betrieben wird. Die Freiräume befinden sich im Blickfeld der BewohnerInnen und bieten Spiel- und Aufenthaltsflächen für die unterschiedlichen Nutzergruppen. Es gibt private Freiräume und Gärten, aber auch Angebote für jene Menschen, die wohl im Grünen wohnen, jedoch nicht selbst einen Garten pflegen möchten.

Originelle Besonderheiten dieses Quartiers in Bezug auf die Gestaltung der Freiräume sind ein Kinderspielplatz mit Indianerzelten und einem Holzstangenwald, ein Brunnen, und die Pflanzung eines Nussbaumes.

Die Themen der Siegerprojekte in Bezug auf Wohnungen und Wohnungsmix waren Grundrissvariabilität, Schaltbarkeit von Wohnungen, Einliegereinheiten bzw. die Vielfalt an Wohntypologien. Angeboten wurden alle Größen von Familienhäusern bis Microwohnungen, Kleinstwohnungen mit Zuschalträumen fürs Arbeiten, behindertengerechte Wohneinheiten. Ein Projekt enthielt ein Boardinghaus mit speziellen Arbeitsräumen für temporäre Nutzung, ein anderes eine Wohngemeinschaft für betreutes Wohnen mit einem zugehörigen Freiraum.

Unter dem Schlagwort „Wahlverwandtschaften“ wird es die Möglichkeit für FreundInnen oder Verwandten geben, nahe beieinanderliegende Wohnungen anzumieten. Vorgesehen sind auch an Wohnungen andockbare Einheiten zur Einbindung älterer Kinder oder zu betreuender Personen in den Familienverband.

Dem Gedanken der Siedlerbewegung wurde durch die Möglichkeit zu (angeleitetem) Selbstbau und Basteln Rechnung getragen. In einem Projekt sind Pergolen in einer rohen Grundstruktur vorgesehen, die sukzessive aneigenbar und ausbaubar sind und einen „sozialen Kondensator“ für informelle Kommunikations- und Begegnungsmöglichkeiten bilden sollen. Auch ein „Shared Space“ für unterschiedliche Benutzergruppen und Funktionen soll die soziale Interaktion in der Wohnanlage fördern.

*Info-Veranstaltung
zu „Sicherheit“*

*Haustiere als
Bestandteil des
Sicherheitskonzepts*

Siedlungscafé

*Kinderspielplatz mit
Indianerzelten und
einem Holzstangen-
wald*

*„Wahlverwandt-
schaften“*

*Angeleiteter
Selbstbau*

Fahrradboxen sind teilweise vor den Eingangsbereichen situiert – was ebenfalls einen Sicherheitsaspekt darstellen könnte. Es gibt Fahrradwerkstätten und Fahrradabstellplätze auch für BesucherInnen.

Auch die Kinderwagenabstellplätze finden sich bei den jeweiligen Stiegenhäusern, teilweise auch in den Geschoßen.

An bauplatzübergreifenden sozialen Aktivitäten sollen Mutter-und-Kind-Turnen, Seniorengymnastik, andere Bewegungsarten wie Aerobic, Tai Chi etc. stattfinden. Selbstorganisierte Kinderbetreuung, gemeinschaftliches Kochen und ein wöchentliches Treffen in einer Mediathek sollen initiiert werden. Außerdem wird ein Wochenmarkt für Biobauern zum Verkauf regionaler Produkte in der Anlage Platz finden.

Alle Einreichungen sehen aktives Besiedlungsmanagement zur Förderung der Nachbarschaftsbildung und zum Aufbau von Selbstorganisationsstrukturen sowie moderierte partizipative Prozesse zur Aneignung gemeinschaftlicher Flächen vor. Vom Bewohnerfest auf der Baustelle über Informationsveranstaltungen, Partizipation bei der Wohnungsplanung bis hin zu wöchentlichen Bewohnertreffen und zur Initiierung gemeinschaftlicher Aktivitäten und „Community Coaching“ zur Hebung nachbarschaftlicher Ressourcen reicht die Angebotspalette in diesem Bereich.

Auch die weiteren Teilnehmerteams steuern interessante Konzepte zum Sicherheitsschwerpunkt und zur Sozialen Nachhaltigkeit bei, wobei auch sie vor allem auf eine funktionierende Nachbarschaft als Sicherheitsvorsorge setzen. Schwerpunkte sind die Schaffung einer solidarischen Nachbarschaft in Anlehnung an die Siedlerbewegung, Unterstützung beim Selbstausbau, kooperative Gartenpflege, teilweise Selbstversorgung mit Gartenprodukten und Kleintierzüchtung. In einem Projekt soll die „Demokratisierung des Bauplatzes“ vor allem durch eine Durchbindung der Wohnungen in ein Atrium sowie hochwertige und voll einsehbare Freiräume gefördert werden. Die Diversität der Haushalte und der Funktionen, die für eine Belebung des Quartiers sorgen, wird ebenso als Sicherheitsaspekt angesehen wie das Angebot von Seniorenwohnungen und betreuten Senioren-Wohngemeinschaften für BewohnerInnen aus der unmittelbaren Nachbarschaft, die das Grätzl seit Jahrzehnten gut kennen. Letztendlich wird in Punkto Sicherheit, aber auch für eine lebendige Nachbarschaft immer wieder auf „das Dorf“, in dem jeder jeden kennt, als Modell Bezug genommen.

„Shared Space“

*Fahrradboxen neben
Hauseingängen*

*Wochenmarkt für
Biobauern*

*Förderung der
Nachbarschafts-
bildung, Community
Coaching*

*Anlehnung an
Siedlerbewegung*

„Das Dorf“

2, Nordbahnhof 2. Phase (590)

Dieser Wettbewerb stand unter dem Generalthema „Interkulturelles Wohnen“.

Im Wettbewerb war eine organische Wechselwirkung zwischen baulichen und sozialorganisatorischen Konzepten, die der Unterschiedlichkeit von ethnischen und von Wohnkulturen Rechnung tragen, gefordert. Auf diesem Wettbewerbsgebiet wurden rund 590 Wohneinheiten geschaffen.

Die Projektteams fanden unterschiedliche Zugänge zum Generalthema, das sich generell in den Projekttiteln und Leitideen abbildet. Während die einen eher dem Argument folgten, dass es um Wohnqualität per se ginge und diese für alle Bevölkerungsgruppen gleich zu definieren wäre, versuchten andere, Bezug auf etwaige Verschiedenheiten in den Lebens- und Wohngewohnheiten zu nehmen und dafür bauliche und organisatorische Vorkehrungen zu treffen.

Baulich wird vielfach, als Konzession an die Lebensgewohnheiten vieler Zuwandererfamilien, die Möglichkeit abgetrennter Küchen geboten. Die Wahl zwischen abgetrennten und integrierten Küchenbereichen besteht aber auch in vielen Projekten, die keinen expliziten interkulturellen Schwerpunkt haben. Auch die Gemeinschafts- und Treffräume, die der interkulturellen Begegnung dienen sollen, finden sich in ähnlicher Qualität in allen geförderten Wohnanlagen.

Die meisten Projekte hatten zum Ziel, einen bestimmten Prozentsatz der Wohnungen an Zuwanderer(familien) zu vergeben und setzten auf zielgruppenspezifisches Marketing, teilweise in mehreren Sprachen. Ein Projekt sieht ein Drittel der Wohnungen für Geflüchtete vor. Ein anderes Projekt wendet sich insbesondere an junges, urbanes Publikum mit unterschiedlichem kulturellem und ethnischem Hintergrund und will die Gemeinschaft durch Einbindung einer Creative Community fördern. Die spezielle Zielgruppe eines weiteren Projekts sind Intellektuelle mit und ohne Migrationshintergrund.

Geplant sind differenzierte Erschließungen, die die Bildung kleinteiliger Nachbarschaften fördern. Zur Vermeidung von Segregation soll bei der Wohnungsvergabe die kulturelle Durchmischung gefördert werden. Andererseits wird die Möglichkeit geboten, schon beim Einzug Wunschnachbarschaften zu bilden. Auch eine Jugendwohngemeinschaft mit interkulturellem Schwerpunkt ist geplant. Ein Projekt bietet 37 verschiedene Grundrissvarianten zur Auswahl. Es gibt „Split-Level-Typen“ mit bis zu 4 Meter hohen Räumen. Alle anderen Projekte setzen auf Grundrissflexibilität und sehen teilweise die Möglichkeit der – auch temporären – Zuschaltung von Wohneinheiten vor. Für kinderreiche Familien sind entsprechende Großwohnungen geplant. Teilweise wird Mitbestimmung bei den Grundrissen ermöglicht. In einem Projekt dient ein erhöhter Schallschutz der Vermeidung von Nutzerkonflikten.

Schwerpunkt „Interkulturelles Wohnen“

Gleiche Wohnqualität für alle oder kulturelle Besonderheiten?

Abtrennbare Küchen

Großwohnungen für kinderreiche Familien

Zielgruppenspezifisches Marketing

Kleinteilige Nachbarschaften

Wunschnachbarschaften

Erhöhter Schallschutz

Dem interkulturellen Schwerpunkt Rechnung tragend gehen mehrere Projekte Kooperationen mit Organisationen ein, die in der Migranten-*Community* oder im Integrationswesen tätig sind, wie zum Beispiel die Gebietsbetreuung, das Integrationshaus, Südwind oder die Zeitschrift *dasbiber*. Die Kinderfreunde Leopoldstadt etablieren das Projekt „friends“. Ein Projekt, das eine Wohngruppe integriert, hat das gesamte Konzept gemeinsam mit den Vereinen „Wohnprojekt Wien“ und „Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“ erstellt.

Kooperation mit Organisationen der Migrationspolitik

Ein Schwerpunkt der Projekte in diesem Wettbewerb liegt auf dem Schaffen kommunikationsfördernder Erdgeschoßzonen. Das Erdgeschoß wird als kommunikatives Zentrum „für Service und soziales Leben“, als „Multifunktionszone“, als „vitale“ Zone, als „großzügige Lobby“, als „offene“ Erdgeschoßzone konzipiert, oder fördert nachbarschaftliche Begegnung dadurch, dass es nur einen gemeinsamen Zugangsbereich zu zwei Gebäuden gibt. Im Freiraum ist bei einem Projekt ein Vorplatz „treffpunkt“ und bei einem anderen ein Gemeinschaftsplatz im Anschluss an ein Spielband und einen Spielraum vorgesehen.

Kommunikationsfördernde EG-Zonen

Andere Gemeinschaftsräume und -flächen sind eine Bibliothek, ein Buch-Café, eine Leselounge, ein Musikraum, eine Sauna, Werkstätten, unterschiedliche Gemeinschaftsräume für soziales Leben *und* für den privaten Rückzug, eine Gemeinschaftsküche, Waschsalons mit Kinderspielräumen, gemeinschaftliche Dachterrassen mit Hochbeeten für *urban gardening*, ein Gemeinschaftsgarten und eine „Ecke für Jugendliche“. Dazu gibt es noch Gästewohnungen, schaltbare Arbeitsräume und Räumlichkeiten für Kleingewerbe, Geschäfte und Büros.

Bibliothek, Buch-Café, Sauna, Werkstätten, „Ecke für Jugendliche“, Gästewohnungen

Es sind zahlreiche Impulse für gemeinschaftliche und multikulturelle Aktivitäten geplant, etwa ein Treffen zukünftiger BewohnerInnen im Hauptquartier des Bauträgers, Veranstaltungen zum gegenseitigen Kennenlernen noch während der Bauphase, ein Tag der offenen Tür, ein Integrationsfest, sowie moderierte Partizipationsprozesse bei der Planung von Gemeinschaftsräumen und dem Freiraum.

Impulse für gemeinschaftliche und multikulturelle Aktivitäten

Auch ein Wochenmarkt an einem zentralen Platz und ein Weltcafe bieten Gelegenheiten für die reale, eine mehrsprachige Website in Kooperation mit den Nachbarbauträgern für die virtuelle Begegnung. Kunstinitiativen und Artists-in-Residence sollen ebenfalls zur Belebung des Quartiers beitragen.

„Sozialem Management“ bzw. Besiedlungsmanagement – vom Zielgruppenmarketing über das *Community Building* bis zur Stärkung der Selbstorganisation – wird hohe Aufmerksamkeit geschenkt. Auch Konfliktmanagement ist für den Bedarfsfall vorgesehen – in einem Fall in drei Stufen von der Mieterversammlung über einen Bewohnerbeirat bis zur Involvierung der Hausverwaltung, in einem Fall soll es ein regelmäßiges Häuserplenum zur Regelung gemeinsamer Belange und zur Vermeidung von Konflikten bereits im Vorfeld geben.

„Interne/r HausbetreuerIn“ aus dem Kreis der Bewohnerschaft

Auch an HausbetreuerInnen ist gedacht, die ihre Büros an zentralen Stellen bekommen sollen. In einem Projekt will man eine/einen „internen HausbetreuerIn“ aus dem Kreis der Bewohnerschaft rekrutieren.

Von den anderen Teilnehmerteams, deren Projektvorschläge nicht zur Realisierung kamen, ist ebenfalls die Mehrzahl der Ansicht, dass Zuwanderer sehr ähnliche Wohn- und Lebensbedürfnisse haben wie die autochtone Bevölkerung und daher keine speziellen Wohnkonzepte brauchen. Vielfach wird betont, dass ein zweiter kultureller Hintergrund ein Potenzial darstellt, und dass soziale Deprivation das Problem ist, nicht eine bestimmte Herkunftskultur. Angestrebt wird ein gleichberechtigtes Nebeneinander unterschiedlicher Alltagskulturen.

Internationales Haus für Kulturschaffende

Ansiedlung von start-ups

Einzelne Ideen sind die Wohnungsvergabe vorwiegend an Frauen – mit und ohne Migrationshintergrund, ein internationales Haus für Kulturschaffende mit temporärem Wohnbedarf in Form eines Heims, um die interkulturellen Beziehungen über Kunst und Kreativität zu stärken, die Ansiedlung von *start-ups*, eine besonders hochwertige digitale Grundausstattung, die Etablierung eines Haus-Managers.

Hochwertige digitale Grundausstattung

11, Mautner-Markhof-Gründe (650)

Auch dieser Wettbewerb stand unter der Leitidee „Interkulturelles Wohnen“. Ein bis zu 50-prozentiger Anteil an den Wohnungen war für „MigrantInnen“ und Personen mit Asylstatus vorgesehen. Wie schon beim vorigen Wettbewerb ging es um das Schaffen von Voraussetzungen für interkulturelles Zusammenleben.

Auch diesmal hielten nicht wenige der Projektteams in ihren Entwürfen die Ansicht fest, dass Zuwanderer dieselben Ansprüche an ihre Wohnung und ihr Wohnumfeld hätten wie die eingesessene Bevölkerung, dass es also es eher um Wohnqualität per se gehe als um spezielle Wohnformen für die eine oder andere Kultur. Diese Erkenntnis speist sich zweifellos aus der Erfahrung, dass auch die Wohnprojekte ohne einen spezifischen interkulturellen Schwerpunkt einen hohen Grad an Multikulturalität aufweisen.⁸

In den meisten Projekten war dem Schwerpunkt entsprechend zielgruppenspezifisches Marketing mit mehrsprachigem Informationsmaterial vorgesehen. Teilweise wurden dafür detaillierte und anspruchsvolle Kommunikationskonzepte und spezielle Vergabemodalitäten entwickelt. In einem der Siegerprojekte wurden diese mit einem früh beginnenden Partizipationsprozess verknüpft, der mit einer Fragebogenaktion zu den besonderen Wünschen zur Wohnung begann und sich durch eine interaktive Website, Info-Abende und Beratungsnachmittage, vorzugsweise in einem *World-Cafe*-Setting und unter Beiziehung mehrsprachiger Peers, bis hin zu einem differenzierten, professionell unterstützten Besiedlungsmanagement fortsetzte. Auch die anderen Projekte sahen die Einbeziehung der BewohnerInnen bei Planung und Bauausführung vor, planten einen „Tag der offenen Baustelle“, moderierte InteressentInnen-Treffen, das Festlegen von Grundrissen gemeinsam mit ArchitektInnen und die Gestaltung der Allgmeinflächen gemeinsam mit der Bewohnerschaft.

In einer mehrsprachigen „Wohnfibel“ sollten Besonderheiten der Wohnanlage und Voraussetzungen der guten Nachbarschaft dargelegt werden. Eine betreute SeniorInnen-Wohngemeinschaft mit interkulturellem Schwerpunkt ist ebenso vorgesehen wie das Angebot einer interkulturellen (sprich: mehrsprachigen) Gesundheitsberatung.

Auch die Einstellung von HausbesorgerInnen zur Moderation der Hausgemeinschaft und Unterstützung der BewohnerInnen im Alltag ist Teil des Integrationskonzepts, wobei das Anforderungsprofil für diese Position außergewöhnlich hoch ist.

Mit Unterstützung eines auf Urban Gardening spezialisierten Verein soll durch die Bewohnerschaft ein interkultureller Garten entstehen. Auch Kooperationen mit anderen Vereinen, die sich dem interkulturellen Dialog widmen, sowie die Etablierung eines „Nachbarschafts- und Gesundheitszentrums“ sowie eines „Kulturcafés“ ist vorgesehen.

Wiederum weisen insbesondere die Siegerprojekte eine große Vielfalt bei den Wohnungsformen auf: Komprimierte Wohnungen für Alleinerziehende oder für „Nestflüchter“, betreutes Wohnen mit Synergie zu einem benachbarten Geriatriezentrum, Teilung oder Addition von 2-Zimmer-Wohnungen (von Single bis Wohngemeinschaft), Wohnungstypologien mit abtrennbarer „Single-Einheit“ für StudentInnen oder SeniorInnen oder für Arbeiten. Kurzzeitwohnungen für StudentInnen, Gäste, Verwandte (über Jugendgästehaus verwaltet), oder als Büro – alles ist vorhanden. Zahlreiche Grundrissmodule sind nutzungsneutral und können von ihren BewohnerInnen beliebig definiert werden.

*Vielfältige
Beteiligungs-
konzepte*

*Mehrsprachige
Wohnfibeln*

*SeniorInnen-WG mit
interkulturellem
Schwerpunkt*

*Hochqualifizierte/r
HausbesorgerIn*

*Interkultureller
Garten*

Kulturcafé

⁸ Der Migrationshintergrund kann, wenn eine österreichische Staatsbürgerschaft vorliegt, nur annäherungsweise, z.B. aus Vor- bzw. Familiennamen festgestellt werden.

Das Angebot an Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen ist überaus groß und vielfältig. Es finden sich zahlreiche Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsfreiflächen und Nachbarschaftsgärten, Dachnutzung mit Wintergärten, ein „Dorfplatz“ im 1. Stock, ein Schwimmbad mit Sauna und Partybereich am Dach für gemeinsame Veranstaltungen.

*Nutzungsneurale
Grundrissmodule*

Ansätze zum Selbstausbau werden gefördert und begleitet.

Interaktive, multimediale Schwarze Bretter in den Foyers sollen die Kommunikation erleichtern. In einem der Siegerprojekte ist ein Kunstwerk vorgesehen, um auch dadurch die Identifikation mit der Wohnanlage zu erhöhen.

Eines der Teilnehmerteams, deren Projekte nicht realisiert wurden, setzte insbesondere auf die Zielgruppe der älteren MigrantInnen. Ein anderes dieser Projekte folgte der Philosophie, dass MigrantInnen nichts anderes bräuchten als eingewohnte BewohnerInnen, und wollte dementsprechend Integration vor allem über soziale Teilhabe unterstützen. Dafür waren Kooperation mit Organisationen mit den Schwerpunkten Arbeit, Einkommen, Bildung, Gesundheit sowie digitale Medien zur lokalen und internationalen Vernetzung geplant.

*Interaktives
Schwarzes Brett*

2011

Die drei Bauwettbewerb des Jahres 2011 waren dem Generalthema „Kostengünstiges Wohnen“ gewidmet. Insbesondere sollte der Eigenmittelbedarf für die künftigen MieterInnen möglichst geringgehalten werden. Aber auch auf die längerfristige Betrachtung der Belastungen für die NutzerInnen sollte das Augenmerk fallen. Erstmals waren auch Berechnungen über Betriebs- und Instandhaltungskosten und deren voraussichtliche mittel- und langfristige Entwicklung anzustellen.

22, Polgarstraße (393)

Im Wettbewerb Polgarstraße wurden zwei Bauplätze beurteilt, einer davon mit einem Fixstarter, der zweite mit einer Bietergemeinschaft aus mindestens zwei Bauträgern und zwei ArchitektInnen. Eine SOS-Kindergruppe und ein Kindertagesheim waren mit einzuplanen.

*„Blue Building“-
Überprüfung*

Der Fixstarter punktete mit wirtschaftlicher Bauweise, kompakten Baukörpern, einer begleitenden Kostenkontrolle während der Planungs- und Bauphase und einer „Blue-Building“⁹-Überprüfung.

*HB-Neu unter dem
Aspekt des
Kostensparens*

Als einen Beitrag zum Kostensparen wurden die natürlichen Lichtquellen zur Reduktion individueller Stromkosten ins Treffen geführt. Die Bewässerung des Grünraums soll mit Brunnenwasser erfolgen. Ein interessanter Standpunkt ist die Etablierung eines/einer HausbesorgerIn neu unter dem Aspekt „Kostensparen“.

Bemerkenswert ist die „Zweite Haut“ des Gebäudes, die eine „Mehrfachnutzung“ der Schallschutzwand in Form von Einlagerungsräumen und Fahrradabstellplätzen ermöglicht.

*„Zweite Haut“ des
Gebäudes für
Mehrfachnutzung*

⁹ Über die Energieeffizienz hinausgehend eine gesamtheitliche Betrachtung der Nachhaltigkeit über den Lebenszyklus eines Gebäudes.

Die Erschließungszonen haben teilweise Aufenthaltscharakter und verfügen dementsprechend über Sitzgelegenheiten. Es wird eine funktionale Einheit von Kinderspielraum, Waschsalon und vorgelagertem Spielbereich geschaffen. Obst- und Gemüsegarten stehen dem *Community Gardening* offen.

*Erschließungs-
flächen mit Aufent-
haltscharakter*

Die Gemeinschaftsräume liegen an stark frequentierten Schnittpunkten. Zu ihrer Organisation wird Moderation angeboten.

Die verkehrsbedingte Lärmzone ist für lärmintensives Ballspiel vorgesehen.

Das Siegerprojekt des zweiten Bauplatzes bietet eine große Vielfalt an Wohnungstypen sowie die befristete Anmietung von „Plug in“-Räumen in Wohnungsnähe. Individuelle Grundrisse werden unter anderem durch unterschiedliche Raumaufteilungslösungen gewährleistet, die in einem Katalog dargestellt sind, aus dem die zukünftigen BewohnerInnen wählen können.

*Mietergärten, Urban
Gardening*

Es gibt einen zentralen Treffpunkt mit Café, Waschraum, „Extrazimmer“ und vorgelagerter Terrasse sowie eine gemeinschaftliche Dachterrasse sowie Obst- und Gemüsegärten. Bezüglich des Freiraums und zur Organisation der Gemeinschaftseinrichtungen wird ein partizipativer Prozess professionell begleitet.

*Geringer EVB in den
ersten drei Jahren*

Um die finanzielle Belastung besonders nach dem – für die MieterInnen stets kostenintensiven – Einzug zu senken, wird für die ersten drei Jahre ein äußerst geringer Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) eingehoben.

Die weiteren Teilnehmerteams, deren Entwürfe nicht zum Zug gekommen sind, erwähnen dauerhaft sozial gebundene Wohnungen als Beitrag zum Kostenthema, hatten einen „Standby-Killer“ als Geschenk bei der Wohnungsübergabe vorgesehen, oder planten, das Bespielungskonzept „friends“ der Wiener Kinderfreunde für die Gemeinschaftsbereiche zu implementieren.

*Interdisziplinäre
Projektentwicklung
als Weg zum
Kosteneinsparen*

Ein Team führt die „innovative Projektentwicklung“ durch interdisziplinäre Planungsteams – Bauträger, ArchitektInnen, Sonderfachleute – als einen Weg zum Kostensparen an.

*Eigenmitteleinsatz
des Bauträgers*

22, Podhagskygasse II (232)

Zwei Siegerprojekte nannten den Eigenmitteleinsatz des Bauträgers als wichtigsten Beitrag zum Thema „Kostengünstiges Wohnen“. Da dies eine Maßnahme ist, die in den Bereich Finanzierung fällt, senken sich zwar die Nutzerkosten, jedoch nicht zwingend auch die Baukosten.

*Verzicht auf Tief-
garage, keine
Unterkellerung*

Hingegen waren die Eckpfeiler der Kosteneinsparungsbemühungen im dritten Siegerprojekt der Verzicht auf eine Tiefgarage, auf ein Untergeschoß und auf Aufzüge, sowie ein Geringhalten der Betriebskosten durch die Möglichkeit für die BewohnerInnen, die Anlage in Selbstorganisation zu betreiben. In diesem Projekt sind die PKW-Abstellplätze wie in einer ländlichen Siedlung nahe den Hauseingängen in der Anlage situiert. Auch Fahrräder und Kinderwagen können neben den jeweiligen Hauseingängen abgestellt werden. Die Funktion von Kellerabteilen übernehmen versperrbare Boxen im Erdgeschoß. Die Architektur sieht vor, dass Aufzüge zu einem späteren Zeitpunkt (etwa wenn die Bewohnerschaft älter wird) problemlos nachgerüstet werden können.

*Lifte zum späteren
Nachrüsten*

Als weiterer Aspekt des Kostensparens soll es bauplatzübergreifendes Car-Sharing-Angebot geben.

Alle Projekte weisen flexible Grundrisse und einen differenzierten Wohnungsmix sowie Raum für vielfältige Wohnformen auf – neben den Standardwohnungen auch Home-Offices, Einliegerwohnungen (über das Wohnzimmer erschlossen, um sich für Generationenwohnen zu eignen), Wohngemeinschaften. Es kann aus einem Wohnungskatalog gewählt werden. Um eine soziale Durchmischung zu gewährleisten, werden in einem Projekt Wohnungen unterschiedlicher Größe nebeneinander angeboten. Stauraum ist neben jedem Wohnungseingang vorgesehen.

Die Gemeinschaftsräume sollen partizipativ ausgestaltet und angeeignet und nach den jeweiligen Interessen der BewohnerInnen genutzt werden, denn, so merkt ein Projektteam richtigerweise an, Gemeinschaft entstehe nicht durch Appelle, sondern durch übereinstimmende Interessen. Wie in vielen anderen Projekten ist der Kinderspielraum mit dem Waschsalon kombiniert. Es gibt auch eine Fahrradwerkstatt.

Der Lage des Quartiers entsprechend wird in allen Projekten dem Freiraum besonderes Augenmerk geschenkt. Ein Projekt gruppiert die Wohnhäuser rund um einen „Anger“, der den zentralen Begegnungs- und geteilten Lebensraum für alle BewohnerInnen darstellt und für unterschiedliche Funktionen zur Verfügung steht. Die Entscheidungen über die Ausstattung dieser Wohn- und Spielstraße und die Spielregeln für deren Nutzung werden gemeinsam mit einem Verein, der auf die Vertretung von Fußgängerinteressen spezialisiert ist, im Rahmen eines „Angerdialogs“ entwickelt.

Auch die anderen Projekte nehmen Bezug auf den Dorfgedanken und öffnen einen zentralen „Dorfplatz“. Zusätzlich gibt es in einem Projekt noch Treffpunkte vor jedem Haus mit gedeckten und ungedeckten Sitzbänken vor den Eingängen und einer speziellen Beleuchtung als Kommunikationszonen.

Im Freiraum sind neben dem Kinder- und Jugendspielplatz ein Kräuterbeet und ein Tisch mit Grillvorrichtung vorgesehen. Es gibt Mietergärten mit Geräteboxen, gemeinschaftlich genutzte Gartenhöfe, aber auch intime Innenhöfe für ruhigere Freiraumaktivitäten.

Alle Projekte sehen moderiertes Besiedlungsmanagement vor. In einem Fall wird *Community Building* mit einem Sicherheitskonzept verknüpft.

In einem der Siegerprojekte wurde ein künstlerisches Konzept für individualisierbare, aber dennoch zu einem einheitlichen Erscheinungsbild führende Balkonverkleidungen erarbeitet, den BewohnerInnen noch vor Bezug der Anlage in einer Informationsveranstaltung vorgestellt und als ästhetisch hochwertige Alternative zu den handelsüblichen Balkonverkleidungen angeboten.

Darüber hinausgehende Ideen der weiteren Teilnehmerteams zum Thema Kostensparen waren: den Großteil der Freiflächen zur privaten Nutzung vorzusehen um für die Gemeinschaft Errichtungs- und Erhaltungskosten zu sparen; Einlagerungsflächen, Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze in Laubengängen zu situieren; Zufahrtswege doppelt zu nutzen und auch als Spielflächen vorzusehen; ein „Wohnexperiment“ durchzuführen, das auf einen optimierten Gebrauchswert bei minimierten Zimmergrößen zielt; eine Zusammenarbeit von ArchitektInnen, StatikerInnen, HaustechnikerInnen und Bauausführenden schon einem frühen Projektstadium; Car- und Ressourcen-Sharing; Gemüseanbau für den Eigenbedarf.

*Einliegerwohnungen
für Generationen-
wohnen*

*Stauraum beim
Wohnungseingang*

*Anger als zentraler
Begegnungsraum*

*„Angerdialog“ zur
Festlegung der
„Spielregeln“*

„Dorfplatz“

*Kräuterbeet
Grillvorrichtung
Mietergärten mit
Geräteboxen*

*Community Building
mit Fokus auf
Sicherheit*

*Freiflächen zur
privaten Nutzung
zum Einsparen von
Betriebskosten*

22, Mühlgrund II (137)

Der Beitrag des Siegerprojekts dieses Bauplatzes zum Thema „Kostensparen“ beruht auf einem Eigenmitteleinsatz des Bauträgers, einer Photovoltaikanlage zur Verringerung der Energiekosten, der Reduktion der Anzahl der Lifte, der Beteiligung von BewohnerInnen an der Grünraumpflege („Community Gardens“) und einem attraktiven Stundungskonzept für die Entrichtung des Finanzierungsbeitrags. Im Rahmen von Beteiligungsprozessen sollte darüber hinaus gemeinsam mit BewohnerInnen versucht werden, Einsparungspotenziale hinsichtlich der Betriebskosten zu identifizieren und zu realisieren.

Das Siegerprojekt sieht wandelbare Grundrisse durch Addition bzw. Subtraktion von Nachbarwohnungen vor. Neben den Wohnungen werden Büros bzw. Ateliers sowie Räumlichkeiten für Handel und Gewerbe zum Dazumieten angeboten.

Den BewohnerInnen stehen zwei Gemeinschaftsräume, ein Waschsalon, drei Gemeinschaftsterrassen mit Kräuterbeeten und eine Fahrradwerkstatt zur Verfügung. *Storage*-Räume befinden sich in allen Regelgeschoßen. Für die Kleinen gibt es eine überdachte Kinderspielfläche im Freien.

Eine kirchliche Jugendbetreuungseinrichtung zeichnet für betreutes Wohnen verantwortlich.

Die weiteren Teilnehmerteams brachten Vorschläge zur Kostenreduzierung ein, die sich auf die Begrenzung der Wohnfläche pro Person und auf den Verzicht von kostenintensiver Haustechnik zur Reduktion von Betriebs- und Instandhaltungskosten beziehen, bzw. auf den Plan, in den Dachgeschoßen freifinanzierte Wohnungen zu errichten, um die Mietwohnungen kostenmäßig zu entlasten. Auch auf die Kosteneinsparungspotenziale gut abgestimmter Prozesse bei Planung und Bau wurde erneut verwiesen.

2012

22, Seestadt Aspern (730/256 HE)

Die ersten Bauträgerwettbewerbe im neuen Stadtteil Seestadt Aspern hatten wie schon die BTW im Jahr zuvor Kostensparen und Leistbarkeit zum Hauptthema. Daneben war auf soziale Nachhaltigkeit, auf funktionale Durchmischung („Stadt der kurzen Wege“) und urbane Identität, auf die Belebung der Sockelzonen, die Herstellung nutzungsöffener Räume und auf die Benchmark Klimaneutrale Stadt zu achten.

Des Weiteren bestand – quasi als Vorläufer des SMART-Wohnprogramms – die Kostenvorgabe, dass die förderbaren Gesamtbaukosten mit € 1.450,-/m², der Finanzierungsbeitrag mit € 90,-/m² Nutzfläche und das gesamte monatliche Nutzungsentgelt mit max. € 7,50/m² Wohnnutzfläche, inkl. Betriebskosten limitiert war. Darüber hinaus durften 85 % aller Wohnungen folgende Wohnnutzflächen (= mietzinstragende Fläche) nicht überschreiten: Typ A: 40 m², Typ B: 55 m², Typ C: 70 m², Typ D: 85 m², Typ E: 100 m².

In der Seestadt Aspern besteht eine Quartierssammelgarage, sodass nicht für jeden Bauplatz Garagen oder Fahrzeugabstellplätze zu errichten sind.

Photovoltaikanlage

Reduktion der Lifte

*Beteiligung der
Bewohnerschaft an
der Grünraumpflege*

*Beteiligungsprozess
zu Einsparungs-
potenzialen*

*Storage-Räume in
den Regelgeschoßen*

*„Vorläufer“ des
SMART-Wohn-
programms*

Für den Bauträgerwettbewerb wurden zum Teil Wettbewerbsgemeinschaften zwischen mehreren Bauträgern und mehreren Architektenteams gefordert.

Eines der Siegerprojekte, ein Heim für Studierende, das die Bezeichnung *GreenHouse O³* erhielt, wurde von einem Fixstärkerteam entwickelt, das aus drei Heimbetreibern, einem Bauträger und einem Architektenteam bestand. Das Konzept für dieses Heim wurde in einem intensiven und länger dauernden Kooperationsprozess erarbeitet, wobei die Bedürfnisse von Studierenden aus aller Welt einerseits, und die jeweiligen Heimbetreiberphilosophien andererseits in Übereinstimmung zu bringen waren. Das Gebäude, bestehend aus drei Bauteilen, die nach den Elementen Sonne, Luft und Erde benannt sind, weist höchste ökologische Standards auf.

Das Heim hat 300 Plätze, wobei die Möglichkeit für Mehrzimmerwohnungen und Wohngemeinschaften gegeben ist. Es wird unter Nutzung organisatorischer Synergien von den drei Betreibern gemeinsam verwaltet. Es gibt eine Heimleitung vor Ort, die nicht nur über ein Büro verfügt, sondern auch in der Anlage wohnt. Ihr kommt unter anderem die Aufgabe zu, sich um die Belange von HeimbewohnerInnen zu kümmern und das soziale Leben in der Anlage zu organisieren.

Großzügige Gemeinschaftszonen bestehen im Erdgeschoß und im Innenhof. Den BewohnerInnen stehen eine Waschküche, ein Musikraum und ein Partyraum im Keller zur Verfügung. Dazu gibt es kleinere Treffpunkte in jedem Geschoß, Gemeinschaftsloggien und eine Dachterrasse. Für Fahrradabstellmöglichkeiten ist gesorgt.

Dieses Projekt war eines der ersten, das in der Seestadt Aspern bezogen wurde. Die studentischen BewohnerInnen sollten zur Lebendigkeit des neuen Stadtteils beitragen.

Bei diesem Studierendenheim handelt es sich um ein ökologisches Leuchtturmprojekt.¹⁰

*Studierendenheim
mit hohen
ökologischen
Standards*

*Heimleitung vor Ort
Waschküche
Musikraum
Partyraum, Gemein-
schaftsloggien
Dachterrasse*

¹⁰https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20150225_OTS0166/wbv-gpa-errichtet-oeko-studierendenwohnheim-greenhouse-in-der-wiener-seestadt-aspern

Auch ein weiteres der Siegerprojekte, ein „Stadthaus“, wurde von einem Fixstarter entwickelt. Es enthält mehr als dreihundert Wohnungen und zusätzlich fast einhundert nutzungs offene Einheiten. Es ist zentral situiert und war in einer Weise zu gestalten, dass es städtisches Leben aufnehmen und mannigfaltige Beziehungen zur Umgebung knüpfen und so zu einer Schaltstelle der Quartiersnetzwerke werden konnte.

Stadthaus

Das Gebäude weist so wie die anderen in Aspern errichteten Projekte ein flexibles Grundrissystem und eine Vielfalt von unterschiedlichen Grundrissen auf. Die Gemeinschaftseinrichtungen, zum Haus gehörig oder gewerblich zu vermieten, sind in der Sockelzone untergebracht, unter anderem ein Jugendzentrum, das ins gesamte Quartier wirken soll.

Partizipative Planung und ein Moderationsprozess über zweieinhalb Jahre soll zu Identifikation mit dem neuen Wohnort und zur Gemeinschaftsbildung führen. Auch das Freiraumkonzept birgt eine Möglichkeit zur Nutzungsänderung je nach den Wünschen der BewohnerInnen. Ein/e HausbetreuerIn vor Ort ist vorgesehen.

*Partizipative
Planung und ein
Moderationsprozess*

Auch die anderen Siegerprojekte punkten mit flexiblen Grundrissen und einem bunten Mix an unterschiedlichen Wohnungen, Geschäftslokalen und zumietbaren Einheiten für Wohnen&Arbeiten. Die Flexibilität der Grundrisse soll über den Bezug der Wohnung hinaus gewährleistet bleiben. In einem Projekt gibt es Grundrisse mit „Rundlaufmöglichkeit“, die auch in kleineren Wohnungen einen Eindruck von Großzügigkeit vermitteln. Kommunikationsfördernde Erschließungsflächen und zahlreiche Gemeinschaftsräume stehen der Bewohnerschaft zu Verfügung. Letztere sind vorwiegend im „Canyon“, einer Aktivzone, situiert und können, ebenso wie die Freiräume, im Wege partizipativer Prozesse mitgestaltet werden. Das Ziel dieser Prozesse ist die Selbstorganisation der Gemeinschaftsflächen durch die BewohnerInnen.

Wohnen&Arbeiten

In einer Wohnanlage wird ein Büro für Facilitymanagement und Hausbetreuung eingerichtet, in einer anderen ein/e HausbetreuerIn neu installiert. Einige Wohnungen sind für das Projekt *Housing First* der die Wohnungslosenhilfe vorgesehen.

Housing First

Ein Projekt plant ein Betriebsmodell namens „Haus des Lebens“, das eine Art Generationenwohnen darstellt, und überschaubare Gemeinschaften von nicht mehr als ca. 100 Personen umfasst. Diese Gemeinschaften sollen je zur Hälfte aus jungen bzw. älteren BewohnerInnen bestehen. Ein/e HausbetreuerIn soll dazu beitragen, die Kommunikation zwischen den Generationen in Gang zu bringen und funktionale Verbindungen zwischen Jung und Alt zur gegenseitigen Unterstützung herzustellen. Ein großzügiges „Wiener Stiegenhaus“ sowie ein geschützter Innenhof bilden weitere Voraussetzungen für Begegnungen.

*„Haus des Lebens“
für Generationen*

*„Wiener
Stiegenhaus“*

Ein Mobilitätsdienstleistungszentrum mit E-Car-Sharing-Fahrzeugen und E-Ladestationen tragen dem Teilungsgedanken Rechnung und verringert tendenziell individuelle Mobilitätskosten. Der Vorzug von Balkonen statt Loggien reduziert die miettragende Fläche und damit die Kosten für die NutzerInnen.

*Mobilitätsdienst-
leistungszentrum*

Vorschläge der weiteren Teilnehmerteams umfassten bauliche Voraussetzungen für generationenübergreifendes Wohnen wie zum Beispiel Einrichtungen für Personen mit besonderen Bedürfnissen, behindertengerecht ausgestatteten Wohnungen, Wohnungen mit Assistenzzimmer für Betreuende und Pflegekräfte; die Aufwertung der Erschließungszone zu einer „Bassena neu“; zu- und wegschaltbare Einheiten für Wohnen&Arbeiten; Jugendzimmer mit Zugang vom Vorraum, einen bauplatzübergreifenden Veranstaltungsraum, ein „Kreativzentrum“; die Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Stiegenhaus auf 23-24 um Anonymität zu vermeiden; einen Hausgarten; die Inklusion einiger frei finanzierter Wohnungen; die Kooperation mit dem Betriebsrat des benachbarten Opel-Werks („Werksiedlung“); die Einbeziehung einer Baugruppe, um einen hohen Grad sozialer Durchmischung und ein soziales Wirken in die Nachbarschaft zu gewährleisten; das Schaffen von Möglichkeiten zum

*Wohnungen mit
Assistenzzimmer*

Mitplanen und zum Selbst(aus)bau; die Initiierung ehrenamtlicher Arbeit und die Einbindung bestehender bzw. das Schaffen neuer Vereinsstrukturen.

22, Baugruppen in der Seestadt (44 + 134 HE + 1 „Familienpension“ mit 10 Zimmern)

Der geförderte Wohnbau Wiens setzt in seinem Wohnungsangebot auf Vielfalt. Keine Wohnungen von der Stange, sondern Wohnungen maßgeschneidert für den individuellen Bedarf“, so lautet ein Grundsatz der Wiener Wohnbaupolitik. Und so werden nicht nur Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Grundrissmodellen mit viel Flexibilität für die persönliche Ausgestaltung errichtet, es kommen auch unterschiedliche Fördermodelle zum Tragen.

Eine Besonderheit stellte in jüngerer Zeit die Förderung von Baugruppen dar. Eine einheitliche Definition von „Baugruppe“ existiert zwar nicht, doch sind im gegebenen Kontext Baugruppen immer Gemeinschaften von Menschen mit ähnlichen Interessen, Bedürfnissen oder ideologischen Ausrichtungen, die gemeinschaftliches und selbstbestimmten Wohnen anstreben und bereit sind, ihre gewünschte Wohnform in einem gemeinsamen Prozess, entweder mit einem Bauträger oder in baulicher Eigenverantwortung, zu entwickeln. Die meisten Baugruppen wünschen sich für die Verwaltung ihres Wohnprojekts ein hohes Maß an Selbstbestimmung, setzen dabei auf demokratische und partizipative Prozesse und folgen dem Anspruch, als soziale Initiative auch in die urbane Nachbarschaft zu wirken.

Um auch die spezifische Zielgruppe jener Personen, die sich in Baugruppenprojekten engagieren wollen, in die Gesamtheit des geförderten Wohnbaus in Wien zu inkludieren, wurde in der Seestadt Aspern ein Wettbewerb für Baugruppen ausgeschrieben. Die Bauplätze für die Baugruppenprojekte befinden sich in zentraler Lage in der Seestadt Aspern. Damit war zweifellos auch die Erwartung verknüpft, dass die überdurchschnittlich engagierten Menschen in diesen Projekten einen wichtigen Beitrag zur Belebung des neuen Wohnquartiers leisten mögen.

Der Wettbewerb wurde in zwei Stufen abgehalten. In einem ersten Schritt wurden der Projektentwurf, die Realisierbarkeit und verschiedene Standortfaktoren geprüft. In der Stufe zwei erfolgte die übliche Beurteilung der Projekte nach den vier „Säulen“. Gefordert war eine Abstimmung der Baugruppen in Bezug auf ein gemeinsames Freiraumkonzept und auf bauplatzübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen, die auch stattfand und deren Prozess von der Beurteilungsjury besonders gewürdigt wurde. Es wurden fünf Projekte entwickelt, drei davon in Kooperation mit einem Bauträger. Bei zwei Projekten lag die Entscheidung über Planung, Bau und Nutzung allein in der Verantwortung der Baugruppe.

*Baugruppen:
Mitbestimmung und
Selbstverwaltung*

Insgesamt liegen die Baugruppenprojekte im oberen Preissegment des geförderten Wohnbaus in Wien. Alle Projekte sind von einer hohen Flexibilität in Bezug auf Grundrisse von Wohnungen und auf die Gemeinschaftsräume gekennzeichnet. Die großzügigen und gut durchdachten Gemeinschaftsräume sind teilweise auch für BewohnerInnen des gesamten Stadtteils nutzbar. Es gibt multifunktionale Räume in den Erdgeschoßen sowie nutzungsneutrale, teilweise auch höhere Räume in den Wohnungen, die die Möglichkeit zur nachträglichen Veränderung der Nutzung, beispielsweise für Wohnen&Arbeiten, ermöglichen. Allen Projekten ist es ein Anliegen, einen Beitrag zur sozialen Durchmischung des Quartiers zu leisten. Dafür kooperieren sie teilweise mit sozialen Trägerorganisationen der Altenbetreuung oder der Hilfe für geflüchtete Menschen.

Bezüglich der sogenannten „Anbotswohnungen“, also dem Anteil an Wohnungen, die das Wohnservice Wien vergibt, wurden mit letzterem Modalitäten ausgehandelt, die sicherstellen, dass die Idee der jeweiligen Bauträgergruppe auf von hinzuziehenden BewohnerInnen mitgetragen werden kann.

Im Einzelnen zeichnen sich die Baugruppenprojekte durch folgende Besonderheiten aus:

Das erste Projekt praktizierte eine kooperative Projektentwicklung in einem Baugruppe-Bauträger-Modell. Für die Aktivitäten nach dem Einzug und für die Abwicklung der Entscheidungsprozesse wurde ein BewohnerInnen-Verein gegründet. Interessant ist das Vorhaben, durch eine „Familienpension“ nicht nur Wohnen&Arbeiten, sondern auch die Akquirierung von Einkommen zu ermöglichen. Sicherheit und Geborgenheit sollen in diesem Projekt durch "Wahlverwandtschaften" gewährleistet werden.

Im zweiten Baugruppenprojekt finden sich kleine, kombinierbare, frei ausbaubare Wohnungen, Ateliers für künstlerische Aktivitäten, Gewerbeflächen im Erdgeschoß und ein Foyer als Kommunikationsdrehscheibe mit multifunktionaler Nutzung. Über die Gestaltung und Nutzung von Gemeinschaftsräumen wird von allen BewohnerInnen mitbestimmt. Das Projekt, das sich als generationenübergreifend und offen für verschiedene Kulturen versteht, sind explizit auch Gestaltungsmöglichkeiten für später Einziehende vorgesehen.

Ein Ziel der Nachbarschaft in diesem Wohnprojekt ist es, ein Netzwerk für gegenseitige Unterstützung im Alltag aufzubauen.

Das dritte Baugruppenprojekt, errichtet ohne Bauträger, fühlt sich der Kooperation mit den benachbarten Baugruppen verpflichtet. Dadurch, dass „jede/r auf jede/r schaut“, soll für alle ein Sicherheitsgefühl im Wohnumfeld entstehen.

Auch in diesem Projekt sind Wohnungen durch nicht tragende Zwischenwände anpassbar. Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum und eine Abstellnische. Für die Gemeinschaft stehen ein Gemeinschaftshof, ein Gemeinschaftsgarten, eine Dachterrasse, eine Werkstatt im Keller und der „Salon Jaspersn“ im Erdgeschoß, der für Gemeinschaftsaktivitäten und öffentliche Veranstaltungen genutzt werden kann, zur Verfügung. Für ruhigere Aktivitäten außerhalb der eigenen Wohnung ist der „Dachsalon“ geeignet, der neben dem Waschsalon situiert ist.

Alle wichtigen Entscheidungen die Wohnanlage und das Zusammenleben betreffend werden in der Gruppe getroffen. Die Verwaltung und Bespielung der Gemeinschaftsräume erfolgt durch die Baugruppe.

*Multifunktionale
Gemeinschafts-
räume im EG und in
den Geschoßen*

*Kooperationen mit
sozialen Trägern*

*Modell zur Vergabe
der „Anbots-
wohnungen“ in
Kooperation mit
Wohnservice Wien*

*BewohnerInnen-
Verein*

*Vermieten von
Gästewohnungen*

*Künstlerische
Aktivitäten*

Auch das vierte Projekt, das einen christlichen Hintergrund hat und im sozialen Bereich mit zwei christlichen Organisationen kooperiert und auf die Herstellung „sozialer Verwandtschaften“ zielt, verfügt über kommunikative Gemeinschaftsflächen.

Im fünften Baugruppenprojekt der Seestadt Aspern gruppiert sich das soziale Leben um ein zentrales Atrium. Es gibt eine Gemeinschaftsküche mit Kinderspielraum, einen Multifunktionsraum im Erdgeschoß, eine Sauna im Dachgeschoß, einen Gemeinschaftsgarten und eine Dachterrasse mit Meditationsgarten.

Flächen, die für eine Büro-, Studio- oder Ateliernutzung vorgesehen sind, können auch an Externe vermietet werden. Ein Co-Working-Space bietet die Nutzung gemeinsamer Büroressourcen.

Für temporäre MitbewohnerInnen sind Flex-Apartments reserviert, die für 2-3 Jahre gemietet werden können.

Auch in diesem Projekt setzt man auf den Aufbau eines sozialen Netzwerks zur Unterstützung der BewohnerInnen, teilweise mittels einer Internet-basierten Kommunikationsstruktur.

10, Sonnendviertel II (398/316)

Für diesen Wettbewerb über zwei Bauplätze kam erstmals das SMART-Wohnprogramm zur Anwendung. Das neue Konzept wurde von allen Wettbewerbsteams sogleich im Sinne sozialer Durchmischung angewandt: In allen Projekten waren die SMART-Wohnungen gleichmäßig über die gesamte Anlage verteilt, sodass etwaige Stigmatisierungen von BewohnerInnen von SMART-Wohnungen von vornherein ausgeschlossen wurden.

Dieser Zugang hat sich sehr rasch als Standard durchgesetzt und wird, da er in jedem Projekt verwirklicht ist, in den folgenden Beschreibungen nicht mehr explizit angeführt.

Eines der Siegerprojekte besticht durch ein vielfältiges Angebot bei Grundrissen, einen erweiterten Laubengang und großzügige, helle Foyers als Orte der zufälligen Begegnung und als Kommunikationszone. Es gibt in jedem Geschoß eine Waschküche, einen Kinderspielraum, sowie eine Kinderwagenabstellfläche und Fahrradabstellplätze. Die übrigen Gemeinschaftseinrichtungen für soziale Aktivitäten, aber auch für Privatheit, sind „punktuell“ gesetzt. Auf der Dachterrasse sind ein Sonnendeck und ein Grillplatz vorgesehen.

Über die Nutzung der Frei- und Gemeinschaftsräume kann mitbestimmt werden. Die Mitbestimmung hinsichtlich der Grundrisse beginnt bereits in der Entwurfsphase und wird über eine Internetplattform administriert.

Den BewohnerInnen wird die Möglichkeit geboten, mit FreundInnen oder Verwandten Wahlnachbarschaften zu bilden.

*Soziale Wirkung
„nach außen“*

*SMART-Wohnungen
gleichmäßig in den
Anlagen verteilt*

*„Punktuell“ gesetzte
Gemeinschafts-
räume*

*Mitbestimmung
über Internet-
plattform*

Ein Mietertreffen zum Kennenlernen soll den Beginn der nachbarschaftlichen Gemeinschaft bilden. Das Sicherheitskonzept dieser Anlage soll von den BewohnerInnen gemeinsam entwickelt werden, auf Nachbarschaftshilfe und „sozialer Kontrolle“ beruhen, und so umfassend sein, dass Kinder ohne spezielle Aufsicht spielen können.

*„Soziale Kontrolle“
als Sicherheits-
konzept*

Eines der Teilnehmerteams, das nicht zum Zug kam, brachte eine bestechende Fassadengestaltung ein, die als Identifikationsmerkmal und Aufwertungsfaktor für das ganze Quartier gedacht war. (Dies schien insbesondere angesichts der hohen Zahl an SMART-Wohnungen als Faktor der Aufwertung angebracht.) Die weiteren Teams setzten auf eine selbst entwickelte kostengünstige Baukonstruktion (Slim-Building); auf eine Nutzungsmischung in den unteren Geschoßen, die die Belegung des Gebäudes rund um die Uhr sicherstellt; auf Mitbestimmung bei der Raumaufteilung der Wohnungen bzw. Auswahl aus verschiedenen Raumaufteilungsvarianten; auf einen abgestuften Freiraum, der von öffentlichen über hauseigene gemeinschaftliche hin zu nachbarschaftlichen und schließlich privaten, intimen Bereichen führt; auf ein Car-Sharing-Angebot.

Im Zentrum des zweiten Entwurfs stand eine vielfältige Nutzungsmischung. In das Projekt sollten ein Wohn- und Pflegeheim in Form von Wohngruppen, eine Wohngruppe „Junge Alleinerziehende“, eine Wohngemeinschaft für betreutes Wohnen und eine Wohngemeinschaft für Jugendliche integriert werden. Die Erschließungsflächen wurden kommunikationsfördernd gestaltet. Der Bewohnerschaft steht eine Vielfalt an Freiräumen auf mehreren Ebenen zur Verfügung.

*Wohngruppen für
Pflegerbedürftige*

*Wohngruppen für
Alleinerziehende*

*Betreutes Wohnen
für Jugendliche in
einer Wohnge-
meinschaft*

Bike- und Car-Sharing stellen ein ökologisches Asset und einen Kosteneinsparungsfaktor dar.

Der Partizipationsprozess wird von einer externen Organisation professionell begleitet.

Vorschläge der weiteren Teilnehmerteams: eine geschoßweise, nicht nur vertikal angeordnete typologische Vielfalt der Wohnungen; Grundrisslösungen für Alleinerziehende; ein/e HausbesorgerIn neu; eine Spielstraße; eine Kooperation mit einem sozialen Verein, der Start-Wohnungen zur Verfügung stellt, und mit einem Seniorenhaus; einen begleitenden Integrationsprozess mit der Magistratsabteilung 17 – Integration und Diversität.

11, Lorenz-Reiter-Straße (469/250)

In diesem Wettbewerb ging es einmal mehr darum, möglichst niedrige Bau- und Nutzerkosten zu erzielen. Es waren unterschiedliche Ausstattungsvarianten, u.a. für Bad und WC gefragt. Ein weiteres Thema war die Erhöhung der Wohnsicherheit. Räumlichkeiten für einen Kindergarten waren mit zu planen.

Der **Fixstarter** bietet diverse Ausstattungsmerkmale sowie unterschiedliche sanitäre Einrichtungsgegenstände zur Auswahl an. Differenzierte Grundrisse und die Möglichkeit der Ergänzung von Trennwänden ergeben individuell zugeschnittene Wohnungen. Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind den einzelnen Hauseingängen zugeordnet.

Über die Möblierung des Kinderspielraums wurde im Zuge eines Mitbestimmungsprozesses entschieden.

Eine HausbesorgerIn neu mit Büro in der Anlage ist vorgesehen.

Der Erhöhung der Sicherheit wurde durch eine Reihe von Maßnahmen Rechnung getragen, von einem übersichtlichen Erschließungssystem, der Vermeidung von Angsträumen und kurzen Wegen über diverse technische Vorkehrungen bis hin zu einer Kooperation mit dem kriminalpolizeilichen Aufklärungsdienst.

*Kooperation mit
kriminaltechnischem
Aufklärungsdienst*

Eines der Siegerprojekte bietet eine Vielfalt an Wohnungstypen und -größen, die die Mieter individuell konfigurieren können. Die Grundrisse finden sich als „Bausteine“ in einem Katalog. Spezielle Grundrisslösungen wurden für Alleinerziehende konzipiert. Um der besseren Gestaltbarkeit willen sind die Nasszellen in der Wohnungsmitte situiert. Es gibt Abstellräume in jeder Wohnung. Flexible und wandlungsfähige Grundrisse können sowohl dem Tages- als auch dem Lebenszyklus angepasst werden, wobei die BewohnerInnen von ExpertInnen beraten werden.

*Wohnungen
individuell zu
konfigurieren*

Private Freiflächen sind großzügig bemessen.

Es gibt „PLUS“-Wohnungen, eine Mischung zwischen B und C bzw. C und D – eine Art Durchmischung von PLUS und SMART.

Zwei Gemeinschaftsräume mit Wasch- und Lebensmittelküchen, nutzbar als Veranstaltungsraum und situiert neben einer Terrasse und einem Kleinkinderspielplatz stehen der Gemeinschaft zur Verfügung. Für eine/einen HausbesorgerIn neu wird eine Wohnung in der Anlage vorgesehen.

„PLUS“-Wohnungen

Startwohnungen für einen sozialen Verein und eine betreute Wohngemeinschaft für Jugendliche, in deren Nähe ein Jugendspielplatz situiert ist, sowie eine gemeinnützige Werkstatt mit Schwerpunkt Fahrrad bilden zusätzliche soziale Aspekte.

Dem Aspekt des Kostenparens wird mittels Ersatz von Loggien durch Balkone sowie durch die Bemühung, die Bauvorgänge zu vereinfachen, Rechnung getragen.

Ideen der weiteren Teilnehmerteams: Ein Info-Point mit einem Hausbetreuerstützpunkt in der Mitte der Anlage; die Möglichkeit zu *Urban Gardening*; besonderes Augenmerk auf die Freiflächen unter dem Argument, dass die Qualität des Freiraums und der Landschaftsgestaltung beim SMART-Wohnen einen besonders hohen Stellenwert erhält.

*Besonderes Augen-
merk auf Freiraum*

Das zweite Siegerprojekt bietet ein Sonderwunschkpaket in Bezug auf die Bodenbeläge an.

Ein Gemeinschaftsraum, ein Jugendraum und ein Kleinkinderspielraum bieten Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten. Es gibt eine Fahrradwerkstatt.

Eine betreute Wohngemeinschaft ist ebenso vorgesehen wie *Home Offices*.

Ein Hausbetreuungsbüro wird mit einer/einem externen HausbetreuerIn mit fixen Anwesenheitszeiten besetzt.

Partizipation beginnt bereits bei der Entwicklung der Wohnungen – es gibt einen Wohnungskatalog in einer frühen Planungsphase. Die Moderation dieses Prozesses stellt einen Schwerpunkt des Projekts dar und ist budgetär entsprechend ausgestattet. Typ A und Typ B-Wohnungen werden als offene Grundrisse gestaltet, die raumteilend möbliert werden können.

Der Freiraum ist teilweise ausformuliert und gestaltet und zum anderen Teil naturbelassen und nutzungs offen. *Urban Gardening* soll ein Bestandteil des Freiraumkonzeptes werden.

Es soll sich ein Bewohnerbeirat bilden, der sich um die Anliegen der MieterInnen kümmert und diese der Hausverwaltung kommuniziert.

Bei der ersten Mieterversammlung soll ein professioneller und auf die Anlage bezogener Vortrag über Wohnsicherheit stattfinden.

*Hausbetreuungsbüro
mit fixen Anwesen-
heitszeiten*

*Freiraum teilweise
naturbelassen und
nutzungs offen*

Bewohnerbeirat

2013

Der erste Wettbewerb 2013 betraf drei Standorte in Wien-Floridsdorf und einen in Wien-Meidling und stand unter dem Titel „Gemeinschaftliches Wohnen in Wien Floridsdorf und Meidling“.

Gefragt waren Modelle sozialer Konzeption im Kontext des urbanen Umfelds, bei denen auch leistbares Wohnen eine wichtige Rolle spielen sollte.

Aufgrund der geringen Größe der Projekte zwischen 32 und 60 Wohneinheiten wurde der Wettbewerb zweistufig durchgeführt. Auf der ersten Stufe waren nur Konzepte gefordert, der Ausarbeitungsgrad blieb vergleichsweise gering. Die volle Ausarbeitung der Entwürfe erfolgte in der Stufe 2.

Das Siegerprojekt in der Viehtriftgasse richtete sich insbesondere an die PLUS-Generation für deren „nach-familiäre“, „nach-elterliche“ und nachberufliche Lebensphase und lieferte, wie in der Juryentscheidung zu lesen ist, einen zukunftsweisenden Beitrag zum Thema Wohnen für Ältere. Es wird der Mentalität heutiger SeniorInnen Rechnungen getragen, für die Mitsprache, Mitgestaltung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung Schlüsselbegriffe sind, und die nach alternativen Wohnsituation im Alter suchen.

Das Wohnungsangebot richtet sich großteils an (Wahl)Verwandtschaften. Es sind Wohnungstypen für zwei oder vier WahlfreundInnen, für Ein-Personen-Haushalte oder für Paare vorgesehen. Die Wohnungsgrößen und -konfigurationen können flexibel festgelegt werden. Zuschaltbare „plus“-Räume können künftig für Pflegepersonal genutzt werden.

Insgesamt ist der Anteil an Wohnfläche kleiner gehalten. Dadurch können attraktive gemeinschaftlich nutzbare Räume geschaffen werden. In den Mittelgängen sind Begegnungszonen vorgesehen. Im Erdgeschoß liegt ein zentraler, multifunktionaler Gemeinschaftsraum. In den Obergeschoßen werden Begegnungsräume als Wintergärten und Gemeinschaftsloggien organisiert. Zwischen den Wohnungen stehen gemeinsam benutzbare und zumietbare „Mehrwerteinrichtungen“ zur Verfügung. Deren Nutzung, beispielsweise als Atelier, als Musikzimmer, als Bastelraum, als shared-desk-Bürobereich, als Billardraum oder als Fernsehzimmer, wird in einem moderierten Prozess gemeinsam festgelegt.

*Wohnen für Ältere:
Mitsprache
Mitgestaltung
Selbstbestimmung
Selbstverwaltung*

*„plus“-Räume für
Pflegepersonal*

*Wintergärten
Gemeinschafts-
loggien
Musikzimmer
Bastelraum
Fernsehzimmer*

Im Dachgeschoß werden Wellness- und Fitnessräumlichkeiten sowie eine Waschküche eingerichtet. Die Dachterrasse bietet offene und geschützte Bereiche.

Im Freiraum wird ein Gemeinschaftsgarten angelegt. Darüber hinaus gibt es eine Freiluftwerkstatt, einen Kommunikationstreffpunkt, ein Wiesenzimmer, ein Generationenspiel und Gelegenheit fürs Züchten von Gemüse & Co. Die straßenseitig gelegene Terrasse soll die Kommunikation mit den NachbarInnen des Grätzels fördern.

Zur Förderung der Entwicklung einer nachhaltigen Selbstorganisation der Bewohnerschaft wird professionelles *Community Coaching* angeboten.

Auch die weiteren Teilnehmerteams wählten die unterschiedlichen Generationen als Zielgruppen, die einander im Alltag Unterstützung gewähren. „Soziale Sicherheit durch Gemeinschaft“ wird als Motto in den Raum gestellt – wobei ein Team darauf hinweist, dass eine funktionierende Gemeinschaft bei den Einzelnen Bereitschaft zum Engagement voraussetzt und darüber hinaus explizit festhält: „Das generationendurchmischte Wohnen benötigt – wenn es über ein nachbarschaftliches Nebeneinander hinausgehen soll – eine gezielte Begleitung und Betreuung durch verantwortungsvolle Fachpersonen.“ Dementsprechend wird die Kooperation mit einer Altenbetreuungseinrichtung und den Kinderfreunden angestrebt. Die Durchmischung will ein Team mit dem Angebot verschiedener Fördermodelle – Heim und Eigentumswohnung – fördern.

Weitere Ideen sind die Gründung eines Bewohnervereins, das Öffnen der Gemeinschaftsräume für die Nachbarschaft, ein Schwarzes Brett am Eingangshof als Nachbarschaftsplattform, mehrere shared-spaces, in die Alltagsfunktionen wie Kinderbetreuung, gemeinsames Kochen, Wäschewaschen, Hobbys, Büroarbeiten etc. aus der Intimität der eigenen Wohnung hinaus verlagert werden können. Ein Gemeinschaftsraum mit Bühne und Zugänglichkeit auch aus dem Straßenraum soll nutzungs offen bleiben und auch für externe Anmietungen zur Verfügung stehen.

Das Siegerprojekt in der Donaufelderstraße punktete mit einem lebendigen, kommunikativen Erschließungssystem, das sich vom Eingang ins letzte Geschoß zieht und viele offene Kommunikationsräume eröffnet. Die Erschließung soll als erweiterter Wohn- und Spielraum fungieren und zur Entstehung lokaler Netzwerke beitragen.

Das flexibel ausgestaltbare Wohnungsangebot richtet sich an „Wahlverwandtschaften“: Jungfamilien, Patchwork- und Regenbogenfamilien, nicht verpartnerte Paare, Singles. Bei der Vergabe der Wohnungen wird mit der einem in der Jugend- und Sozialarbeit ausgewiesenen Träger kooperiert. Die Wohnungen sind – etwa nach Auszug von Kindern – teilbar.

Vorgesehen ist ein Gemeinschaftsraum mit angeschlossener Holzterrasse und einem Sandspielplatz. Ein Jugendtreff befindet sich abseits vom Geschehen an einem wenig frequentierten und einsehbareren Ort.

Bei der Ausgestaltung der Allgemeinflächen und -räume ist Mitbestimmung vorgesehen. Sozialorganisierte Besiedlungsbegleitung und Community Coaching bilden das Angebot bei der Etablierung nachbarschaftlicher Strukturen.

Eines der weiteren Teilnehmerteams brachte den Schwerpunkt „Wohnen mit Hund“ ins Spiel und plante eine Zusammenarbeit mit dem Verein „Tiere als Therapie“. Das Wohnungsangebot dieses Projekts sollte sich im Sinne einer sozialen Durchmischung an ein breit gestreutes Publikum

*Freiluftwerkstatt
Wiesenzimmer
Generationenspiel*

*Soziale Sicherheit
durch Gemeinschaft*

*Unterschiedliche
Fördermodelle*

Bewohnerverein

*Gemeinschaftsraum
mit Bühne, auch für
externe Anmietung*

*Kommunikatives
Erschließungssystem*

*Jungfamilien
Patchwork- und
Regenbogenfamilien
Paare, Singles*

*Community
Coaching*

Wohnen mit Hund

richten, von jenen Personen, die sich nicht einmal eine SMART- oder supergeförderte Wohnung leisten können, bis hin zu MieterInnen, deren Einkommen über der Höchstgrenze für geförderte Wohnungen liegt.

Das andere Projekt, das nicht realisiert wurde, hatte als Besonderheiten einen Hausgarten am Dach, ein Baumhaus, und ein Baumplateau im Angebot.

Das Siegerprojekt in der Darnautgasse inkludiert neben dem einzuplanenden Eltern-Kind-Zentrum sieben Wohngemeinschaften in ihr Konzept, von einer sozialpädagogischen Wohngemeinschaft über Wohngemeinschaften für Studierende, SeniorInnen oder Singles, die in Gemeinschaft leben wollen. Für gemeinschaftliche Aktivitäten steht ein „Möglichkeitsraum“ zu Verfügung, der für viele Nutzungen und eine gemeinschaftliche Weiterentwicklung offen ist.

Die an eine Straße angrenzende Zone wird für die Schaffung eines Parcours für Kinder und Jugendliche genutzt, sodass es getrost zu Lärmentwicklung kommen kann, ohne dass sich jemand belästigt fühlt.

Ein mehrstufiger Moderationsprozess, beginnend sechs Monate vor Bezug der Anlage, soll die Aneignung und Ausgestaltung der Gemeinschaftsflächen unterstützen.

Eines der weiteren, nicht realisierten Projekte macht den Vorschlag der Öffnung der Anlage nach außen. So soll der Freiraum öffentlich zugänglich bleiben, um Begegnungen zwischen Hausgemeinschaft und GrätzelbewohnerInnen zu ermöglichen. Ein anderes Projekt stellt den Wohnungsmix in den Fokus und bietet START-Wohnungen für getrennte Elternteile sowie SMART-Wohnungen für Alleinerzieherinnen, Kleinfamilien, Patchworkfamilien und Singles. Bemerkenswert in diesem Projektvorschlag sind auch die Gemeinschaftsboxen – kleinräumige Gemeinschaftsflächen für unterschiedliche, wechselnde Funktionen. Wohngemeinschaften bzw. eine Baugruppe inkludiert ein weiteres Projekt und kooperiert dafür unter anderem mit dem Verein SWGN-SeniorenWohnGemeinschaftsNetzwerk. Auf moderierte Prozesse, teilweise mit Unterstützung sozialer Trägervereine, setzen alle Projekte.

Auch das Alternative Wirtschaften mittels Tauschkreis, Car-Sharing, Nachbarschaftshilfe und gegebenenfalls anderer Initiativen sowie das Angebot von Sprachkursen für Zuwanderer sind Themen der weiteren Projekte. Interessant ist der Ansatz, einen Werkraum zunächst für Arbeiten im Zusammenhang mit dem Bezug der Anlage (z.B. Möbelselbstbau) vorzusehen und später gemeinsam zu beschließen, wofür der Raum in Zukunft genutzt werden soll, als Gemeinschaftsküche, Fahrradwerkstatt, Bewegungsraum oder ähnlichem. Dazu passt, dass die Pflege des Geländes als gemeinsame Aufgabe definiert werden soll – im Sinne von Partizipation statt Fremdbestimmung und durch „Ownership“-Programme für die Gemeinschaftsbereiche.

Wohngemeinschaften für Studierende, SeniorInnen oder Singles

Parcours für lärmintensives Spielen

Startwohnungen für getrennte Elternteile

Werkraum zuerst für Bezugsarbeiten (Möbelbau), später andere Nutzung

2014

23, In der Wiesen Süd (717/188 sowie 156 Eigentum)

Der erste Bauträgerwettbewerb im Jahr 2014 betraf das Areal „In der Wiesen Süd“. Es wurde ein dialogorientierter, zweistufiger Wettbewerb durchgeführt. Es wurde von Wettbewerbsteilnehmerteams erwartet, in die Planung zum Freiraum sowie zu den Gemeinschaftsflächen und -räumen bauplatzübergreifende Aspekte einfließen zu lassen und die Organisationsprozesse in einem Dialogverfahren auszuhandeln.

Die Gemeinschaftsflächen auf diesen Bauplätzen sind teilweise für die Hausgemeinschaft konzipiert, teilweise zur Nutzung des ganzen Quartiers gedacht. Um die quartiersbezogene Nutzung administrieren zu können, wurde im Zuge dieses Dialogverfahrens von den beteiligten Bauträgern in einem längeren Prozess ein praktikables, wenn auch noch nicht endgültig rechtssicheres Konzept für die bauplatzübergreifende Abrechnung der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen entwickelt.

Die bauplatzübergreifenden Gemeinschaftseinrichtungen umfassen eine teilweise zweigeschoßige, multifunktionale Halle mit Sitzstufen für Ballspiele und für Veranstaltungen, einen Gemeinschaftsraum mit gedecktem Außenbereich als quartiersbezogener Treffpunkt, Gemeinschaftsflächen für *Urban Gardening* am Dach, eine Leselounge, die auch für kleinere Veranstaltungen genutzt werden kann, einen Indoorspielraum, eine Krabbelstube, ein Kochstudio für gemeinsame Feste, eine zentral gelegene Fahrradwerkstatt.

Durch das übergeordnete gemeinsame Freiraumkonzept weist dieses Quartier auch im Freiraum durch eine Vielfalt an Funktionen für alle Bewohnergruppen hohe Aufenthaltsqualitäten auf. Neben durch Bepflanzung gegliederten Grünflächen bildet ein Platz mit Wasserbassin ein Zentrum des Quartiers. Auf einem Bauplatz steht ein Schwimmbad zur Verfügung, auf einem anderen sind ein Holzdeck und eine Pergola einem Kochstudio im Erdgeschoß vorgelagert. Es gibt Möglichkeiten für *Urban Gardening* und *Urban Farming*, gemeinschaftlich nutzbare Terrassen, private Beete und Gärten. Eine *Chill-Out-Zone* mit (seniorengerechter) Möblierung bietet einen grünen Ruheraum. Einen großen Stellenwert bekommen die Angebote für Kinder und Jugendliche. Neben Spiellandschaften, einer Kletterwand und Kinderspielplätzen, von denen einige überdacht sind und auch bei Regen genutzt werden können, werden Verweilzonen für Jugendliche geschaffen, wo es Möglichkeiten für Gymnastik und Fitnesstraining gibt. Es wird insgesamt darauf geachtet, dass die Übergänge zu den bauplatzbezogenen Freiräumen fließend sind.

Die Jury hat angesichts der Größe des Quartiers einen eigenen Hausbetreuungsstützpunkt empfohlen.

*Dialogorientierter
zweistufiger Wett-
bewerb*

*Bauplatzüber-
greifende Gemein-
schaftseinrichtungen*

*Halle für
Veranstaltungen
Leselounge
Indoorspielraum
Kochstudio
Fahrradwerkstatt
Schwimmbad*

*Spiellandschaften
Kletterwand
Chill-out-Zone im
Freiraum*

Um die bauplatzübergreifenden Angebote zur Aneignung durch die BewohnerInnen und in der Folge zum Leben zu bringen, wurde auch ein bauplatzübergreifendes Organisationsmodell erarbeitet. Dieses umfasst den „Wiesen-Dialog“, den bereits vor Baubeginn errichteten „Wiesen-Kiosk“ als ersten temporären Treff- und Info-Punkt für zukünftige BewohnerInnen des Quartiers und interessierte AnrainerInnen, Themengruppen für die Gemeinschaftsräume, den Aufbau eines „Wiesen-Rats“, bestehend aus den „Bewohnerbeiräten“, den VertreterInnen der einzelnen Bauplätze und VertreterInnen der Themengruppen, der Organisation eines professionell begleiteten Besiedlungs- und *Community-Building*-Prozesses, das Vorsehen der Beteiligung auch von Jugendlichen, und natürlich die Aufteilung der Kosten dieser Prozesse auf die einzelnen Bauträger.

*„Wiesen-Dialog“
Aufbau eines
„Wiesen-Rats“
Themengruppen*

Die Siegerprojekte und die Fixstarter bieten darüber hinaus auf ihren Bauplätzen weitere sozial nachhaltige Qualitäten: Glashäuser und zumietbare Beete am Dach sowie Sonnenschutz und Stauraum für Gartengeräte, einen Einstellraum für Pflanzen im Winter, Themengärten, ein multifunktionales „Freizeitmöbel“ in Form einer Rampe, bauplatzbezogene Initiativen zum gemeinsamen Gärtnern, einen Musikraum, ein Schwimmbad, Spielplätze, eine Mal- und Boulderwand, Kunst am Bau, weitere Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsküchen, Waschalons, „Junge Ateliers“ mit einem Atelier Projektraum, eine Gästewohnung, eine Bibliothek, einen Fitnessbereich, einen Seniorentreff, geschoßweise Kinderwagenabstellräume.

*Glashäuser
Einstellraum für
Pflanzen im Winter
Boulderwand
Gemeinschaftsküche
Waschsalon
Bibliothek
Seniorentreff*

Auch hausbezogen finden Informationsveranstaltungen statt, in denen die bauplatzübergreifenden Gemeinschaftseinrichtungen und die Organisationsprozesse erläutert werden. Teilweise gibt es eine Willkommensmappe. Ein bauplatzübergreifendes (digitales?) Schwarzes Brett soll eingerichtet werden.

Es ist weitreichende Mitbestimmung in Bezug auf die gemeinschaftlichen Flächen vorgesehen. In einem Fall soll ein Mitbestimmungsstatut sogar hinsichtlich der Hausordnung erarbeitet werden.

Gewerbeflächen

Die Wohnungen weisen eine hohe Variabilität und Grundrissflexibilität auf. Eine Innovation sieht einen loftartigen Raum mit Infrastruktur vor, in den je nach Bedarf Räume eingeschoben werden können, z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bettnischen oder ein Arbeitszimmer.

Im Erdgeschoß werden keine Wohnungen, sondern nur Gemeinschaftseinrichtungen und gewerbliche Flächen errichtet.

Die nicht realisierten Projekte haben als Ideen ein „Dörfli am Dach“ und eine Allmende im Freiraum eingebracht, sowie transparente Stiegenhäuser zur Erleichterung der Innen-Außen-Kommunikation, einen Obst- und Beerengarten, Kräuterbeete, kleine Glashäuser, vertikale Begrünung, das Anbringen von Hängematten, die Erarbeitung eines Sicherheitskonzeptes, das beispielsweise die nachbarschaftliche Beaufsichtigung von Wohnungen vorsieht, betreubare Wohnungen, Community Coaching, eine private Schule, sowie soziale Durchmischung einerseits durch unterschiedliche Grundrisstypen, Wohnformen und Variabilität der Wohnungsgrundrisse von der Wohnung „classic“, über Lofts, Räume für Wohnen&Arbeiten bis hin zu Mehrgenerationenwohnungen, und andererseits durch eine Besiedlungspolitik die die Dominanz einer Ethnie an einem Ort verhindern soll.

21, Wohnen am Marchfeldkanal (984/497, 2 HE)

Drei Bauplätze wurden im Wettbewerbsverfahren vergeben, drei weitere wurden von Fixstärtern entwickelt. Zu integrieren waren ein sechsgruppiger Kindergarten und eine sozialpädagogische Jugendwohngemeinschaft mit einem sozialen Betreiber.

Das Freiraumkonzept sowie auch die Verteilung von Gemeinschaftsräumlichkeiten im Quartier wurde bauplatzübergreifend geplant. Die sozialen Qualitäten des Freiraums zeigen sich insbesondere im Parkband, das einen zusammenhängenden Erholungsraum für das ganze Quartier darstellt, und einen zentralen Treffpunkt mit Sitzgelegenheiten, Spielplätze mit Klettergerüsten bzw. für Ballspielen und einen Radweg durch den Park integriert. Es gibt Flächen für *Urban Gardening*, die als Puffer zwischen urbanem Raum und der Naturlandschaft gestaltet sind.

Es wurde ein bauplatzübergreifendes Beleuchtungskonzept erstellt.

Die bauplatzübergreifenden Gemeinschaftseinrichtungen sind über die Bauplätze verteilt. Es gibt einen Hort, einen multifunktionalen Gemeinschaftsraum, einen Veranstaltungssaal, eine Wirtschafts- und Einkochküche, eine Bastelwerkstatt, eine Fahrradwerkstatt, einen Fitness- und Saunabereich und eine *First Aid*/Gästewohnung.

Auf den einzelnen Bauplätzen finden sich weitere, hausbezogene Gemeinschaftseinrichtungen, vor allem Waschküchen, Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze, Kleinkinderspielplätze, weitere Gemeinschaftsräume, *Home-Office*-Flächen, zumietbare Einlagerungsräume im EG, private Gärten, Mieterbeete und gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen. Auf einem Bauplatz gibt es fünf Wohnungen, die für das Programm *Housing First* vorgesehen sind.

Professionelles Besiedlungsmanagement, für drei Jahre anberaumt, zielt auf die Bildung von Nachbarschaftsnetzwerken und umfasst auch die Betreuung des „urbanen Platzes“. Es sind sozial geschulte HausbesorgerInnen vorgesehen, die ein Büro in der Anlage haben und auch anfallende Reparaturarbeiten selbst erledigen bzw. deren Ausführung koordinieren. Auf einem Bauplatz wird dafür ein Dienstleistungszentrum eingerichtet.

Erweiterungen in den Laubengängen und Gemeinschaftsbalkone dienen als Flächen zum Verweilen und Kommunizieren, Gänge als Orte der Begegnung.

Vor Baubeginn fanden eine Informationsveranstaltung für die AnrainerInnen sowie ein Anrainerdialog statt, bei dem die eingereichten Projekte präsentiert wurden.

Eine Internet-Plattform für die Information der BewohnerInnen wird erstellt.

Mietermitbestimmung soll es bereits in der Entwurfsphase geben: innerhalb einer vorgegebenen Wohnungsgröße kann aus unterschiedlichen Grundrissvarianten, ohne zusätzliche Sonderwunschkosten, gewählt werden. Zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsräume und Freiräume ist ein moderierter Mitbestimmungsprozess vorgesehen.

*Kindergarten
sozialpädagogische
Jugend-WG*

*Parkband als
Erholungsraum für
das Quartier*

*Wirtschafts -und
Einkochküche,
Fitness/Sauna
Gästewohnung*

*Einlagerungsräume
im Erdgeschoß*

*Sozial geschulte
HausbesorgerInnen*

*Anrainerdialog vor
Baubeginn*

*Mietermit-
bestimmung*

10, Preyersche Höfe (ca. 370)

Das Motto dieses Wettbewerbs lautete: „generationenwohnen ohne hindernisse“. Gewünscht waren die Einplanung spezieller begleitender, standortbezogener Versorgungseinrichtungen, Schaffen von Voraussetzungen für „Inklusion“, dh Teilhabe an der Hausgemeinschaft, sowie Kooperation mit sozialen Einrichtungen. Zwei betreute Wohngemeinschaften für Kinder und Jugendliche und ein viergruppiger Kindergarten waren einzuplanen.

*generationen-
wohnen ohne
hindernisse*

Ein Siegerprojekt punktete baulich mit einer Raumhöhe von 3 m in allen SMART-Wohnungen, was bei geschickter Möblierung zusätzlichen Stauraum schafft. Bauliche Gegebenheiten sind auch Bestandteil des „Active-Design-Konzepts“, das Begegnung und Bewegung gleichermaßen durch breite Stiegen und einen alle Häuser verbindenden, durchlaufenden Rundgang mit angelagerten Gemeinschaftsräumen und einer gemeinschaftlichen Dachterrasse fördert. Der ASKÖ-Bewegungsraum ist ein weiteres Element des Active-Designs.

*3 m Raumhöhe in
allen SMART-Whg*

*„Active-Design-
Konzept“*

Der moderierte Partizipationsprozess, der Mitsprache hinsichtlich der Grundrisse sowie der Ausgestaltung und Nutzung der Gemeinschaftsflächen sichert, beginnt bereits vor Einzug und ist mit einem *Oral-History*-Ansatz verknüpft. Durch letzteren sollen persönliche „Geschichten“ der HausbewohnerInnen erzählt und auf einer stets weiterwachsenden Internet-Plattform festgehalten werden. Für alle, insbesondere aber für hilfs- und betreuungsbedürftige BewohnerInnen soll ein von einer sozialen Trägerorganisation betriebener Sozialer Betreuungsstützpunkt für das gesamte Quartier eingerichtet werden.

*Oral-History auf
Internet-Plattform*

Die Gemeinschaftsräume sind dezentral über die Wohnanlage verteilt. Es gibt einen Gemeinschaftsraum, einen Kinder- und Jugendspielraum, zwei Waschküchen und 8 Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume. Im Freiraum sind Spielplätze, ein Kirschgarten und ein Gemeinschaftstisch für gesellige Zusammenkünfte vorgesehen.

*Gemeinschafts-
räume dezentral
verteilt*

Auch im zweiten Siegerprojekt sind die Gemeinschaftseinrichtungen dezentral situiert, vor allem, um kleine, überschaubare Nachbarschaften zu fördern. So gibt es 4 Gemeinschaftsräume mit unterschiedlichen Funktionen (u.a. Fitness), 3 Kinder- und Jugendspielplätze, 4 Waschküchen und 7 Kinderwagen- und Fahrradabstellräume.

Das Wohnungsangebot spricht unterschiedliche Zielgruppen an und umfasst unter neben den „klassischen“ Modellen Wohnungen für betreubares Wohnen, Starterwohnungen mit reduziertem Finanzierungsbeitrag, Notfallwohnungen und Wohnungen für das Wohnungslosenhilfeprogramm „Housing First“.

Interessant und innovativ ist der Ansatz, ein Concierge-Service zu etablieren, das persönliche Ansprechpartner vor Ort und einfache Dienstleistungen und Hilfestellungen für die Bewohnerschaft bietet, sowie für die Organisation und Instandhaltung von Gemeinschaftseinrichtungen verantwortlich ist. Dies entspricht dem Ansatz eines weiteren Teilnehmers, in dessen Projektantrag darauf hingewiesen wird, dass „wir manchmal alle ‚besondere Bedürfnisse‘ haben“ und dementsprechend Unterstützung brauchen – und sei es nur durch die Übernahme von Lieferungen oder Postpaketen.

Concierge-Service

Quartiers-Café

Das Besiedlungs- und Quartiersmanagement wird durch eine soziale Trägerorganisation übernommen.

Ein Quartierscafé ist vorgesehen.

Eines der weiteren Teilnehmerteams hat die Idee des Vertical Farmings – also des Anbaus von Obst und Gemüse auf Geschoßen, auch in der kalten Jahreszeit – ergänzt durch Horizontal Farming am Dach eingebracht.

21, Florasdorf (408/164, 20 HE)

Auch in diesem Wettbewerb war das Generationenwohnen bzw. das „Generationshaus“ das vorherrschende Thema.

Die Projektteam entsprachen diesem Thema mit Wohnungsvarianten, die ein Zusammenleben von Generationen zulassen bzw. erleichtern. So bieten Maisonette-Wohnungen durch Treppen, die im Eingangsbereich situiert sind, unabhängige Wohnzonen innerhalb eines Wohnungsverbandes. Andere Wohnungen können durch die Aktivierung eines zweiten Eingangs „gesplittet“ werden. Es sind Wohngemeinschaften für Singles (jeglichen Alters) vorgesehen sowie „Wohncluster“ – Kleinstwohnungen in räumlicher Nähe für ältere Menschen mit Beeinträchtigungen, die von einer sozialen Trägerorganisation betreut werden. Für temporären Wohn- bzw. persönlichen Abgrenzungsbedarf gibt es kleine, befristet vermietbare bzw. nutzbare Einliegerwohnungen.

*Unabhängige
Wohnzonen
innerhalb
Wohnungsverband*

Das Siegerprojekt konzentriert die Räume für gemeinschaftliche Aktivitäten weitgehend in einem „Nachbarschaftszentrum“. Dieses fungiert als soziale Drehscheibe und enthält mehrere Gemeinschaftsräume, die von selbstorganisierten Themengruppen wie zum Beispiel Bewegung und Sport, Kochen, Musik, „Food Coop“, etc. in Anspruch genommen werden. Der Bewegungsraum wird untertags vom Kindergarten genutzt. Ein Partyraum ist mit Küche und Sanitäreinrichtungen ausgestattet.

„Wohn-Cluster“

Andere Gemeinschaftsräume sind dezentral über die Anlage verteilt. Im Siegerprojekt gibt es 7 Waschküchen und 33 Kinderwagen- und Fahrradabstellräume.

*Nachbarschafts-
zentrum*

In diesem (und in anderen) Projektvorschlägen wird dem Bedürfnis nach Teilen und Tauschen Rechnung getragen. So könnte einer der Gemeinschaftsräume diesem Thema gewidmet sein, oder offene Kleider- oder Bücherschränke bzw. ein Schenk-Regal eingerichtet werden.

Teilen und Tauschen

Zur Bildung der Nachbarschaft wird bereits ab der Planungsphase professionelle Begleitung angeboten, die bis zwei Jahre nach Bezug weitergeführt wird. Ein Ziel ist die Koordination zwischen der Hausgemeinschaft, der Hausverwaltung und der sozialen Trägerorganisationen – unter Einbindung der Hausbetreuung.

Eine Reihe von digitalen Werkzeugen soll die Koordination und Kommunikation unterstützen: Eine Website, ein digitales Schwarzes Brett, und für die Räumlichkeiten im Nachbarschaftszentrum ein Reservierungs- und Schließsystem.

*Besiedlungs-
begleitung*

Auch der Freiraum weist Besonderheiten auf, die dem sozialen Leben in der Anlage zuträglich sind. Entlang einer Promenade werden „grüne Gartenzimmer“ oder „grüne Foyers“ geschaffen. Auf der Dachterrasse finden sich Beete, im 5. Obergeschoß ein begrünter Anger mit einem Kleinkinderspielplatz. Durch entsprechende Bepflanzung soll eine „essbare“ Landschaft entstehen. Das *Urban Gardening* soll flexibel sein und jährlich neue Nutzungen ermöglichen. Ein externer Verein der Behindertenhilfe trägt die Verantwortung für die Pflege und Bewirtschaftung der Grün- und Anbauflächen und erarbeitet mit den BewohnerInnen das jährliche Anpflanzungskonzept.

*„Essbare“ Land-
schaft*

Urban Gardening

Ein weiteres Teilnehmerteam hat vorgeschlagen, neben dem Kindergarten auch eine Schule und betreutes Wohnen zu integrieren, sodass die Begegnung der Generationen stattfinden kann. Auch dieses Team setzt für die Kommunikation und das Voneinander-Lernen auf Freiraumaktivitäten wie beispielsweise Gemeinschaftsbeete oder vertikales Gärtnern, ein begehbare Pflanzenregal und eine Allmende als „grüne Mitte“.

Der Fixstarter inkludiert 30 betreubare Wohnungen, zwei Wohngemeinschaften für Personen mit bereits höherem Pflegebedarf und einen Seniorentreff als soziales Zentrum, wo, unterstützt durch die Caritas, gemeinsame Aktivitäten sowie Hilfsdienstleistungen koordiniert werden. Der Seniorentreff ist am Quartiersplatz situiert, wo sich auch ein Gemeinschaftsraum für alle BewohnerInnen befindet.

Auch dieses Projekt sieht Erweiterungsflächen in den Erschließungszonen („Extrazimmer“) vor, über deren Nutzung als Fitness, Medienraum, usw. gemeinschaftlich entschieden werden soll.

Ein Besiedlungsmanagement ist in vier Modulen über zwei Jahre vorgesehen.

*Seniorentreff als
soziales Zentrum*

22, Stavangergasse (130/45, 2 HE)

Auch dieser Wettbewerb war dem Thema generationen:wohnen gewidmet. Eine Vorgabe war die Errichtung eines viergruppigen Kindergartens und einer sozialpädagogischen Wohngemeinschaft der MA 11 für Kinder und Jugendliche.

Das Siegerprojekt entsprach dem Thema mit einer Reihe – teils innovativer – Vorschläge. Zunächst ist eine große Vielfalt an Wohnformen vorgesehen, darunter 20 betreubare Wohnungen und eine betreute Senioren-Wohngemeinschaft mit entsprechenden Gemeinschafts- und Freiräumen, deren Raumprogramm mit einer professionellen Trägerorganisation der Altenbetreuung abgestimmt wurde. Für BetreuerInnen bzw. Gäste stehen fünf Appartements zur Verfügung. Die soziale Trägerorganisation richtet einen Stützpunkt in der Anlage ein und bietet mobile Pflege sowie Unterstützungsleistungen für die BewohnerInnen der Anlage, aber auch der Umgebung.

*Appartements für
Gäste oder Be-
treuerInnen*

Die Wohnungsvergabe orientiert sich an einem generationenübergreifenden Tandem-Prinzip: sowohl bei der Erstvergabe als auch später bei einer etwaigen Wiedervergabe sollen familiäre Bande oder Wahlverwandtschaften bevorzugt berücksichtigt werden.

*Tandem-Prinzip bei
Vergabe*

Die Laubengänge sind als beispielbare Erschließungszonen geplant und weisen Sitznischen und andere Flächen zur gemeinsamen Nutzung auf. Die Ausstattung dieser informellen Begegnungszonen sollen im Partizipationsprinzip erarbeitet werden.

Auch die anderen Gemeinschaftseinrichtungen bzw. -flächen im Innen- wie im Außenraum sind auf die Förderung von Kommunikation ausgerichtet. Es gibt einen Gemeinschaftsraum mit Küche im zentralen Bereich, der zum Grünhof orientiert ist. Die Aktivitäten rund um den Nachbarschaftsgarten „Quer durchs Gemüse“ werden von allen Beteiligten mitbestimmt. In einem Nachbarschaftstreff sollen sich, mit Unterstützung einer zwei- bis dreijährigen professionellen Moderation, Interessengruppen und damit soziale Netzwerke mit einer Nachbarschaftsbörse zum Austausch von Unterstützungsangeboten bilden.

Entlang eines „Infrastrukturbandes“ werden verschiedene gemeinschaftliche Aktivitätsgelegenheiten eingerichtet, wie zum Beispiel eine große Tafel für gemeinsame Mahlzeiten, Hochbeete, ein Geräteschuppen, eine Werkstatt, eine Sauna, eine Lümmelzone für Jugendliche. Die Dachterrassen sind als Ruheazonen für „Luftbäder“ vorgesehen.

*Tafel f. gemeinsame
Mahlzeiten
Lümmelzone für
Jugendliche*

Dem intergenerativen Schwerpunkt Rechnung tragend sind gemeinsame Aktivitäten des Kindergartens und der Senioren-Wohngemeinschaft wie beispielsweise Vorlesen oder gemeinsames Gärtnern geplant. Der Kindergarten hat einen Schwerpunkt „intergenerative Pädagogik“.

*Intergenerative
Pädagogik*

Ein/e HausbesorgerIn NEU wird installiert und wohnt in der Anlage.

Eines der weiteren Teilnehmerteams hat die Idee eingebracht, einen gemeinsamen Mittagstisch zu organisieren, an dem sich sowohl HausbewohnerInnen als auch NachbarInnen aus der Umgebung beteiligen könnten, und der sich zu einem sozialen Treffpunkt im Quartier entwickeln könnte.

2015

Im Jahr 2015 setzt sich der Schwerpunkt generationen:wohnen in der Donaustadt und in Liesing, auf insgesamt drei Bauplätzen, fort. Der Tatsache, dass es in Wien um die 46 Prozent Single-Haushalte gibt, rund ein Viertel der Bevölkerung über 60 Jahre alt ist, und eine hohe Präferenz für den Verbleib in der eigenen Wohnung auch in hohem Alter und im Fall von Betreuungsbedarf besteht, wird im geförderten Wohnbau durch die Entwicklung von „Generationenwohnhäusern“ Rechnung getragen. In diesem Zusammenhang wird die Kooperation mit sozialen Trägerorganisationen angestrebt.

22, Dittelgasse

Das **Siegerprojekt** beinhaltet einen siebengruppigen Kindergarten, eine Greißlerei und ein Café. Drei Wohngemeinschaften für SeniorInnen, betreut von einer sozialen Trägerorganisation, sowie zehn betreubare Wohnungen „60+“, neun davon aus dem SMART-Programm sind Teil des Schwerpunktes generationen:wohnen. Dazu kommen neun SMART-Wohnungen für Menschen mit intellektueller und mehrfacher Behinderung, betreut von einem Verein, der auf Gemeinwesenintegration und Normalisierung, Assistenz und Begleitung intellektuell und mehrfach behinderter Menschen spezialisiert ist. Eine Werkstätte wird ebenfalls betrieben, und auch die Pflege und Bewirtschaftung der Freiflächen wird von diesem Verein übernommen.

Es besteht Wahlmöglichkeit zwischen unterschiedlichen Wohnungstypologien, sowie die Möglichkeit zur variablen Raumaufteilung. Sogenannte „Wohnsalons“ dienen als „erweiterte Wohnzimmer“.

Besiedlungsmanagement ist bis zwei Jahre nach Bezug in 3 Phasen geplant. Eine Fortsetzung über weitere 3 Jahre ist optional. Für die Ausgestaltung der Gemeinschaftsflächen und Freiräume ist ein partizipativer Prozess vorgesehen.

Es wird ein Stützpunkt für Hausbetreuung Neu eingerichtet, der, um ganztägige Anwesenheit zu gewährleisten, mit zwei Personen besetzt ist. Dieser Stützpunkt ist das Zentrum des „sozialen Managements“.

Der Kommunikation unter der Bewohnerschaft dienen ein Intranet sowie ein Info-Screen mit unterschiedlichen Informationen, beispielsweise über die Abfahrtszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel. Die Unterstützung von Bike-Sharing und Car-Sharing trägt dem Gedanken des Teilens Rechnung.

Im Kindergarten befindet sich ein großer Mehrzwecksaal, der quartiersübergreifend für unterschiedliche Aktivitäten zur Verfügung steht und vom Kindergartenbetreiber mitverwaltet wird.

Fünf Gemeinschaftsräume, zwei Kinderspielräume, eine Gästewohnung, sechs Waschalons, zwanzig Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, eine Fahrradwerkstätte ergänzen das Raumangebot, das der Gemeinschaft zur Verfügung steht.

*SMART-Wohnungen
für Menschen mit
Behinderungen*

*Hausbesorger-
Stützpunkt,
ganztägig besetzt*

*Mehrzwecksaal im
Kindergarten, fürs
Quartier nutzbar*

Der **Fixstarter** am benachbarten Bauplatz bietet ebenfalls ein umfangreiches Angebot zum Schwerpunkt Generationen. Zwei betreute Wohngemeinschaften für SeniorInnen mit einem eigenen Garten, bis zu acht SMART-Wohnungen stehen für ein Integrationsprojekt einer Sozialorganisation zur Verfügung.

*Betreute Senioren-
WG*

4-5 Wohnungen bilden eine Nachbarschaft und verfügen über je einen Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie über einen kleinen Gemeinschaftsraum. Die Kommunikation wird in einem verbreiterten Erschließungsbereich mit Sitzgelegenheiten gefördert.

*Hausbetreuung
durch Projekt der
Arbeitsmarktpolitik*

Besiedlungsmanagement und Hausbetreuung durch ein Projekt der aktiven Arbeitsmarktpolitik, unterstützt von einem sozialen Träger. Ein/e QuartiersmanagerIn koordiniert die Nutzung der Gemeinschaftsräume, betreut das schwarze Brett, organisiert die Online-Tauschbörse und Babysitterkurse, koordiniert Nachhilfe von SeniorInnen für SchülerInnen und bietet im Bedarfsfall Mediation. Im sozialen Stützpunkt soll darüber hinaus die Möglichkeit für einen Paketübernahmedienst, Reinigung, und ein Lieferservice durch Nahversorger bestehen.

Ein Cafe mit Terrasse bietet sich als Treffpunkt an, die Mietergärten laden zur nachbarschaftlichen Zusammenarbeit ein.

Café mit Terrasse

22, Kagran West III (173/60, 10 HPI)

Die Projekteinreichungen auf beiden Bauplätzen nehmen Bezug auf den nahen Kirschblütenpark. Freiräume schaffen Durchlässigkeit zum Park, die Architektur räumt der Aussicht auf den Park hohen Stellenwert ein, und man reagiert beispielsweise durch den Verzicht auf Mietergärten auf die günstige Lage der Wohnprojekte am Rande des Parks.

*Bezugnahme auf
nahen Park*

Das Siegerprojekt auf Bauplatz 1 trägt dem Thema generationen:wohnen durch die Bildung von „Wohnclustern“ für die unterschiedlichen Nutzergruppen Rechnung. Es werden die baulichen Voraussetzungen für eine thematische Zonierung geschaffen, sodass vier Stiegen entstehen: für Junges Wohnen, für gemischte Wohnformen, für Seniorenwohnen und für Familienwohnen. Jede dieser Zone verfügt über einen eigenen Gemeinschaftsraum, dessen Ausstattung und Bespielung im Rahmen eines moderierten Verhandlungsprozesses festgelegt wird. Die Wohnungsvergabe folgt dem Prinzip „Haus vor Wohnung“, sodass sich die zukünftigen MieterInnen zuerst für ihren Wohncluster entscheiden und dann erst die individuelle Wohnung auswählen.

*Vier Stiegen für vier
unterschiedliche
Wohnformen, je ein
Gemeinschaftsraum*

Für ältere BewohnerInnen gibt es zwei Seniorencluster von je vier Wohnungen. Den Jungen stehen sechs Wohngemeinschaften, organisiert als Heim, zur Verfügung, die in Kooperation mit einem Betreiber verwaltet werden.

Die Wohnungen weisen unterschiedliche Typologien auf und können durch Versetzen von Trennwänden variabel gestaltet werden. Bei geänderten Lebensverhältnissen wird ein Wohnungstausch innerhalb der Anlage unterstützt.

Der Gemeinschaft dient ein „Generationenband“ im 3. Obergeschoß, das einen Kinderspielraum, einen Jugendraum, eine Waschküche und Terrassen beinhaltet. Es gibt überdies 8 über die Anlage verteilte Kinderwagen- und Fahrradabstellräume.

Anmietbare Büros sind ebenso vorgesehen wie ein Café.

Um lagebedingte Nutzerkonflikte zu minimieren, ist Junges Wohnen im dicht verbauten Bereich konzentriert, während die Familienwohnungen in ruhigeren Zonen situiert werden.

Als Beiträge zum kostengünstigen Wohnen wird auf ein Stundungsmodell für den Finanzierungsbeitrag, auf die Mietfreistellung im ersten Bezugsmonat und die Unterstützung eines Car-Sharings-Modells durch einen externen Betreiber verwiesen.

Vermeiden von Nutzungskonflikten

Die weiteren Teilnehmerteams dieses zweistufigen Wettbewerbs brachten zum Thema Soziale Nachhaltigkeit weitere Vorschläge ein: „Bonusräume“ für die Hausgemeinschaft, von geschoßweise abgeteilten Mietflächen für Kleinbüros oder Gästewohnungen über einen mehrgeschoßigen Gemeinschaftsraum, der etwa als Hausbibliothek oder Vereinsraum genutzt werden kann, bis zu einer Erweiterung der Erschließungsfläche – in diesem Zusammenhang wurde diskutiert, ein unentgeltlich nutzbares Raumangebot, zum Beispiel für Gartengeräte oder die Einlagerung von Pflanzen im Winter, vorzusehen. Es gab die Idee eines Reparaturcafés, eines Gemeinschaftsgartens am Dach und der Möglichkeit für die GemeinschaftsgärtnerInnen, gemeinsam mit Bauern aus der Umgebung wöchentliche Marktstände in der Anlage zu betreiben; einer Tafel für gemeinsame Mahlzeiten in einem „Zen-Hof“; den Ausbau einer halb-öffentlichen „BewohnerInnen-Lobby“ mit Postfächern, einer Postbox, einem sowohl analogen als auch digitalen „Nachbarschaftsbüros“, einem Schwarzen Brett, Warte- und Besucherzonen und einem Getränkeautomaten. Bemerkenswert war das Konzept, eine „Zeitbank“ für den Tausch von Nachbarschaftsdiensten und -hilfsleistungen zu gründen, wo eben nicht gegen Geld, sondern gegen Zeit (1 Stunde gegen 1 Stunde) abgerechnet wird.

Das Siegerprojekt des zweiten Bauplatzes wartet mit einem besonders innovativen Konzept auf, das sowohl auf den Kostensparaspekt als auch auf das generationen:wohnen Bezug nimmt. Um die Kompaktheit der Wohnungen zu kompensieren, werden die Erschließungsräume so aufgewertet, dass das ganze Haus als Bewegungsraum fungiert. Es werden keine Gänge ausgebildet, vielmehr wird die Erschließungszone zum Kommunikationsraum und zum Treffpunkt. Die einzelnen Wohnungen sind um individuelle Plätze situiert, die durch die Hausgemeinschaft als erweiterte „Wohnzimmer“ genutzt werden können. So sollen das Zusammentreffen und Zusammenleben unterschiedlicher Generationen ermöglicht werden.

Erschließungszonen als Kommunikationsräume

Das Projekt sieht 3 SeniorInnen-Wohngemeinschaften und vier Starter-Wohnungen vor. Die Starter-Wohnungen sind für Familien mit Migrationshintergrund, die von Obdachlosigkeit bedroht sind, gedacht, und werden in Kooperation mit einer Betreiberorganisation verwaltet. Zusätzlich sind zwei Wohnungen WG-tauglich gestaltet, wobei sich dieses Angebot vor allem an Studierende richtet.

Starter-Wohnungen für MigrantInnen

Eine Waschküche, 5 Kinderwagen- und Fahrradstellplätze, eine zusätzlich anmietbare Wohnung und eine Joker-Wohnung für temporäre Nutzung runden das Gemeinschaftsangebot im Inneren des Hauses ab. Für diese zumietbaren Wohnheiten schlägt die Jury zur leichteren Administration ein Heimmodell vor.

Das Besiedlungsmanagement wird durch externe Fachleute moderiert.

Im Freiraum finden sich ein Generationenspielplatz, ein gedeckter Gemeinschaftsplatz unter einem Baukörper, eine Gemeinschaftsterrasse am Dach, ein Kleinkinder- sowie ein Kinder- und Jugendspielplatz. Bemerkenswert ist die Allmende am Übergang zum Park.

Generationenspielfeld

Auch die übrigen Teilnehmerteams auf Bauplatz 2 gehen auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse ein, die unterschiedliche Generationen haben können. An Besonderheiten fallen unter diesen Einreichungen ein/e HausbetreuerIn vor Ort, ein Musikraum im Keller auf; ein Sonnenatrium als Begegnungsraum für alle Generationen; die Kooperation mit ambulanten und stationären Altenbetreuungseinrichtungen, sowie das Konzept der „Clusterwohnung“, einer Kleinwohnung mit Bad und Kochnische, die an ein gemeinschaftlich nutzbares „Wohnzimmer“ angrenzt, das den Gemeinschaftsraum und die hauptsächliche Aufenthaltszone für die BewohnerInnen der „Cluster“-Wohnungen darstellt.

23, Traviatagasse (201/68)

Das Siegerprojekt, das einen Kindergarten inkludiert, baut sein Konzept sehr engagiert auf nachbarschaftliches Miteinander auf, das alle Generationen umfassen soll.

Das professionell aufgesetzte, dreistufige Besiedlungsmanagement beginnt bereits 6 Monate vor und wird bis 2 Jahre nach Bezug der Anlage fortgesetzt. Danach soll ein sich mittlerweile gebildeter Quartiersverein die Wohnkoordination und das Quartiersmanagement übernehmen, dessen Schwerpunkt die Koordination des Austausches von Unterstützungsleistungen innerhalb der Bewohnerschaft (von Jung zu Alt und umgekehrt) bildet. In diesem Zusammenhang sollen unter anderem eine Talentebörse und ein Tauschregal eingerichtet werden.

Auch ein/e HausbetreuerIn neu ist vorgesehen.

Die gemeinschaftlichen Flächen sind großzügig bemessen und vielfältig strukturiert. Im Zentrum ist ein Anger, zu dem sich alle Gemeinschaftseinrichtungen hin orientieren – ein Gemeinschaftsraum mit Küche, ein Kleinkinderspielraum, eine Bibliothek, ein Bastel- und Werkstattraum, eine Fahrradwerkstatt. Angrenzend wird zur Vermeidung von Nutzungskonflikten auf EG-Wohnungen verzichtet, was von der Jury als positiv hervorgehoben wird.

Es gibt einen gemeinschaftlichen Dachgarten mit Hochbeeten sowie Spielplätze für kleine und größere Kinder sowie für Jugendliche. Der Grätzl-Vorplatz ist ein Angebot an die Nachbarschaft und ist auch offen für BewohnerInnen aus der Umgebung. Er ist vor allem als Aufenthaltsort für Jugendliche gedacht.

Zwei Wohngemeinschaften für junge, erwachsene Geflüchtete, betreut durch eine Hilfsorganisation, werden in das Nachbarschaftsgefüge integriert.

Die Wohnungsgrundrisse sind durch Wandmontage auf dem Estrich flexibel zu gestalten. Als Ergänzung zu den kompakten Wohnungen sind die Kellerabteile großzügig bemessen. Es gibt auch anmietbare Abstellboxen.

Auch die weiteren Teilnehmerteams bringen interessante und teilweise innovative Ideen ein: In einem Projekt soll die Planung mittels „*Animal Aided Design*“, also das Einbeziehen der Bedürfnisse vor Ort lebender Tiere, erfolgen. Es sind betreute SeniorInnen-WGs vorgesehen; eine Profiküche mit einem regelmäßigen Mittagstisch für SeniorInnen aus der ganzen Umgebung; ein „Waschcafe“, das ebenfalls einen Mittagstisch anbietet, und darüber hinaus Hilfestellungen bei der Hauswirtschaft. Ein Projekt schlägt eine Gliederung der Bauteile in der Weise vor, dass überschaubare Nachbarschaften von maximal 100 Personen entstehen. Ein neues, bisher nicht erprobtes Konzept ist auch die „Wohnbegleitung“, eine Art soziale Hausbetreuung, die von allen MieterInnen finanziert wird und sich um die Koordination von Unterstützungsleistungen, um die Belegung von Gemeinschaftszonen, sowie um Feste und Veranstaltungen kümmert, und im Bedarfsfall auch Konfliktmanagement anbietet.

Quartiersverein

Talentebörse

Tauschregal

HausbetreuerIn Neu

Kinderspielraum

Bibliothek

Bastelraum

Fahrradwerkstatt

Anmietbare Abstellboxen

2016

Der Themenschwerpunkt generationen:wohnen wurde auch 2016 mit Bauträgerwettbewerben auf Bauplätzen in Favoriten, Währing und der Donaustadt fortgesetzt. Insbesondere sollte auf die Bedürfnisse sehr junger, aber auch älterer BewohnerInnen eingegangen werden.

10, Sonnwendviertel III (126/48, 24 HPI)

Der Wettbewerb auf zwei Bauplätzen im Sonnwendviertel stellte überdies zur Aufgabe, plausible Konzepte für die Nutzung der Erdgeschoßzonen zu erarbeiten. Die relevanten Stichworte dazu aus der Leitidee des Städtebaus waren: ökonomisch; gewerblich, jedoch „ökonomisch geringer belastet“; sozial; kulturell; quartiersaktivierend; quartiersübergreifend, vor allem auch nicht-kommerzieller Art.

Konzepte für nicht kommerziell genutzte EG-Zonen

Das Siegerprojekt erweiterte den klassischen Baugruppengedanken und band eine Baugruppe „Baumi(et)gruppe“ in ihr Konzept mit ein. Für diese Baumi(et)gruppe, die sich bereits aktiv an der Planung der Wohnanlage beteiligte, waren 10 Wohnungen (als Heim gefördert) vorgesehen.

Eine Studierenden-Wohngemeinschaft und eine Patchwork-Wohnung werden errichtet. Darüber hinaus wurde eine Kooperation mit dem Fonds Soziales Wien bezüglich Startwohnungen eingegangen.

Studierenden-WG

Die Wohnanlage verfügt über einen zweigeschoßigen Gemeinschaftsraum, zwei Flexiräume, eine Gemeinschaftsterrasse mit der Möglichkeit des *Urban Gardening*, eine Waschküche und Kinderwagen- und Fahrradabstellflächen. Ein großzügiges, natürlich belichtetes Stiegenhaus dient als informelle Begegnungszone. Über Ausgestaltung und Nutzung der Gemeinschaftsflächen wird im Rahmen des Besiedlungsmanagements partizipativ entschieden.

Zweigeschoßiger Gemeinschaftsraum

Für einen urbanen Charakter sorgen der Vorplatz, der sog. „Quartiersplatz“, ein Café mit Gastgarten sowie eine Gemeinschaftspraxis. Der Bewegungsraum im Erdgeschoß wurde ebenfalls für eine quartiersübergreifende Nutzung konzipiert. Um diese möglich zu machen, wurde ein spezielles Schließsystem entwickelt.

Quartiersplatz mit Café

Der Fixstarter richtet sein Angebot vor allem an Jugendliche und junge Erwachsene und inkludiert Räumlichkeiten für die Initiative spacelab (Werkstätten und Werkhof für arbeitslose Jugendliche), sowie an diese angegliedert, eine betreute Jugendwohngemeinschaft in sein Konzept.

Besiedlungsmanagement und partizipative Prozesse finden hinsichtlich der Gemeinschaftsräume und -flächen statt. Diese umfassen einen Gemeinschaftsraum mit angrenzender Waschküche, einen Gartenpavillon sowie Gemeinschaftsbalkone als Abstellflächen oder erweiterbaren Grünraum. 8 Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze sind wohnungsnah in der Anlage verteilt.

Besiedlungsmanagement und partizipative Prozesse

Im Freiraum bieten Spielplätze für alle Altersgruppen sowie ein zentraler Hof Gelegenheit für unterschiedliche Nutzungen.

18, Pötzleinsdorfer Höhe (70/25)

Dieses Projekt, das in einer außerordentlich attraktiven Lage realisiert wird, setzt seinen Schwerpunkt auf günstiges Wohnen für junge Familien und ist damit eine gute Ergänzung zur bestehenden Nachbarschaft, die zu einem großen Teil aus älteren Personen besteht. Dem Thema generationen:wohnen wird somit auch projektübergreifend Rechnung getragen.

Die ansässige Bevölkerung wurde vor der Baueinreichung zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, was von der Jury positiv gewürdigt wurde.

Ein für zwei Jahre anberaumtes Besiedlungsmanagement zielt unter anderem auf den Aufbau und die Etablierung eines Gemeinschaftsgartens, der die Kommunikation in Gang bringen und den Zusammenhalt fördern soll. Situiert werden soll dieser in der „inneren grünen Mitte“, wo auch Hochbeete, Sitzgelegenheiten und Spielbereiche vorgesehen sind. Der Freiraum bietet außerdem einen Jugendspielplatz und einen Kleinkinderspielplatz.

Die Gemeinschaftseinrichtungen im Inneren umfassen einen Gemeinschaftsraum, einen Kinderspielraum, eine Waschküche und fünf Kinderwagen- und Fahrradabstellräume.

Die Ausgestaltung und Bespielung der Gemeinschaftsflächen wird in einem partizipativen Prozess erarbeitet. Die nachbarschaftliche Kommunikation soll auch über Facebook, ein Internet-Forum oder eine E-Mail-Liste unterstützt werden.

Die Wohnungen haben einen zentralen Sanitätskern und weisen flexible Grundrisse auf. Unterschiedliche Ausstattungspakete werden angeboten.

Auf einen Mehrwert auch für die bestehende Bevölkerung setzte auch das zweite Projekt, das für die zweite Stufe ausgewählt wurde, jedoch nicht zur Realisierung kam. Dieses sah vor, angrenzend an die Busstation einen „Marktplatz“ mit einer Greißlerei zu etablieren, einer Kombination aus Kaffeehaus, Trafik, Bioladen, Weitere Ideen dieses Projekts waren eine Tagesmutter, die auch bei der Vermittlung von „Leihgroßeltern“ behilflich ist; ein/e HausmanagerIn; sowie ein Gästeapartment.

22, Hirschstettner Straße (118/40)

Das Siegerprojekt unterstützt das generationenübergreifende Wohnen durch ein Bündel von Maßnahmen:

- Einen begleitenden Besiedlungsprozess, in dem u.a. über die Gemeinschaftsräume und Freiflächen mitbestimmt werden kann. Die Mitbestimmung wird in der Folge durch einen Bewohnerbeirat, der auf Basis eines Mitbestimmungsstatuts handelt, sichergestellt.
- Ergänzende Wohnformen: fünf behindertengerechnete Wohnungen einerseits, und Typ-A-Wohnungen andererseits. Bei Letzteren kommt es erfahrungsgemäß zu erhöhter Fluktuation. Somit besteht auch immer wieder die Möglichkeit, situationsbedingt eine Kleinwohnung dazu zu mieten.
- Zwei Wohngemeinschaften für unbegleitete jugendliche Flüchtlinge, betreut in Kooperation mit einer Sozialen Organisation.

*Info-Veranstaltung
für AnrainerInnen*

*Gemeinschafts-
garten*

*Kommunikation
über Internet
unterstützt*

*WGs f. unbegleitete
jugendliche
Geflüchtete*

Der Bewohnerschaft stehen vier Gemeinschaftsräume, zwei Waschküchen mit Kinderspielbereichen und drei Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder zur Verfügung. Die beiden Atrien verfügen über – teilweise durch Bepflanzung strukturierte – Kommunikationsbereiche.

Im Freien gibt es einen Kleinkinder- und einen Jugendspielplatz sowie einen zentralen „Ankerplatz“ als Treffpunkt und Aufenthaltsort.

Mit der angrenzenden AHS wird Kontakt aufgenommen und kooperiert. So finden beispielsweise die Informationsveranstaltungen zum Projekt in den Räumlichkeiten der Schule statt.

Von der Jury positiv hervorgehoben wurden die an der gesamten Gebäudehülle umlaufenden Lärmschutzmaßnahmen.

Das andere Teilnehmerprojekt, das in die zweite Auswahlstufe gelangte, punktete mit betreuten Senioren-WGs, einer Wohngruppe für Alleinerziehende, einem Hausbetreuerstützpunkt, einem Dachgarten mit Pflanzenbeeten und einem Bewegungsraum, der auch Externen zur Nutzung zur Verfügung stehen sollte.

*Kommunikations-
bereiche in den
Atrien*

*Lärmschutzmaß-
nahmen an der
gesamten Gebäude-
hülle*

21., „Neu-Leopoldau“ – Junges Wohnen“ (1024/358 + 41 HE/168 HPI)

Dieses Wettbewerbsgebiet erstreckt sich über 8 Bauplätze. Neben den drei Fixstartern wurde in der 1. Stufe des Wettbewerbsverfahrens je ein Team pro Bauplatz ausgewählt. Bereits in der ersten Stufe war von jedem Projektteam ein Konzept der Sozialen Nachhaltigkeit über das ganze Quartier auszuarbeiten. Die für die zweite Verfahrensstufe ausgewählten Teilnehmerteams hatten im Rahmen eines dialogorientierten Entwicklungsprozesses ein Realisierungskonzept in gegenseitiger Abstimmung zu erstellen, wobei sie vom Beurteilungsgremium im Rahmen von Workshops mit FachexpertInnen unterstützt wurden.

Inhaltlicher Themenschwerpunkt war „Junges Wohnen“, also die Entwicklung geförderter, kostengünstiger, qualitativvoller, innovativer und ökologisch nachhaltiger Wohnungen für junge Menschen. Interessant war die Zielgruppe von „Jungem Wohnen“, die ein Projektteam wie folgt umrissen hat: Singles, Jungfamilien, Patchworkfamilien, Studierende, Alleinerziehende, Geflüchtete, Floridsdorfer Netzflüchter, jung gebliebene SeniorInnen oder „jung“ im Sinne eines Neubeginns: das erste Zimmer in einer Wohngemeinschaft, die erster Startwohnung, Start in einen neuen Wohnort, in eine Familie, usw.

Dementsprechend wurde sowohl auf den einzelnen Bauplätzen als auch quartierübergreifend ein vielfältiges Angebot entwickelt. Ausgangspunkte waren die für junge Menschen besonders bedeutenden Eckpunkte Leistbarkeit „Einfachheit“ – „Flexibilität“ – „Anpassungsfähigkeit“ – „Ressourcen gemeinsam nutzen“ – „nachhaltige Verkehrskonzepte“. Die Vermarktung richtete sich speziell an junge Menschen.

Die Wohnungen für junges Publikum waren größtenteils kompakt und äußerst kostengünstig konzipiert und – um den sich rasch verändernden Lebensumständen in diesem Alter Rechnung zu tragen – von größtmöglicher Flexibilität gekennzeichnet. Ein vielfältiges Wohnungsangebot, teilweise wählbar aus einem Katalog, veränderbare Grundrisse, Aufnahme häufiger Sonderwünsche in die Ausschreibung für die Bauausführung, „Plus“-Wohnungstypen A+, B+, C+, mit je einem Zusatzraum, Sonderwohnformen wie Wohnungen für Alleinerziehende im Cluster, Wohnungen für temporäres Wohnen oder Starterwohnungen, Wohngemeinschaften, Heimcluster für junge Erwachsene, ein Wohnheim für benachteiligte Kinder und Jugendliche, sowie ein Lehrlingsheim, alle in Kooperation mit Betreiberorganisationen. Auf einem Bauplatz gibt es „Möglichkeitsboxen“, die

*Junges Wohnen:
Junge und Jung-
gebliebene oder
Neubeginn*

*Größtmögliche
Wohnungsvielfalt
und Grundriss-
flexibilität*

unabhängig von den Wohngebäuden errichtet werden, und entweder für Bürotätigkeit oder für andere Aktivitäten, die mit Hilfe eines Vereins entwickelt werden, genutzt werden können.

Um die Leistbarkeit sicherzustellen, wurden kombinierte Förderangebote (SMART + Superförderung) verstärkt angewendet. In einem Fall wurde auf den Finanzierungsbeitrag verzichtet. In anderen Fällen wurde die Möglichkeit geboten, Wohnungen teilmöbliert, etwa mit Küche und Schränken, anzumieten. Für die übrigen Wohnungen standen unterschiedliche Ausstattungspakete zur Wahl, u.a. ein Ausstattungspaket „Sofort Wohnen“.

Auf jedem Bauplatz werden Gemeinschaftsräume und -flächen errichtet, und zusätzlich verfügt jeder Bauplatz über Gemeinschaftseinrichtungen, die den BewohnerInnen des gesamten Quartiers offenstehen. Diese quartiersübergreifenden Einrichtungen beanspruchen insgesamt eine Fläche von 980 m² bzw. 1,0 Prozent der Netto-Wohnnutzfläche. Es sind spezielle Aneignungsräume für Jugendliche vorgesehen, zu deren Qualität sich die Jury positiv äußert. Sie würdigt die Themen Individualität, Gestaltung von Aneignungsflächen und differenzierte Angebote im Zusammenhang mit Jungem Wohnen und stellt fest: „Für die angesprochene Nutzergruppe werden Nutzungsorte zur Verfügung gestellt, mit denen sich Jugendliche identifizieren können, die sie selbst verwalten und für die sie auch die Verantwortung übernehmen können.“

Unter den bauplatzübergreifenden Gemeinschaftseinrichtungen finden sich das soziokulturelle Quartierszentrum „Trafohaus“, das aus dem bestehenden Trafogebäude entwickelt wurde, Gemeinschaftsräume und gemeinschaftliche Freiräume für unterschiedliche Zwecke, Spielplätze, ein Kids Corner mit einer „Spielothek“, die Kombination Waschsalon und Kleinkinderspielplatz, ein multifunktionaler Fahrradraum, eine Fahrradwerkstatt, Dachterrassen, Sommerküchen mit Außenbereichen, eine Food Coop, Pop-Ups, ein Stützpunkt für Jugendarbeit und Jugendtreffs, ein Musikproberaum, eine Sportfläche für Mehrfachnutzung, Freiflächen für Lärmnutzung auf dem Garagendach, ein Fitnessraum, eine Bibliothek, Büros zum Anmieten für Wohnen&Arbeiten sowie zahlreiche Geschäftslokale.

Die Vernetzung und Bündelung der Angebote und Aktivitäten ergänzend und in Abstimmung mit der Besiedlungsbegleitung, die auf den einzelnen Bauplätzen stattfindet, erfolgt im Rahmen des Kooperativen Quartiersmanagements. Ein ehrgeiziger organisatorischer Plan ist es, über einen „Quartiersbeirat“ einen „Quartiersfonds“ zu verwalten, der anteilig von Bauträgern und dem Mobilitätsfonds der Stadt Wien finanziert wird. Auf einzelnen Bauplätzen sind Mieterbeiräte und Formen der Selbstorganisation vorgesehen, die u.a. auch zur Reduktion von Betriebskosten führen sollen.

Auch das quartiersübergreifende Mobilitätskonzept enthält Maßnahmen, die nicht nur ökologische, sondern auch soziale Qualitäten aufweisen. So sind kostenlose E-Bikes und Lastentransportmöglichkeiten ebenso vorgesehen wie die Programmierung einer Plattform für die Buchung von Mobilitätsangeboten. Ziel des Mobilitätskonzepts ist es, den öffentlichen Raum für die jungen BewohnerInnen rückzugewinnen.

Auf einem Bauplatz wird ein pädagogisches Programm unter dem Titel „Umweltberatung“ angeboten, in dem es um Tauschen, Kochen, Entsorgen, Leben mit den Saisonen oder die Integration örtlicher Land- und Gartenwirtschaft geht.

Auf einzelnen Bauplätzen werden Stützpunkte für HausbetreuerInnen bzw. „HausmanagerInnen“ eingerichtet.

Weitere Angebote an die Gemeinschaft sind Gästewohnungen; Sommerküchen mit Grillplatz; Waschküchen, ein Yogaraum, und Einlagerungsräume in den Geschoßen.

*Kombinierte
Förderangebote*

*Ausstattungspaket
„Sofort Wohnen“*

*Orte zur Selbst-
verwaltung für
Jugendliche*

*Sommerküche mit
Grillplatz*

Musikproberaum

*Quartiersbeirat
verwaltet
„Quartiersfonds“*

Umweltberatung

Im Freiraum finden sich Dachterrassen, Hochbeete mit der Möglichkeit für *Urban Gardening*, und – „altmodisch“, aber sicher attraktiv, ein Wäschetrocknenbereich im Freiraum. Ein Projekt verpflichtet sich der Gender-Perspektive und gestaltet die Freiräume für die Jugendlichen geschlechtsneutral.

Das Wohnquartier wird durch ein Baugruppenprojekt ergänzt, das rechtlich als Heim strukturiert ist, 29 Wohneinheiten mit insgesamt 98 Plätzen aufweist, und daher zu den größeren Projekten dieser Art zu zählen ist. Dieses Projekt trägt vor allem durch sein „Geschäftsviertel“ zum Quartier bei, in dem zahlreiche Gewerbeflächen sowie Arbeits- und Büroflächen zur Vermietung kommen, in vielen Fällen funktionell mit darüber liegenden Kleinwohnungen verbunden. Diese Einheiten sollen auch für temporäres Wohnen&Arbeiten zur Verfügung stehen. Ein Café, ein Fitnessraum und eine Bibliothek sowie ein attraktiver Aufenthaltsort in der Vorgartenzone mit urbanen Sitz- und Liegeelementen sind der Beitrag dieses Projekts zum Gemeinschaftsleben im Quartier.

*Gender-Perspektive
bei der Freiraum-
gestaltung*

23, In der Wiesen: *urban gardening* (1127/302 + 2 WG)

Für dieses Quartier stand das Thema „*urban gardening*“ im Mittelpunkt. Zusätzliche Themen, denen besonders Augenmerk zu schenken war, waren „Kinder- und Jungenspielfeld“, „Quartiersmanagement“, „Mobilitätsmanagement“ und „Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnsiedlung“, einem Gemeindebau. Im Zentrum standen auch ein Quartiersdialog und die Entwicklung von bauplatzübergreifenden, quartiersbezogenen Angeboten.

Garten und Gärtnern in unterschiedlichen Formen war dann auch das Hauptthema der fünf Projekte, sowohl auf den einzelnen Bauplätzen wie auch im quartiersübergreifenden Angebot. In einem Projekt bietet eine umlaufende Balkonzone unterschiedliche Möglichkeiten zum „Garteln“. Auf den Bauplätzen finden sich Gemeinschaftsgärten mit Beeten, Hochbeeten, Kompost; ein Gartenraum mit absperrbaren Kästen; gemeinschaftliche Dachterrassen mit Hochbeeten und Naschecke, Sitzmöglichkeiten, Kinderspielbereichen; je eine Frühlings-, Sommer- und Herbstterrasse und eine Winterterrasse mit Glashäusern; ein Kräutergarten; eine Baumschule; ein Obsthain mit Naschhecken; Gemüsebeete; ein Seniorengarten mit Beeten; ein Wintergarten zum Überwintern von Kalthauspflanzen, als Treffpunkt zum Plaudern und als Rückzugsraum zum Lesen und Entspannen. In einem Projekt kommt ein originelles Farbkonzept in Anlehnung an die „Obst- und Gemüse-Gemälde“ des Malers Arcimboldo zur Anwendung.

Quartiersdialog

*Beete, Hochbeete,
Kompost, absperr-
bare Kästen, Dach-
terrasse, Naschecke,
Obsthain, Baum-
schule, Insekten-
hotel*

Zur Einführung ins Gärtnern bietet ein Projekt für die Einzugsphase ein unterstützendes Hausbetreuungsteam mit „grünem Daumen“. Die Partizipation bezieht neben der Gestaltung von Gemeinschaftsräumen auch Dachterrassen und Nachbarschaftsgärten mit ein. Im Rahmen des Besiedlungsmanagements sind Info-Veranstaltungen über das Haus und den Quartiersdialog vorgesehen. Für den Aufbau der Selbstorganisationen werden Schulungsmaßnahmen und Workshops angeboten, und die die Bildung hausbezogener Themengruppen, sog. „Quartiersgruppen“, zu Themen wie *Urban Gardening*, Mobilität, Bewegung, Sport und Fitness, Kinder und Familie oder kreatives *Do-It-Yourself* werden mit Hilfe eines im Prozess erarbeiteten Organisationsleitfadens unterstützt. Unter anderem soll der Aufbau einer privaten *Car-Sharing*-Struktur unterstützt werden.

*Hausbetreuungs-
team mit „grünem
Daumen“*

Auch der Kindergarten, der auf einem Bauplatz errichtet wird, beschäftigt sich mit dem Gärtnern. Landwirtschaft soll dort als pädagogisches Konzept eingesetzt werden. Neben der Führung eines Insektenhotels haben die Kinder Gelegenheit, Hochbeete zu bepflanzen und die Überschüsse ihrer Ernte – im Sinne des kaufmännischen Lernens – in einem Marktraum mit Tauschregal, der am selben Bauplatz etabliert wird, zu verkaufen. Ein Teil des Kindergartengrünraums soll naturbelassen bleiben, sodass die Kinder natürliche Bodengegebenheiten kennenlernen.

Für die Größeren gibt es nutzungsoffene Spiel- und Liegewiesen. Kinder- und Jugendspielplätze – einer davon bauplatzübergreifend mit Wasser und Stangenschungel – weisen unterschiedliche Qualitäten für ruhige Aktivitäten bzw. für aktives Spiel mit Lärmentwicklung auf. Von einer dieser Spielflächen wird eine Verbindung zur benachbarten Wohnsiedlung geöffnet.

Die Nachbarschaft wird frühzeitig in die Quartierserrichtung einbezogen. Durch die Wohnpartner der Stadt Wien werden die BewohnerInnen des angrenzenden Gemeindebaus vor Beginn und während der Bauphase laufend informiert. Für (ältere) Menschen aus dem Gemeindebau, denen ihre Wohnung zu groß geworden ist, hält das neue Projekt ein Angebot an barrierefreien Kleinwohnungen parat. Die NachbarInnen werden zu Festen und Veranstaltungen eingeladen und können sich gegebenenfalls auch an den „Quartiersgruppen“ beteiligen.

*Barrierefreie Klein-
wohnungen für
Ältere aus der
Nachbarschaft*

Es wird eine Arztpraxis in der Wohnanlage Platz finden. Auch eine HausbetreuerIn Neu wird installiert.

Quartiersbezogene Angebote umfassen einen Kinder- und Jugendspielplatz, einen zweigeschoßigen Jugend- und Bewegungsraum, einen Fitnessraum, eine Indoor-Ballsporthalle mit quartiersübergreifendem Buchungssystem, eine Do-It-Yourself-Werkstatt, ein Seminarraum, eine Gemeinschaftsküche, ein Marktraum mit Tauschregal, eine anmietbare Gästewohnung, eine E-Bike- und Elektroautoladestation, ein digitales schwarzes Brett für die Buchung und den Informationsaustausch, ein elektronisches Schließsystem mit Chips oder Zahlencode.

*Quartiersüber-
greifende Angebote*

Der sozialen und funktionalen Durchmischung Rechnung getragen wird u.a. mit einer betreuten SeniorInnen-Wohngemeinschaft, betreuten Integrationsstarterwohnungen für Asylberechtigte, einer Wohngemeinschaft für das SOS-Kinderdorf sowie Geschäftslokalen.

22, Kapellenweg (451/151)

Für dieses Projekt waren Wettbewerbsgemeinschaften aus mindestens zwei Bauträgern und mindestens zwei ArchitektInnen-/PlanerInnen-Teams zur Abgabe von Vorschlägen eingeladen.

In Bezug auf die Wohnungen punktete das Siegerteam mit einer großen Vielfalt. Fünf Prozent der Wohnungen waren für die Wohnplattform des Fonds Soziales Wien sowie für das Clara-Fey-Kinderdorf reserviert, mehrere Wohnungen stehen als Starterwohnungen zur Verfügung, alle Wohnungen in dieser großen Wohnanlage sind SMART-tauglich. Ein Lokal ist für einen Stützpunkt der Parkbetreuung der Wiener Kinderfreude vorgesehen, die sich gegebenenfalls auch um Belange der Anlage kümmern werden, ein weiteres Lokal kann als Start-up-Lokal oder als Greißlerei genutzt werden.

*Stützpunkt für
Parkbetreuung*

Es gibt einen großen Gemeinschaftsraum für die ganze Anlage, dessen Nutzung im Rahmen des Besiedlungsmanagements partizipativ festgelegt werden soll. Angedacht ist eine thematische Nutzung, beispielsweise als Bibliothek. Darüber hinaus gibt es auf jeder Stiege insgesamt vier weitere Gemeinschaftsräume mit Terrasse, sowie vier Waschküchen.

Es werden mehr als zwei Fahrradabstellräume pro Wohnung angeboten. Die acht Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sind über die Anlage verteilt und können wohnungsnah genutzt werden.

Die Betreuung der Anlage wird ein/e HausbesorgerIn neu übernehmen.

Der Freiraum besteht vorwiegend aus einem großen Innenhof, der kleine Plätze und Nischen für ruhige Aktivitäten bereithält. Am „Kapellenplatz“ werden Vorrichtungen für Outdoor-Fitness und Streetwork-Elemente sowie ein Wasserspiel errichtet. Es gibt einen Kinder- und Jugendspielplatz, fünf Kleinkinderspielplätze und einen urbanen Platz mit Holzdeck. Jeder Wohnung im Erdgeschoß ist eine Terrasse mit Garten angeschlossen.

Dieses Projekt sucht die soziale Verknüpfung mit dem Quartier. Im Zuge des Besiedlungsmanagements werden die BewohnerInnen dabei unterstützt, bei bestehenden sozialen oder kulturellen Einrichtungen im Grätzel „anzudocken“.

2, Obere Augartenstraße (45/15)

Dieses Projekt liegt an einem außerordentlich attraktiven innerstädtischen Standort, angrenzend an einen beliebten Park mit hoher Aufenthaltsqualität.

Trotz der relativ geringen Größe ist beabsichtigt, eine/n Hausbesorger neu zu installieren.

Besiedlungsmanagement mit einem ersten Treffen ein paar Monate vor Bezug wird angeboten, und begleitete partizipative Prozesse sind für die Ausgestaltung und Nutzung von Freiraum und Gemeinschaftsbereiche vorgesehen. Letztere konzentrieren sich im Haus auf das Dachgeschoß, wo sich eine Waschküche mit Kochgelegenheit und eine Dachterrasse befinden.

Im gemeinschaftlich zu nutzenden Innenhof befinden sich Mieterbeete, ein Spielgarten mit Aufenthaltsbereich und ein Kleinkinderspielplatz.

Die Wohnungsgrößen, die von Kleinst- bis Typ D reichen, weisen eine ideale Voraussetzung für soziale Durchmischung auf. In den größeren Wohnungen besteht die Möglichkeit, ein zusätzliches WC oder eine Dusche einzubauen. Eine „Joker-Super-SMART“-Wohnung ist für Angehörige oder Pflegekräfte zumietbar.

Das zweite Projektteam legte einen Fokus auf die Begegnung der BewohnerInnen untereinander und mit den BewohnerInnen der umgebenden Bebauung.

*Gemeinschafts-
bereiche im Dach-
geschoß*

*„Joker-Super-
SMART-Whg“ für
Angehörige oder
Pflegekräfte*

22, Mühlgrund (103/38)

Auf diesem exponierten Baugrundstück an der U-Bahn ist die Wohnanlage durch „Hängende Gärten“ geprägt – das sind gemeinschaftliche Sonnen- und Ausblicksterrassen mit geschoßübergreifenden Gemeinschaftsbeeten und Gelegenheiten für *Urban Gardening*. In einem gemeinschaftlichen Innenhof befinden sich Sitzgelegenheiten und ein Kleinkinderspielplatz. Der Jugendspielplatz ist unter der U-Bahn-Trasse situiert, wo die Lärmentwicklung durch lautes Spiel nicht als störend empfunden wird. Der Jugendspielplatz soll im Wege der Partizipation ausgestaltet werden.

Gemeinschaftsräume und eine Waschküche bilden das gemeinschaftliche Raumangebot im Inneren. Besiedlungsmanagement und die Etablierung eines/einer HausbesorgerIn neu runden das soziale Angebot ab.

„Hängende Gärten“

*Jugendspielplatz
unter U-Bahn-Trasse*

2017

23, Carrée Atzgersdorf (1357/402)

Für dieses Bearbeitungsgebiet standen drei Fixstarter fest, deren Entwürfe den üblichen Bewertungskriterien nach den 4 Säulen unterworfen waren. Der Sieger für das vierte Bearbeitungsgebiet wurde im Wettbewerb zwischen Bietergemeinschaften ermittelt.

Eine Besonderheit dieses Wettbewerbsgebietes war die Vorgabe, ein Gemeinschaftshaus mit einem bauplatzübergreifenden Organisationsmodell zu errichten, an dem sich alle Bauträger in der einen oder anderen Weise beteiligen sollten. Des Weiteren sollten Schnittstellen mit dem an diesem Standort zu etablierenden Stadtteilmanagement identifiziert werden um Doppelgleisigkeiten zu verhindern. Gefordert waren darüber hinaus ein zentraler Freiraum als durchgrünter städtischer Park als öffentliche Mitte des Quartiers, eine Spielstraße und ein Entréeplatz als öffentliche Fläche.

*Gemeinschaftshaus
mit bauplatzüber-
greifendem
Organisationsmodell*

In diesem Quartier wurde der sozialen Mischung durch einen besonderen Wohnungsmix Rechnung getragen, der geförderte Mietwohnungen, SMART-Wohnungen und frei finanzierte Mietwohnungen umfasste. Ein Fixstarter bietet sämtliche geförderte Wohnungen mit Superförderung an.

Wohnungsmix

Das Siegerprojekt umfasste 513 Wohnungen, die auf 11 unterschiedliche Haustypen aufgeteilt sind. Diese Diversität ist zweifellos ein Faktor für Identitätsstiftung, insbesondere für Kinder. Es gibt eine Sporthalle, 11 Gemeinschaftsräume, 6 Waschküchen, 20 Kinderwagen- und Fahrradabstellräume mit insgesamt 1.149 Fahrradabstellplätzen. 2 Geschäftslokale, eine Arztpraxis, ein Wirtshaus, eine Gästewohnung und ein 6-gruppiger Kindergarten tragen zur funktionalen Vielfalt in der Anlage bei.

Sporthalle

Arztpraxis

Geschäftslokale

Ein/e HausbesorgerIn bekommt einen Stützpunkt vor Ort. Das Besiedlungsmanagement soll sich über 4 Jahre erstrecken, die partizipative Gestaltung der Gemeinschaftsangebote unterstützen, und unter anderem in der Wahl von NachbarschaftssprecherInnen münden. Ein Schwerpunkt des nachbarschaftlichen Miteinanders soll auf Teilen und Tauschen gelegt werden.

Das Gemeinschaftshaus, für das ein wirtschaftliches Konzept für die Mitnutzung durch die benachbarten Bauplätze erstellt wurde, soll bereits vor Baubeginn errichtet werden, und beinhaltet das Angebot der Ansiedlung des Büros des zukünftigen Stadtteilmanagements.

Das Freiraumangebot ist abwechslungsreich und strukturiert, sodass sämtliche Nutzergruppen geeignete Spiel- und Verweilflächen finden, die durch Niveausprünge klar voneinander abgegrenzt sind.

Zu diesem Projekt merkt die Jury an: Besonders positiv bewertet wird, dass räumliche, soziale sowie prozessbezogene Faktoren nahtlos ineinandergreifen und ein harmonisches und funktionelles Ganzes bilden.

Lerncafé

Mobility Point

Das zweite Teilnehmerteam, dessen Projekt nicht realisiert werden kann, hat im Bereich Soziale Nachhaltigkeit dennoch interessante Qualitäten aufgewiesen: Ein von der Wiener Lerntafel betriebenes Lerncafé, einen Multifunktionsaal, einen Indoorspielplatz, einen Jugendraum und einen Mobility-Point.

Die Fixstarter auf den übrigen Bauplätzen errichteten ebenfalls Gemeinschaftsräume, Waschküchen und über die Anlagen verteilte Kinderwagen- und Fahrradabstellräume. Zusätzlich finden sich ein Schwimmbad mit Sauna, eine Sonnenterrasse, Gemeinschaftsterrassen, ein Fitnessraum, ein Bewegungsraum mit Kletterhalle und/oder Fitnesssport, weitere Geschäftslokale und Kleinkinderspielplätze auf allen Bauplätzen. Eine Gästewohnung wird als Gemeinschaftsfläche behandelt, deren Erträge dem Haus (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, EVB) zugutekommen.

Im Freiraum wird eine Spielstraße mit Feldern für Spiel und Mobilität geschaffen. Ein Blühgarten mit Kirschblüten, ein Obstgarten und ein Obsthain, eine Gemeinschaftsterrasse mit Hochbeeten bilden Möglichkeiten für Aufenthalt in der Natur bzw. zum Gärtnern.

Auch auf diesen Bauplätzen sind Hausbesorgerstützpunkte, Mitbestimmung bei der Ausgestaltung der Gemeinschaftsräume und gemeinschaftsbildende Maßnahmen wie etwa die Organisation regelmäßiger Mietertreffen oder die Etablierung einer Kindergruppe vorgesehen, und es ist für diese Maßnahmen auch ein Budget reserviert. Die Selbstorganisation der BewohnerInnen und ein Reservierungssystem für die Gemeinschaftsräume soll mittels einem digitalen schwarzen Brett unterstützt werden.

In ihrer Beurteilung regte die Jury eine weitere Abstimmung in der Realisierungsphase bezüglich des Gemeinschaftsraums, der Baustellenlogistik, der HausbesorgerInnen-Stützpunkte, der Nutzung der Gemeinschaftsräume und der kommerziellen Nutzungen an.

10, Puchsbaumgasse (223/76 + 180 Microappartements als HE)

Das Siegerprojekt nimmt intensiven Bezug auf die Umgebung und setzt sich in vielfältiger Weise mit der Anrainerschaft und den bestehenden Aktivitäten eines nahegelegenen, großen Kulturzentrums auseinander.

Neben den Mietwohnungen wird eine große Anzahl von Microwohnungen errichtet, die als Heim organisiert sind, und sich an Studierende (etwa nahe gelegener Ausbildungsstätten für Sozialberufe) einerseits und an junge Menschen mit anerkanntem Asylstatus andererseits richten. Die soziale Durchmischung wird durch betreubare Wohnungen für SeniorInnen mit einer Sozialstation und ein Werkstätten- und Kulturhaus für Jugend am Werk erweitert.

Eine Hausbetreuung vor Ort wird eingerichtet, Gemeinschaftsräume, ein Fitnessraum, ein Hobbyraum, ein Mehrzweckraum, eine Gewürzküche und eine Waschküche bilden das gemeinschaftliche Raumangebot. 9 Büros bzw. Geschäftslokale stellen die funktionale Durchmischung sicher.

Ein nach dem benachbarten Kulturzentrum benannter „Boulevard“ durchzieht die Anlage und bietet gemeinsamen öffentlichen Stadtraum mit Möblierung.

Ein Spielgarten mit Aufenthaltsbereich sowie gemeinschaftliche Dachterrassen und -gärten ergänzen das soziale Angebot im Freiraum.

Die Jury merkte in Bezug auf die soziale Durchmischung in diesem Projekt anerkennend an, dass die „sensibel differenzierte Wohnungstypologie baukörperspezifisch auf mögliche Nutzerkonflikte reagiert“.

Ein weiteres Teilnehmerteam plante, ebenfalls Bezug auf das Quartier nehmend, einen Schwerpunkt auf den Aufbau eines NutzerInnen-Netzwerks, bestehend aus BewohnerInnen der Anlage und NachbarInnen und AnrainerInnen rund um ausgewählte Themen wie Gastro-Ernährung-Gesundheit; Bildung und Kultur; lokale Produktion; neuer Handel; neues Wohnen; soziales Arbeiten; ethnische Ökonomien zu setzen.

*Microwohnungen
als Heim für
Studierende und
Menschen mit
Asylstatus*

*Soziale Durch-
mischung, Nutzer-
konflikte baukörper-
technisch minimiert*

11, Eisteichstraße (150/75)

Das Siegerprojekt sucht von Anfang an den Kontakt mit der Umgebung. Das 3-jährige Besiedlungsmanagement mit dem Ziel „Community Building“ will dafür unter anderem die Online-Plattform „Frag nebenan“ nutzen. Alle zwei Monate sollen im Gemeinschaftsraum Kaffeerunden organisiert werden, zu denen auch Menschen aus benachbarten Wohnanlagen eingeladen sind.

In seinen sozialen Angeboten setzt es auf Sport einerseits und Lern-Unterstützung andererseits. Für beide Schwerpunkte werden Kooperationen – mit einer großen Dachorganisation für den Breitensport und mit der Zweigstelle einer stadtweiten Lernhilfe-Initiative – eingegangen. Für den Sport steht ein Bewegungszentrum mit Multifunktionsraum und einem Lokal (Café/Bäckerei/Imbiss) zur Verfügung, das Infrastruktur in das Quartier bringt und auch für die Nachbarschaft attraktiv ist. Kooperiert wird des Weiteren mit einem Verein, der Mentoring für Kinder, Jugendliche und Familien anbietet.

Der sozialen Durchmischung wird durch je 5 Wohnungen für den Fonds Soziales Wien bzw. für soziale Vereine Rechnung getragen.

Für die Gemeinschaft werden ein Gemeinschaftsraum, 2 Kinderspielräume, 6 „Flexräume“, eine Waschküche, ein Kleinkinderspielplatz, ein Jugendspielplatz und ein gemeinschaftlicher Dachgarten errichtet. Die Einlagerungsräume befinden sich auf den Geschoßen.

Auch ein zweites eingereichtes Projekt hat Sport und Lernhilfen zum Thema, will sich ebenfalls mit der Umgebung vernetzen und stellt zum Thema Besiedlungsmanagement fest: „Die Soziale Nachhaltigkeit versteht sich verstärkt als Vernetzungsdrehscheibe zwischen den Institutionen vor Ort, lokalen AkteurInnen sowie den zukünftigen BewohnerInnen und den NachbarInnen.“

Ein drittes eingereichtes Projekt wiederum will die Nutzungen der Räume für Service und Hausgemeinschaft zum Teil nicht verorten oder definieren, sondern nur im Sinne von „Möglichkeitsträumen“ bereitstellen und der moderierten Bewohnerbeteiligung überantworten.

„Frag nebenan“

Kaffeerunden für die Nachbarschaft

Lernunterstützung Bewegungszentrum mit Café

Einlagerungsräume in den Geschoßen

22, Quartier am Seebogen (727/205)

Die Auslobung für vier Bauplätze sah leistbares Wohnen und eine Erweiterung der Wohnungsangebots-Palette vor. Ziel war ein funktional durchmischtes Quartier mit 20 Prozent Nicht-Wohnnutzung, das u.a. durch Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ entspricht. Dementsprechend waren Konzepte der nachhaltigen Nicht-Wohnnutzung ebenso gefragt wie Raumkonzepte für Wohnen&Arbeiten mit Räumlichkeiten mit abgetrenntem Arbeitsbereich.

Die Freiraumgestaltung sollte teilweise partizipativ mit den BewohnerInnen erfolgen. Dafür waren 10 Prozent des Freiraumbudgets zu reservieren.

Vom Auslober geboten wurde eine „Quartierswerkstatt“ mit regelmäßig organisierten, moderierten themenbezogenen Workshops zu unterschiedlichen Aspekten der Quartiersentwicklung.

Ein Bauplatz wurde im „geladenen BTW“ vergeben, an dem zwei Bietergemeinschaften, deren Beiträge bei einem früheren BTW „ausdrücklich besondere Würdigung erhielten“, teilnahmen. Ein Bauplatz in diesem Quartier war für Baugruppen vorgesehen.

10 Prozent des Freiraumbudgets für Mitbestimmung

„Quartierswerkstatt“

Ein Siegerprojekt definierte sich als „zukunftsorientierter kultureller Hotspot im 22. Bezirk“ und sah neben einer Service-Lobby, mehreren Ateliers und Gemeinschaftsbüros für Co-Working ein Kultur-Bistro und die Mitnutzung der benachbarten Garage als „Kunstgarage“ vor. Dafür werden Kooperationen mit einer Service-Einrichtung für Kleingewerbe und GründerInnen einerseits, und einem Kulturverein andererseits eingegangen.

*Kultureller Hotspot
in Wien 22*

Unter der U-Bahn-Trasse werden Boule-Felder eingerichtet, rund um die U-Bahn-Säulen sollen temporäre Ausstellungsbereiche geschaffen werden.

*Kunstgarage
temporäre Aus-
stellungsflächen an
U-Bahn-Säulen*

Das private und gemeinschaftliche Wohnen findet in den Obergeschoßen statt. Dort befinden sich auch ein Gemeinschaftsraum mit Küche, eine Waschküche und eine Dachterrassenlandschaft über zwei Geschoße, die für Aufenthalt und *Urban Gardening* genutzt werden kann.

*Dachterrassen-
landschaft*

Ein/e HausbesorgerIn vor Ort wird etabliert, und um insbesondere die vermischte Nutzung und die „kommunikative“ Hofsituation für alle Beteiligten gedeihlich zu gestalten, ist eine Besiedlungsbegleitung vorgesehen.

Ein weiterer Bauplatz dieses Quartiers mit insgesamt 218 Wohnungen widmet sich dem Thema Sport und geht dafür eine Kooperation mit einem großen Sport-Dachverband und einem Verein, der für Kinder und Familien Freizeitaktivitäten organisiert, ein. Unter anderem wird eine Halle für urbanes Bouldern mit Kletterwänden errichtet und im Freien ein Platz mit Sportgeräten ausgestattet.

*Boulderhalle
Sportplatz im Freien*

In diesem Projekt wird eine Zweigstelle der Büchereien Wien untergebracht, der ein Lesegarten vorgelagert ist.

Die Besiedlungsbegleitung ist über fünf Jahre anberaumt und widmet sich dem Aufbau einer „aktiven Nachbarschaft“, die die freie Mitte des Quartiers und die fünf Gemeinschaftsräume partizipativ gestalten und verwalten soll. Dabei wird eine Kooperation mit der benachbarten Baugruppe angestrebt.

*Büchereien Wien mit
Lesegarten*

Für Wohnen&Arbeiten werden frühzeitig NutzerInnen gesucht, damit diese sich an der Gestaltung ihrer zukünftigen Arbeitsräume beteiligen können.

Während und nach der Besiedlung soll ein digitales Info-Board mit „FragNebenan“ als Partner den nachbarschaftlichen Austausch unterstützen.

Für die Gemeinschaft stehen eine Spielwiese mit Gartenlaboren sowie eine Gemeinschaftsterrasse zur Verfügung.

Geförderte Miet- und Eigentumswohnungen, SMART-Wohnungen und frei finanzierte Mietwohnungen werden gemeinsam errichtet. Vier Wohnungen sind für „*Housing First*“ reserviert.

*Spielwiese mit
Gartenlaboren*

Ein/e HausbesorgerIn wird vor Ort installiert.

Um eine nachhaltige Bau- und Lebensweise zu fördern, werden innovative Ideen zur Stromerzeugung und zum Energiesparen eingebracht.

Das Siegerprojekt des dritten Bauplatzes mit insgesamt 86 Wohnungen richtet seine Aufmerksamkeit auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familie und punktet mit einem „Gründerbonus“ in Form einer dreijährigen Reduktion des Netto-Nutzungsentgeltes für Personen, die Anspruch auf die Neugründungsförderung haben. Darüber hinaus wird durch die Einrichtung zweier betreuter Kindergruppen die Kinderbetreuung auf Wohnen&Arbeiten abgestimmt.

„Gründerbonus“

Es sind neun Geschäftslokale/Büros vorgesehen, dazu ein Co-Working Bereich und Ateliers.

Die vielfältigen Nutzungsangebote in diesem Projekt werden wie folgt gegliedert:

XS – Jokerzimmer

S – Extrazimmer

M – Wohnung mit darunter liegendem Atelier

L – Büro-Sharing

XL – das klassische Büro/Geschäft

*Vielfältige
Nutzungsangebote*

An Gemeinschaftsräumen stehen neben der Waschküche ein neutraler Raum, eine Bibliothek, ein Musikzimmer und ein Wintergarten zur Verfügung, sowie im Freiraum eine Gemeinschaftsdachterrasse und Gartenlabore.

*Musikzimmer
Wintergarten*

Auch auf diesem Bauplatz wird Besiedlungsbegleitung angeboten und eine Hausbetreuung vor Ort eingerichtet.

In Zusammenarbeit mit einem auf die Betreuung arbeitsloser Jugendlicher spezialisierten Verein sollen arbeitslose Jugendliche beim Bau angeleitet und beschäftigt werden.

*Arbeitslose
Jugendliche am Bau
beschäftigt*

Über den Bauplatz für Baugruppen konnte im Jahr 2017 noch keine Entscheidung getroffen werden.

Auch die weiteren Siegerprojekte in diesem Quartier widmen sich dem Schwerpunkt Wohnen&Arbeiten. Co-Working-Space und eine Vielzahl an Geschäftslokalen und Büros bieten Gelegenheit, Wohnen und Arbeiten örtlich zu verbinden. Ein Projektteam plant, bauplatzübergreifende Workshops zu Wohnen&Arbeiten sowie anderen Themen, die von allgemeinem Belang sind, abzuhalten.

*Bauplatzüber-
greifende
Workshops zu
Wohnen&Arbeiten*

Darüber hinaus setzen zwei Teams auf Gesundheit und Sport. In einem Projekt soll ein Health-Cluster mit Therapie- und Beratungsangeboten eingerichtet werden, ein zweites soll der Sitz eines neu gegründeten Sportvereins für die gesamte Seestadt sein. Ein Sportstudio mit einer Kantine soll einen bauplatzübergreifenden Treffpunkt bilden. Eine Saunalandschaft, ein Fitness-Parcours im Freien und ein Standort für die Seestadt-Flotte ergänzen das sportliche Angebot. Eine Manufaktur für Longboards bildet die Schnittstelle zwischen Sport und Arbeiten.

Health-Cluster

In diesen Projekten sind ein Aktivraum als Mehrzweckhalle, Gemeinschaftsräume, Waschküchen, eine Gästewohnung, eine Gemeinschaftsküche mit Verbindung zu einer Gemeinschaftsterrasse, eine Musikschule mit Proberäumen und eine „Emma-Box“ für Lebensmittellieferungen vorgesehen.

*Sitz des Sportvereins
Seestadt*

Auf einem Bauplatz wird ein siebengruppiger Kindergarten eingerichtet.

„Emma-Box“

Besiedlungsmanagement wird auf allen Bauplätzen geboten. In einem Fall ist geplant, Nutzungsvereinbarungen wie beispielsweise die Hausordnung in einem gemeinschaftlichen Prozess zu erarbeiten.

Bauplatzübergreifende Themen wurden noch während der Dialogphase des BTW unter den Teams abgestimmt.

22, Mühlgrundgasse II (70/35)

Auf diesem Bauplatz wurden zwei Teams zur Teilnahme geladen, deren Beiträge bei einem früheren BTW „ausdrücklich besondere Würdigung erhielten“.

Das Siegerprojekt ist in überschaubare Nachbarschaften gegliedert und weist ein differenziertes Angebot privater und allgemeiner Räume auf, die der Vielfalt des modernen Stadtlebens entsprechen. Mehr als die Hälfte der Wohnungen, insbesondere SMART-Wohnungen, weisen eine erhöhte Raumhöhe aus.

Community-Coaching als modulare Begleitung der Planung und der Einzugsphase ist vorgesehen, ebenso ein partizipativer Prozess bei der Gestaltung der Gemeinschaftsbereiche. Zusätzlich werden Einrichtungsworkshops stattfinden.

Für die Allgemeinheit stehen vier Gemeinschaftsräume, zwei Waschküchen, zwei Dachterrassen und ein „Wohnzimmer im Freien“ als multifunktional nutzbarer Bereich zur Verfügung.

Ein Hausbesorger-Stützpunkt befindet sich in der Nähe der Anlage und kann mitgenutzt werden.

22, Oase 22+ (393/131)

Dieses Gebiet wurde in drei Bauplätze gegliedert, von denen einer im Wettbewerb vergeben wurde. Die beiden anderen wurden von Fixstärtern entwickelt.

Das Siegerprojekt punktet mit einer Vielzahl unterschiedlich gestalteter Grünräume, von gemeinschaftlichem Grün über ein umlaufendes Balkonband und intime Loggien bis hin zu gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrassen. Ein „Grätzl-Platz“ wird als urbaner, multifunktionaler Bereich konzipiert, ein „Kirschen-Anger“ hingegen als ruhiger Platz.

Als Besonderheiten weist dieses Projekt einen achtgruppigen Kindergarten sowie ein Café und ein Fitnesscenter auf, die beide öffentlich zugänglich sind. Ein Caritas-Heim für demenzkranke Menschen ist ebenso integriert wie 20 – 30 betreubare Wohnungen.

Die partizipativen Prozesse im Rahmen der Besiedlung konzentrieren sich auf die Gestaltung der Gemeinschaftsbereiche und auf Sharing-Angebote.

Ein zweiter Teilnehmer auf diesem Bauplatz legte ebenfalls einen Schwerpunkt auf den sozialen Grünraum und schlug einen Oase-Platz mit Wasserspiel sowie einen Persischen Garten mit *Urban Gardening* und ein Orangerie-Cafe vor. Der dritte Teilnehmer nahm Bezug auf die zunehmende Sommerhitze in der Stadt und plante, „coole Oasen“ zu schaffen, mit Schatten, Grün, Erfrischung und kühlenden Treffpunkten.

Auch die Fixstarter fokussierten stark auf den Grünraum und auf die Gliederung des Parks in Grünflächen sowie Spiel-, Bewegungs- und Verweilbereiche. Drei identitätsstiftende „Stadl in Stadlau“ in offener Konstruktion sollen als Treffpunkte dienen. Es gibt anmietbare Beete und Gartentipps von Profis.

*Dialogphase zur
Abstimmung
quartiersbezogener
Themen*

*Gliederung in über-
schaubare
Nachbarschaften*

*Einrichtungs-
workshops*

*Öffentliches Fitness-
Center mit Café*

*Caritas-Heim für
Demenzranke*

„Persischer Garten“

Ein zweiter Schwerpunkt liegt auf Bewegung und insbesondere auf dem Radfahren. Dazu sind Workshops, eine Werkstatt, Info-Material und gemeinsame Rad-Ausfahrten vorgesehen.

Besiedlungsmanagement, partizipative Prozesse in Bezug auf die Gestaltung der Gemeinschaftsräume, ein Impulsworkshop zur Belebung der Gemeinschaftsräume und ein bauplatzübergreifendes Grätzlfest sollen dazu beitragen, die nachbarschaftlichen Aktivitäten in Gang zu setzen.

Eine Kooperation mit dem Fonds Soziales Wien ist vorgesehen. Für die Hausbetreuung soll eine fixe Ansprechperson zur Verfügung stehen.

Attraktiv ist die Idee, Postabholboxen im Foyer zu installieren.

Grätzlfest fürs ganze Quartier

Postabholboxen im Foyer

2018

Im Jahr 2018 wurde zunächst über die Baugruppenprojekte von Oase 22+ (84/28) und Am Seebogen entschieden.

Ein Baugruppen-Siegerprojekt setzt insbesondere auf den sozialen Mix und strebt die Inklusion verschiedener Haushaltsformen und Generationen, aber auch von Flüchtlingsfamilien an, wofür eine Kooperation mit einer Hilfsorganisation geplant ist. Diese soll auch die Bespielung der Allgemeinflächen koordinieren.

Für die Wohneinheiten ist statt einer radikalen Individualisierung eine partizipative Standardisierung vorgesehen.

Eine Vereinsgründung soll gewährleisten, dass die Teilnahme an der Baugruppe und am partizipativen Prozess niederschwellig bleibt.

Neben den Gemeinschaftsräumen und einer Gemeinschaftsdachterrasse wird ein Mehrgenerationenspielplatz errichtet. „Essbare Landschaft“ bildet die Leitidee für den Freiraum.

Auch das zweite Projekt (41/14) ist dem Generationenmix verpflichtet, wobei vor allem versucht wird, ältere Menschen in ein Quartier zu bringen, das zum Großteil von jungen Leuten besiedelt ist. „Das Zusammenleben in einer Gruppe ist ein Anti-Demenz-Programm“ heißt es dazu im Projektentwurf. Es wird aber auch eine Studierenden-WG geben.

Kooperiert wird mit Trägerorganisationen der Jugendhilfe und der Altenbetreuung sowie einem Zentrum zur Unterstützung von Getrennt- und Alleinerziehenden.

Ein „Dorfplatz“ soll den gemeinsamen Treffpunkt mit Gastgarten und Sitzgelegenheiten bilden.

Das dritte Projekt ist als Heim organisiert (40 HE, davon 35 geförd., 98 Heimplätze) und bietet der Gemeinschaft ein Gesundheitszentrum in Kooperation mit einem sozialen Träger, eine Bibliothek, eine Sauna, einen Gemeinschaftsdachgarten und eine Gemeinschaftsküche. Es sind 18 (!) Gemeinschaftsräume, 3 Gästeappartements, ein „Atrium der Nachbarschaft“ und zwei Werkstätten vorhanden. Daneben gibt es 7 Gewerbeflächen und einen bauplatzübergreifenden Kinder- und Jugendspielplatz.

*Wohnungen:
partizipative
Standardisierung
statt radikaler
Individualisierung*

WGs für Ältere und Studierende

„Dorfplatz“

Gesundheitszentrum

Bauträgerwettbewerb Kleinprojekte 2018

Auch diese Wettbewerbe standen unter dem Schwerpunkt „Kostengünstiges Bauen und Wohnen“. In allen Arealen war die Errichtung ausschließlich geförderter Mietwohnungen vorgesehen. Die Grundstücke wurden im Baurecht vergeben.

19, Heiligenstädterstraße (37 HE, 53 HPI)

Hier handelt es sich um ein soziales Wohnprojekt der Volkshilfe mit SozialbetreuerInnen und einer Hausbesorgerfamilie vor Ort, für die auch eine Wohnung in der Anlage vorgesehen ist. Es werden Kleinwohnungen, eine Kinder-Wohngemeinschaft und ein Geschäftslokal errichtet. Für die Kinder-WG ist eine Fußbodenheizung vorgesehen.

Neben 13 Gemeinschaftsräumen stehen der Gemeinschaft – und auch der benachbarten Öffentlichkeit – ein multifunktionales Café, das als Lese-, Reparatur- oder Veranstaltungsort genutzt werden kann, ein Infocenter, ein Greißler und ein Volkshilfe-Shop zur Verfügung.

Eine Dachterrasse über zwei Geschoße wird in Zusammenarbeit mit einem Sozialprojekt für Jugendliche der Job-Werkstatt gestaltet.

*Soziales
Wohnprojekt*

*Café, Greißler,
Volkshilfe-Shop*

21, Anton-Schall-Gasse (33/11)

Dieses Siegerprojekt weist trotz seiner geringen Dimension dennoch eine bemerkenswerte Fülle an Qualitäten der Sozialen Nachhaltigkeit auf. Es gibt Besiedlungsmanagement, ein Mitbestimmungskonzept, eine/n HausbesorgerIn Neu, einen Gemeinschaftsraum, eine Waschküche, Mietergärten, eine Dachterrasse sowie eine Gemeinschaftsterrasse im Hof, Möglichkeiten für *Urban Gardening* und Kinderwagenabstellflächen in jedem Hauseingang.

*Kinderwagen-
abstellflächen in
jedem Hauseingang*

21, Herchenhahngasse (34/11)

Auch dieses Kleinprojekt verfügt über einen Gemeinschaftsraum mit Terrasse in den Hof, in dem der Kinderspielplatz situiert ist, eine Waschküche, einen Abstellraum für eine/n HausbetreuerIn, eine Gemeinschaftsküche und eine Dachterrasse mit *Urban Gardening*. Im EG befinden sich Privatgärten.

„Etagenzimmer“

Vier „Etagenzimmer“ dienen als Wintergarten, Bewegungsraum oder erweitertes Wohnzimmer mit Blick auf den Kleinkinderspielbereich.

22, Gundackergasse II (400/138)

Drei Bauplätze werden von Fixstärtern entwickelt, einer wurde im Wettbewerb vergeben. Es kommt zu intensiver Zusammenarbeit der Teams auf allen Bauplätzen, sodass in Ansätzen von einer gemeinsamen Quartiersentwicklung gesprochen werden kann.

*Quartiers-
entwicklung*

Ein „Stadtplatz“ stellt das Entrée und Bindeglied zur Nachbarschaft dar. Es gibt auch auf den anderen Bauplätzen gemeinschaftliche Platzflächen im Bereich der Hauseingänge. Auf einem Bauplatz werden Lagerräume als Komplementärangebot errichtet.

Auf allen Bauplätzen wird Besiedlungsmanagement und die Begleitung partizipativer Prozesse zur Gemeinschaftsbildung und zur Bildung von Nutzungsregeln für die Gemeinschaftsflächen angeboten. Es gibt Gemeinschaftsräume, Waschküchen, Gemeinschaftsterrassen, dezentral gelegene Kinderwagen- und Fahrradstellräume, ein digitales Schwarzes Brett und Stützpunkte für eine/n HausbesorgerIn Neu. Zwei Gemeinschaftsgärten und ein Innenhof als „Wohngarten“ mit Sitzgelegenheiten ergänzen das vielfältige Gemeinschaftsangebot.

*Info-Abende
Bewohnerfeste*

In enger Zusammenarbeit aller Bauplätze werden Informationsabende und Bewohnerfeste organisiert.

*„Animal-Aided-
Design“*

Das Siegerprojekt legt einen besonderen Schwerpunkt auf Familienfreundlichkeit und Naturbezogenheit, verfügt über einen hohen Anteil an Gartenwohnungen und regt im Rahmen des Besiedlungsmanagement an, Naschecken anzulegen, zu gärtnern und zu imkern, bindet dafür lokale Vereine ein und stellt die Expertise von Fachleuten zur Verfügung. *Animal Aided Design*, also das Vorkommen von Tieren als Teil der Gestaltung von Freiräumen integrativ zu planen, rundet das naturnahe Angebot ab.

Auf einem der Bauplätze werden ein Geschäftslokal und ein viergruppiger Kindergarten errichtet.

12, Wolfganggasse (ca. 850 WE)

Bei diesem Gebiet handelt es sich um eine Quartiersentwicklung rund um eine aufgelassene Remise, für die ein neues Nutzungskonzept zu erstellen war. Sie soll das soziale Zentrum des Quartiers bilden.

Auf dem Bearbeitungsgebiet, das fünf Bauplätze beinhaltet (umfasst), werden geförderte Mietwohnungen, ein Gemeindebau NEU, zwei Wohnverbände des Fonds Soziales Wien, zwei sozialpädagogische Wohngemeinschaften der MA 11, ein sechsgruppiger Kindergarten, ein PflEGewohnhaus und ein Studierendenheim errichtet. Drei Bauplätze werden durch Fixstarter bearbeitet, zwei standen im offenen Wettbewerb.

Die Schwerpunkte der Ausschreibung waren nachhaltige Quartiersentwicklung, kostengünstiges Bauen und Wohnen, innovative und leistbare Wohnmodelle für Alleinerziehende. Bauplatzübergreifend wurden nachhaltige Nutzungskonzepte für eine lebendige Erdgeschoßzone, ein qualitätsvoller Freiraum, ein Spielplatzkonzept, die Planung und Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fußwege) und ein Garagenkonzept gefordert.

Um die Koordination sicherzustellen, wurde nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens die Teilnahme an themenbezogenen Workshops, die die Projektteams selbst zu organisieren hatten, zwingend vorgeschrieben. Auch die Besiedlung war koordiniert zu planen.

Die Umgestaltung der Remise orientierte sich am „Dorf in der Stadt“, wobei das dörfliche Konzept urban zu interpretieren war. Die Remise wurde als Grätzlzentrum konzipiert und bietet fünf Nutzungsarten:

- die GrillRemise: servierte Grillplätze
- die MarktRemise: Marktstände für Obst, Gemüse, frisches Gebäck und Biofleisch
- die KinderRemise: Bewegungsräume bei entsprechender Sicherheit
- die KulturRemise mit Bühnen-Elementen und einer temporären Ausstellungsfläche
- die PopUpRemise, eine saisonal variierende Versorgungsstation.

Auf den Bauplätzen des Gemeindebaus NEU und des gemeinnützigen Fixstarters wird ein Hausbesorgerstützpunkt eingerichtet.

Neben Gemeinschaftsräumen stehen Hobbyräume, mehrere Waschküchen, Dachterrassen mit der Gelegenheit zum Gärtnern zur Verfügung. Die Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind kleinteilig über die ganze Anlage verteilt. Die großen Abstellräume in den Wohnungen wurden von der Jury besonders gewürdigt.

Die Beteiligung am bauplatzübergreifenden Besiedlungs- und Quartiersmanagement ist ebenso vorgesehen wie die partizipative Ausgestaltung der Gemeinschaftsräume.

Es gibt ein E-Tankstelle.

*Quartiers-
entwicklung rund
um aufgelassene
Remise*

*Wohnen für Allein-
erziehende*

*Remise Neu: „Dorf in
der Stadt“*

Große Abstellräume

Der Sieger eines Wettbewerbsbauplatzes (247/83) wird Themengruppen zur Bespielung der Gemeinschaftsräume einrichten. Er bietet SMART-Offices als mietbare Einheiten, die ein Angebot für die ganze Nachbarschaft darstellen und bei fehlender Nachfrage wieder der Wohnnutzung zugeführt werden können.

*Themengruppen für
Gemeinschafts-
räume*

Auch in diesem Projekt gibt es mehrere Gemeinschaftsräume und mehrere Waschküchen, eine Dachterrasse zum Gärtnern, einen Schattengarten im 1. OG, und den „Remisenplatz“ als befestigten Bereich mit Sitzgelegenheiten.

Der Sieger des zweiten Bauplatzes (326/114) will eine/n HausbesorgerIn NEU aus der Bewohnerschaft rekrutieren. Besiedlungsmanagement und partizipative Prozesse werden auch hier geboten. Es gibt 19 Gemeinschaftsräume, 3 Waschküchen, ein Gästeappartement, das auch temporär als „Joker-Wohnung“ genutzt werden kann, eine Fahrradwerkstatt und 17 Kinderwagen- und Fahrradabstellräume.

*HausbesorgerIn Neu
aus der Bewohner-
schaft*

Im Freiraum ist ein Kleinkinderspielplatz auf der Dachterrasse, eine „Remisenpromenade“ mit Spielseln und Terrassen, ein „Remisenboulevard“ mit Spielflächen und ein „Festplatz“ für Bewohnerfeste vorgesehen.

Bemerkenswert ist das vielfältige und differenzierte Angebot für Familien mit Allein- bzw. Getrennterziehenden, das unter anderem Einzelwohnungen unterschiedlicher Größe mit Eigenbereichen für Kinder und Elternteil, einen Verbund von Einzelwohnungen mit gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereichen für BewohnerInnen mit ähnlichen Lebensinteressen, oder separate Wohnmöglichkeiten für pubertierende Kinder innerhalb des Hauses vorsieht. Durch die enge Zusammenarbeit mit dem Betreiber des benachbarten Pflege- und Studierendenheims werden den Alleinerziehenden auch mannigfaltige Hilfestellungen im Lebensalltag angeboten.

*Differenziertes
Wohnangebot für
Allein- und Getrennt-
erziehende*

Der fünfte Bauplatz schließlich ist einem Wohn- und Pflegehaus gewidmet, das 181 Heimeinheiten bzw. 214 Heimplätze beinhaltet. Es gibt 38 Gemeinschaftsräume, einen Multifunktionsraum, einen Andachtsraum, eine Waschküche und drei Geschäftslokale. Ein Seniorenclub, eine Cafeteria, ein Friseur und eine Massageeinrichtung können auch von der Nachbarschaft genutzt werden.

Im Freiraum befinden sich ein Themengarten für alle Sinne, ein begrünter Pavillon mit Wasserspiel, ein Garten für Generationen, ein Garten für Kleinkinder und eine Gemeinschaftsterrasse für die Begegnung zwischen Jung und Alt. Auch dieses Projekt orientiert sein Konzept am „Dorf“.

*Wohn- und
Pflegehaus*

Ein Teilnehmerteam, das nicht zum Zug gekommen ist, stellt ausdrücklich fest: „Um ein Kind aufzuziehen, braucht man ein ganzes Dorf“. Dieses neu entstehende Quartier im 12. Bezirk hat alle Voraussetzungen, im besten Sinn des Wortes ein solches „Dorf“ – und nicht nur für Kinder – zu werden.

*Themengarten für
alle Sinne*

14, Käthe-Dorsch-Gasse (69/23 bzw. 277/93)

In diesem zwei Bauplätze umfassenden Bearbeitungsgebiet sind ein Fixstarter und ein Siegerteam eines offenen Wettbewerbs tätig.

Der soziale Schwerpunkt liegt auf Wohn- und Aufenthaltsqualität für Allein- und Getrennterziehende. Kostengünstiges Wohnen, angepasste Grundrisse und ein niederschwelliger Zugang für gemeinsame Aktivitäten bildeten die Eckpunkte des sozialen Programms.

Der Fixstarter, der den kleineren Bauplatz bearbeitet, plant die Kooperation mit einem Verein von und für Alleinerziehende. Er bietet einen Gemeinschaftsraum, eine Waschküche, im Freiraum einen Vorplatz mit Sitzgelegenheiten, Kräuterbeete und eine große Rasenfläche im Hof mit Spielbereichen für Kleinkinder, Kinder und Jugendliche.

Die Besiedlung wird begleitet, und als HausbesorgerIn wird eine fixe Ansprechperson vor Ort sein.

Das Siegerprojekt besteht mit einer Vielzahl sozialer Einrichtungen, die in der Wohnanlage Platz finden werden. So sind zwei Garconnierenverbände des Fonds Soziales Wien, zwei sozialpädagogische Wohngemeinschaften der Magistratsabteilung 11, zwei Clusterwohnungen für Getrennt- und Alleinerziehende, zehn *Housing First*-Wohnungen und ein Generationenzentrum des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser mit Räumlichkeiten für alle Altersklassen und mit Küche und Café für gemeinsame Aktivitäten und selbst organisierte Kinderbetreuung, sowie ein Reparatur- und Service-Zentrum unter dem Motto „Nutzen statt Kaufen“ vorgesehen.

Daneben gibt es 7 Gemeinschaftsräume, 2 Waschküchen und 19 Kinderwagen- und Fahrradstellräume.

Die Haus- und Zentrumsbetreuung soll durch Einbindung von in der Anlage wohnenden Alleinerziehenden erfolgen.

Auch im Freiraum wird ein „Generationenhof“ für generationenübergreifende Aktivitäten geschaffen. Spielbereiche für Kinder und Jugendliche finden im Zugangshof Platz.

*Kooperationen mit
sozialen
Einrichtungen*

Generationenhof

22, Berresgasse (ca. 3000)

Dieses Quartier war Gegenstand des umfangreichsten jemals im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbs durchgeführten Verfahrens. Es wurden ca. 3.000 Wohnungen projektiert. Ein Hauptthema war kostengünstiges Bauen und Wohnen, ein anderes war es, „innovative Lösungen für Wohnen im Erdgeschoß“ zu finden. Da die Innenbereiche des Quartiers – bis auf Einsatzfahrzeuge – autofrei bleiben soll, war auch ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz zu entwickeln und eine Mobilitätsstation für Carsharing, Bikesharing, Lastenfahrräder, Leihfahrräder und einer Fahrradreparaturwerkstatt zu planen.

Im Sinne des IBA-Leitthemas „Neue soziale Quartiere“ lag ein weiterer Schwerpunkt auf der nachhaltigen Quartiersentwicklung. Dafür wurde den Projektteams zwingend vorgeschrieben, nach dem Abschluss des Bauträgerwettbewerbs an Koordinations- und Kooperationsworkshops teilzunehmen, um den Freiraum, das Mobilitätskonzept, die Baulogistik und die Qualitäten der Sozialen Nachhaltigkeit bauplatzübergreifend zu gestalten. Da die Errichtung eines so großen Quartiers auch ein starker Eingriff in die bestehende Nachbarschaft ist, war überdies gefordert, zur Information der Bevölkerung und zur Schaffung eines positiven Images des neuen Quartiers beizutragen. Dafür hat u.a. die Gebietsbetreuung bereits lange vor Baubeginn ein Informationsbüro vor Ort eingerichtet. Im Rahmen von IBA-Workshops wird ein partizipativer Prozess zur Namensgebung für das Quartier organisiert, der auch BewohnerInnen der Nachbarschaft einbezieht.

Autofreies Quartier

*Koordination,
Kooperation,
Quartiers-
management*

Für den geförderten Wohnbau waren 10 Bauplätze vorgesehen, auf denen soziale Durchmischung durch eine große Vielfalt unterschiedlicher Wohnungstypen realisiert werden kann. Neben geförderten Mietwohnungen und SMART-Wohnungen bis hin zu Typ E werden auch Eigentumswohnungen, Praxisräume, Ateliers, Büros, Maisonetten für Wohnen&Arbeiten, Co-Working-Spaces und Hausbesorgerstützpunkte errichtet. In mehreren Projekten gibt es Wohnungen für ältere Menschen mit Betreuungsbedarf und, in Kooperation mit sozialen Organisationen, alternative Wohnformen für Ältere wie beispielsweise eine Senioren-Wohngemeinschaft mit einem Seniorentreff oder ein Garconnierenverband mit Betreuungsstützpunkt und Gemeinschaftsküche. Housing-First-Wohnungen für Organisationen der Wohnungslosenhilfe sind ebenso vorhanden. Auch Wohngemeinschaften oder ein Modell, drei Wohnungen als Wohngruppe mit externem Zugang zu organisieren, sind vorgesehen. Erdgeschoßwohnungen werden teilweise mit Gartenterrassen geplant. Ein Projekt bietet Übergangswohnungen, beispielsweise für Personen in Trennungssituationen oder Geflüchtete mit Asylstatus an.

*Vielfalt an
Wohnungstypen;
Wohnen&Arbeiten*

Zahlreiche Geschäftslokale schaffen die Voraussetzung für eine gut funktionierende Infrastruktur im neuen Quartier. Vorgesehen sind ein Supermarkt, ein Postamt, eine Apotheke, eine Trafik und mehrere kleinere Geschäfte. Um das Angebot zu koordinieren und Leerstände zu vermeiden, wird das „Geschäftsviertel“ professionell gemanagt. Neben den kommerziellen Nutzungen soll auch Raum für künstlerische Initiativen geschaffen werden. Büros, Co-Working-Spaces und Räumlichkeiten für Wohnen&Arbeiten werden auf fast allen Bauplätzen angeboten.

*Alternative
Wohnformen für
Ältere*

Auf allen Bauplätzen werden Gemeinschaftsräumlichkeiten und Gemeinschaftsflächen im Freiraum errichtet, von denen ein Teil für die HausbewohnerInnen reserviert und andere, insbesondere im Erdgeschoß, für quartiersübergreifende Nutzungen vorgesehen sind. Einige Nutzungen werden baulich vorweggenommen, wie beispielsweise Gemeinschaftsküchen, ein Jugendraum, ein Wellnessbereich Sauna und Fitness, ein Pool am Dach für die Hausbewohnerschaft, ein Kinosaal, ein Sportraum, der von einer Sportorganisation betrieben wird, ein Pfadfinderhaus. Größtenteils werden Ausstattung und Nutzung der Gemeinschaftsräume und -flächen im begleiteten partizipativen Prozess gemeinsam mit den BewohnerInnen festgelegt. Besiedlungsmanagement und Prozessbegleitung werden auf allen Bauplätzen angeboten.

*Professionelles
Management für
das Geschäftsviertel*

*Kooperation mit
Sportorganisation*

Pfadfinderhaus

Ein Projektteam schlägt mit dem Titel „Nebenan“ ein „Reallabor“ vor, in dem künftige BewohnerInnen die Infrastruktur des Quartiers in „neuer sozialer Verantwortung“ entwickeln sollen. Dieser Ansatz wird von der IBA unterstützt.

„Reallabor“

Auf den Dachterrassen finden sich Kinderspielplätze, Gartenhäuser, Glashäuser oder Hochbeete.

Im Freiraum gibt es Kinder- und Jugendspielplätze zu den Themen Klettern, Balancieren, Schaukeln, eine offene Rasenspielfläche, einen „Six-Pack-Parcours“ und Spiel- und Sportgeräte für alle Generationen. Im Parkbereich werden Möglichkeiten für Freestyle und Fitness für alle Altersklassen, eine Spielwiese mit Wasserspielelementen, eine Spielskulptur für Hüpfen und Balancieren, eine Fläche für Rollschuh- und Fahrradfahren und eine Hundezone vorhanden sein.

In einigen Foyers werden Postzustellboxen aufgestellt.

In einem Projekt ist zur Bekämpfung der zunehmenden Sommerhitze eine Deckenkühlung geplant.

*Deckenkühlung
gegen Sommerhitze*

In mehreren Projekten ist die Installation eines/einer HausbesorgerIn Neu geplant, der/die im Idealfall quartiersübergreifend tätig sein soll. In einem Fall wird die eigene Hausbetreuungsfirma des Bauträgers die Hausbetreuung übernehmen.

Dem Gedanken des Teilens und Tauschens wird durch einen Leihladen für Werkzeug und Kinderkleidung, ein Tauschregal, einen offenen Bücherschrank und eine Werkzeugwand entsprochen.

Zu diesem Zweck ist auch die Gründung einer Stadtteilgenossenschaft geplant, die sich auf kommerzieller, jedoch für die Mitglieder sehr kostengünstiger Basis um die Organisation von Gemeinschaftsbereichen, um gemeinsamen Einkauf, um gesunde Ernährung für Kinder und Ältere, um gegenseitige Unterstützung der NachbarInnen und vieles mehr, das sich im Detail erst in Zusammenarbeit mit der Bewohnerschaft herauskristallisieren wird, kümmern will.

*Stadtteil-
genossenschaft*

Auch ein Kulturverein, der ins Quartier wirken sollen, ist angedacht.

In einem Projekt wird bei der Vergabe das Prinzip „Haus vor Wohnung“ angewendet, das bedeutet, dass sich Einziehende zuerst für das Projekt und die Hausgemeinschaft entscheiden, dann erst für ihre individuelle Wohnung.

Kulturverein

In einem der Projekte wird bezüglich der Miethöhe ein Modell angeboten, das auf sich verändernde Einkommensverhältnisse der BewohnerInnen reagiert und in einem gewissen Ausmaß eine temporäre Senkung der Mietkosten ermöglicht.

Für die Koordination und Abstimmung der Gemeinschaftseinrichtungen und Gemeinschaftsaktivitäten im Quartier hat der Auslober eine Reihe von Workshops organisiert. Ein Ergebnis war, dass die Erarbeitung (und in der Folge möglicherweise auch der Betrieb) eines quartiersübergreifenden Mobilitätskonzeptes einem professionellen Anbieter überantwortet wurde. In Bezug auf die Koordination der Qualitäten der Sozialen Nachhaltigkeit hat sich gezeigt, dass dies eine anspruchsvolle Aufgabe ist, die von den beteiligten Projektteams kaum ohne professionelle Prozess-Unterstützung bewältigt werden kann. Die Jury hat den Projektteams daher empfohlen, ein Quartiersmanagementteam zu beauftragen.

*Quartiers-
entwicklung und
Quartiers-
management
brauchen
professionelle
Steuerung*

3, Henneberggasse (106/36)

Das Siegerprojekt, an dessen Stirnseite ein Lokal mit Schanigarten situiert ist, schafft den zentralen sozialen Knoten im Eingangsbereich zwischen den beiden Baukörpern mit überdachten Hauseingängen, einem Gemeinschaftsraum, einer Waschküche mit angeschlossenem Kleinkinderspielplatz, dem Zugang zu Werkstatt und Fahrradräumen sowie dem Zugang zu den Gartenflächen. Den BewohnerInnen steht überdies eine Gemeinschaftsdachterrasse zur Verfügung.

Besiedlungsmanagement ist vorgesehen. Es gibt das Angebot der Übernahme von Hausbesorgeraufgaben durch die Hausgemeinschaft sowie einen partizipativen Prozess zur Ausgestaltung der Wohnungen und zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen.

*Hausbesorger-
Aufgaben durch
Hausgemeinschaft*

Das Freiraumkonzept setzt auf Vernetzung mit der Erdberger Stadtwildnis, was insbesondere für größere Kindern und Jugendlichen attraktive Aufenthaltsorte bieten kann.

23, Rößlergasse (100/34)

Das Siegerprojekt beherbergt ein Jugendzentrum, mit dem es den Gemeinschaftsraum mit der Küchenzeile teilt. Dieser wird im Wege der Mitbestimmung ausgestaltet. Auch eine Werkstatt wird gemeinsam mit dem Jugendzentrum betrieben. Darüber hinaus gibt eine Waschküche mit angrenzendem Spielbereich, eine Gästewohnung und einen Mobility Point mit einer Fahrrad-Servicestation.

Im Freiraum steht Sonnendeck in Kombination mit einer Sommerküche bereit. Auf den Balkonen befinden sich „Grünboxen“, die nach Belieben bepflanzt werden können.

Für Kinder und Jugendliche ist ein Gemeinschaftsspielplatz in Abstimmung mit den Nachbarbauplätzen vorgesehen.

Die Wohnungsbelegung kann im „Tandem“ erfolgen. Es werden sowohl Verwandtschaften als auch Wahlverwandtschaften berücksichtigt.

Auch ein weiterer Teilnehmer hat vorgeschlagen, den Freiraum jeder Wohnung mit einem Pflanztrog zu versehen, der zu einem „Mikrogarten“ mit Kräutern, Gemüse oder Blumen gestaltet werden kann. *Animal Aided Design* sollte Rücksicht auf die vorhandene Fauna nehmen. Die Betriebskosten sollten einerseits durch Unterstützung beim Energiesparen und Schonen von Ressourcen, andererseits durch Eigenleistungen der Bewohnerschaft in der Haus- und Grünraumbetreuung reduziert werden.

*Wohnungsbelegung
im Tandem*

2. Entwicklung und Schwerpunktsetzungen der „Sozialen Nachhaltigkeit 2009 bis 2018“

Während des gesamten Betrachtungszeitraums von der Einführung und erstmaligen Anwendung der „4. Säule“ im Jahr 2009 bis in die Gegenwart wurde den einzelnen Kriterien der Sozialen Nachhaltigkeit in unterschiedlichem Ausmaß Rechnung getragen. Die Schwerpunktsetzung war stets abhängig von der Ausrichtung und Größe des Projekts, von der Art der Einbindung in ein Quartier oder von Themen, die vom Auslober gesetzt wurden.

Wie sich in der chronologischen Betrachtung zeigt, war die Resonanz der Projektteams unmittelbar nach Einführung der Sozialen Nachhaltigkeit als Qualitätskriterium zunächst von ein wenig Ratlosigkeit geprägt. Um auf Nummer Sicher zu gehen, startete man nach dem Motto „je mehr, desto besser“ in die Wettbewerbe, und das Ergebnis war, dass sowohl die Anzahl der Gemeinschaftsräume als auch die projektierten Aktivitätsprogramme für die BewohnerInnen in den ersten Projekten ziemlich überbordend daherkamen.

Auch in der Jury der BTW war die Interpretation und Gewichtung der einzelnen Kriterien der Sozialen Nachhaltigkeit noch auszuloten. Während die Architektur zuweilen – und angesichts der zahlreichen schon bestehenden Qualitätsbauten zu Recht – für sich in Anspruch nahm, diese Kriterien „schon immer“ berücksichtigt zu haben, und die Ökonomie ebenfalls zu Recht in die Beurteilung der Sozialen Nachhaltigkeit „hineinregierte“, trugen nicht zuletzt PraktikerInnen in den Projektteams und BezirksvertreterInnen, die den Lebensalltag in den Wohnanlagen aus erster Hand kennen, wesentlich zur stetigen Ausformulierung der Kriterien bei. Es dauerte nicht lange, bis eine gewisse Routine bei der Beurteilung einkehrte, und bis auch die Jurymitglieder der anderen Disziplinen beim Thema Soziale Nachhaltigkeit „mitredeten“. Somit war der Zweck der Einführung der 4. Säule weitgehend erfüllt: **Soziale Nachhaltigkeit ist** in den Qualitätsprüfungsgremien Wettbewerbsjury und Grundstücksbeirat **zum „Mainstream“ geworden.**

Auch die Projektteams pendelten sich auf ein praktikables und dem jeweiligen Bauplatz angepasstes Maß ein und liefern heute Projektentwürfe von hoher Qualität und Innovationskraft.

Die Funktion des Kriterienkatalogs wurde von Anfang an sowohl seitens der Projektteams als auch in der Jury richtig rezipiert, nämlich als Anregung und Orientierungshilfe und als eine beispielhafte Aufzählung von Merkmalen, auf die zu achten ist. Die Liste ist nicht Punkt für Punkt „abzuarbeiten“. Die Schwerpunkte und Ausformulierungen der Sozialen Nachhaltigkeit sind vielmehr nach den jeweiligen Gegebenheiten auf den Bauplätzen oder in den Quartieren individuell zu setzen.

Um der Bedeutung der Sozialen Nachhaltigkeit Ausdruck zu verleihen, wurde die 4. Säule unmittelbar nach ihrer Einführung in den Jurysitzungen als erstes, vor allen anderen, beurteilt. Das Argument lautete, dass es einem Projekt, das in der Sozialen Nachhaltigkeit nicht entspricht, an wesentlichen Qualitäten mangelt, und es daher auch dann keine Förderempfehlung bekommen kann, wenn es in den anderen Säulen gut abschneidet.

Ab 2011 wurde der generelle Schwerpunkt für alle Projekte auf kostengünstiges Wohnen gelegt. Kurz danach wurde das SMART-Wohnprogramm eingeführt, das für sich, und insbesondere in Kombination mit anderen Förderschienen, als eine schlagkräftige Maßnahme zur Bereitstellung erschwinglichen Wohnraums auch für Menschen mit geringerem Einkommen erwiesen hat. In der Jury wurde ab diesem Zeitpunkt dem Postulat des kostengünstigen Bauens und Wohnens entsprochen, indem nunmehr die Ökonomie als Beurteilungskriterium an die erste Stelle rückte. Dabei wurde in ähnlicher Weise argumentiert wie zuvor bei der Sozialen Nachhaltigkeit, nämlich, dass ein Projekt, das in Bezug auf die Kosten nicht entspricht, auch sozial nicht akzeptabel ist.

Von Anfang an zeigte sich, dass zahlreiche Kriterien der einzelnen Säulen ineinandergreifen. Soziales manifestiert sich in der Architektur, aber auch die Ausgestaltung des Freiraums kann wesentlich zur Bildung von Gemeinschaft und zur Lebensqualität der Bewohnerschaft beitragen. Somit umfasste die Beurteilung der Sozialen Nachhaltigkeit bald auch die sozialen Aspekte des Freiraums.

Festgehalten werden kann an dieser Stelle, dass über die Jahre die sozialen Qualitäten der Projekte durch die Schwerpunktsetzung auf kostengünstiges Wohnen keinerlei Abstriche erfahren haben.

2.1. Themen

Neben dem kostengünstigen Wohnen wurden in den vergangenen zehn Jahren als Reaktion auf gesellschaftspolitische Entwicklungen eine Reihe von Schwerpunktthemen gesetzt – größtenteils von Seiten des Auslobers, aber in einigen Fällen auch durch die Initiative von Beteiligten. Themenwettbewerbe bezogen sich unter anderem auf „Interkulturelles Wohnen“, auf „gemeinschaftliches Wohnen“, auf Generationenwohnen, auf „Junges Wohnen, auf „Urban Gardening“, auf Wohnen für Alleinerziehende. Das Thema „Kostengünstiges Wohnen“ zieht sich seit geraumer Zeit und bis heute durch sämtliche Wettbewerbsausschreibungen. **Mit diesen Themensetzungen wurde einmal mehr die Reaktions- und Anpassungsfähigkeit des geförderten Wohnbaus in Wien unter Beweis gestellt.**

Auch Bauplätze für Baugruppen wurden mehrmals im Rahmen von Wettbewerben vergeben, wobei sich die ersten Baugruppen bereits im Vorfeld formiert hatten und für ihre Sache erfolgreich Lobbying betrieben. Unter bemerkenswertem Engagement von Architekturbüros wurden darüber hinaus wegweisende **Mitbestimmungsprojekte** konzipiert und umgesetzt. Der zunehmenden Vielfalt von Lebensentwürfen und Wohnkulturen wurde in den Neubauprojekten durch eine ebensolche **Vielfalt von Wohnungstypen** entsprochen. Im geförderten Wohnbau Wiens werden, wie Dr. Michael Ludwig als Wohnbaustadtrat stets betont hat, „keine Wohnungen von der Stange“ gebaut.

Die Qualitäten, die die Wettbewerbsteilnehmerteams entwickelten und realisierten, waren vielfältig und umfangreich. Nicht nur in der Architektur und der Freiraumgestaltung wurde ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit, aber gleichzeitig auch an Ästhetik, geschaffen. Der geförderte Wohnbau Wiens engagiert sich darüber hinaus in vielerlei Weise auch gesellschaftspolitisch. Davon zeugen nicht zuletzt die unzähligen **Kooperationen mit sozialen Organisationen** aller Art, die in geförderten Wohnbauten ihre Standorte

finden, dort für die Bewohnerschaft tätig sind, oder sich an Aktivitäten beteiligen. (vgl. Liste der Kooperationspartnerorganisationen im Anhang)

Im Laufe der Jahre fand in Bezug auf die Gemeinschaftseinrichtungen ein kleiner Paradigmenwechsel statt. Wurden Gemeinschaftsräume früher vielfach einfach bereitgestellt, trägt man heute auch Sorge für deren Aneignung und Bespielung durch die Bewohnerschaft. In den neueren Projektentwürfen wird immer mehr Gewicht auf die **sozialen Prozesse rund um die Besiedlung einer neuen Anlage sowie auf Mitbestimmung und Teilhabe an der Ausgestaltung und Nutzungsfestlegung von Gemeinschaftsflächen** gelegt. Es ist mittlerweile zum Standard geworden, dass solche **Prozesse durch professionelle Teams begleitet** werden. Die Prozesse beginnen meist bereits einige Monate vor dem Einzug und dauern üblicherweise bis zu drei Jahren, in Ausnahmefällen sogar länger. Ziel dieser Bemühungen ist stets, die Gemeinschaftsanlagen nach der Begleitung der Bewohnerschaft in die Selbstverwaltung zu übergeben.

Großes Augenmerk hat in den vergangenen zehn Jahren auch die **Entwicklung von Quartieren** erhalten. Wo ein neues Quartier geschaffen wird, ist die Bezugnahme auf die bestehende Nachbarschaft sowie die Koordination zwischen den einzelnen Projektträgern und deren Kooperation im Hinblick auf bauplatzübergreifende Qualitäten unerlässlich. In diesem Zusammenhang **leistet der Auslober sowohl durch das Formulieren der Zielsetzungen als auch durch die Art der Verfahrensprozesse selbst einen Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit**, weil diese Vorgangsweise zu einer koordinierten, nachhaltigen und integrativen Quartiersentwicklung mit aufeinander abgestimmten, einander ergänzenden Gemeinschaftseinrichtungen führt.

Das in solchen Fällen erforderliche **Quartiersmanagement** ist, wie gerade anlässlich der Quartiersentwicklung in der Berresgasse 2019 von der Jury festgestellt wurde, eine eigenständige, höchst anspruchsvolle Aufgabe, für die – zusätzlich zu den Tätigkeiten der Gebietsbetreuung und des Stadtteilmanagements – in der Zukunft ein professionelles Management-Team engagiert werden sollte. Dies wird in den künftigen Ausschreibungen festgehalten.

2.2. Die Interpretation der Kriterien der Sozialen Nachhaltigkeit

Die folgenden der in der „Liste“ zur Sozialen Nachhaltigkeit angeführten Qualitäten finden sich fast ausnahmslos in allen Projektentwürfen des Betrachtungszeitraums:

ad Alltagstauglichkeit:

- Grundrissflexibilität, nutzungsneutrale, flexible Räume
- Möblierbarkeit mit Normmöbeln
- Angst- und barrierefreie (Außen)Räume, natürlich belichtete Stiegenhäuser
- Geeignete Kinderwagen- und Fahrradstellflächen in ausreichendem Ausmaß

- Wohnungseigene Freiräume und deren Qualität

ad Kostenreduktion durch Planung:

- Wirtschaftliche Grundrisse und flächenökonomische Erschließung

ad Wohnen in Gemeinschaft:

- Errichtung von multifunktionalen Gemeinschaftsräumen
- Vorsehen von Begegnungszonen mit kommunikativer Qualität

ad Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

- Soziale Durchmischung durch einen breiten Wohnungsmix, durch Einbindung unterschiedlicher Wohnformen, und durch Verteilung von besonders geförderten Wohnungen (SMART-Wohnungen) über die gesamte Anlage
- Angebote für spezielle Nutzer- und Altersgruppen, bei Bedarf Kooperation mit einem Betreiber einer sozialen Einrichtung
- In vielen Fällen, besonders in größeren Anlagen, ist ein/e „HausbesorgerIn neu“ vorgesehen
- Auch Besiedlungsmanagement und Mitbestimmung bei der Ausgestaltung von Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen sind bereits als Standardangebote anzusehen.

Auf die übrigen Kriterien wird in unterschiedlichem Ausmaß, abgestimmt auf die spezifischen Gegebenheiten des jeweiligen Bauplatzes Bezug genommen. Dabei kommen, wie der Überblick in Kapitel 1 zeigt, beeindruckendes Engagement und eine große Ideenvielfalt der Projektteams zum Tragen.

2.3. Innovationen:

In vielen Projektentwürfen wurden im Hinblick auf das eine oder andere Kriterium innovative Zugänge entwickelt. Diese betreffen unter anderem:

- Grundrisse, insbesondere bei SMART-Wohnungen
- Wohnformen wie Wohngemeinschaften oder Cluster-Wohnungen
- die Art der Wohnungsvergabe wie etwa die Tandemvergabe an Verwandte oder Wahlverwandte
- Mitsprache und Mitgestaltung von Grundrissen bis zu Gemeinschaftsflächen
- Neuartige Kooperationen, wie beispielsweise zur Errichtung geförderter und frei finanzierter Wohnungen in derselben Anlage
- Initiativen zur Förderung von Tauschen und Teilen
- Unterstützung der Bildung nachbarschaftlicher Unterstützungsnetzwerke

- Dienstleistungen rund ums Wohnen, einerseits baulicher Art, wie etwa Postabholboxen im Foyer, oder Überlegungen zur Bereitstellung von Unterstützungsangeboten für den Alltag der (berufstätigen) Menschen

Es werden auch zunehmend lange Zeit geltende Paradigmen diskutiert und experimentell durchbrochen. So werden etwa Konzepte für Erdgeschoßwohnungen erstellt, oder es wird im Lichte der Klimaveränderung der Umgang mit nach Norden ausgerichteten Wohnungen einer neuen Bewertung unterzogen.

Das Thema „Quartiersentwicklung“ hat in zunehmendem Maße Eingang ins Wohnbaugeschehen gefunden und wird zweifellos in Zukunft eine noch wichtigere Rolle spielen.

Im Übrigen bietet die IBA_Wien (vgl. Kap. 5.3.) ein mehrjähriges, breit angelegtes Experimentierfeld für weitere (soziale) Innovationen für den geförderten Wohnbau und die Schaffung neuer Wohnquartiere. Die IBA_Wien greift Innovationen auf, fördert zum Teil deren Ausformulierung und Weiterentwicklung und evaluiert sie begleitend. Solche Innovationen beziehen sich auf verschiedene Aspekte der Quartiersvernetzung wie etwa die Bildung einer Stadtteilgenossenschaft, auf die Unterstützung von Projekten aktiver Arbeitsmarktpolitik im Baugeschehen, auf neue Formen von Wohnen&Arbeiten und vieles mehr.

2.4. Was hat sich durch Einführung der 4. Säule verändert?

Von allen ExpertInnen, mit denen im Rahmen dieser Studie Gespräche geführt wurden, einschließlich der VertreterInnen des Auslobers der BTW, wird die Einführung der 4. Säule als Bereicherung für den geförderten Wohnbau gesehen. Der sozialen Komponente, die wohl immer schon ein wichtiger Aspekt des geförderten Wohnbau Wiens war, wurde durch diese Schwerpunktsetzung noch einmal besonderer Nachdruck verliehen, die Aufmerksamkeit für soziale Belange ist sowohl bei den Projektteams als auch in der Jury gestiegen. Die Projekte seien, wie es ein Gesprächspartner ausdrückt, „belebter“, „inhaltlicher“ und „qualitätsvoller“ geworden. Soziale Prozesse und deren Begleitung haben an Bedeutung gewonnen, Quartiersentwicklung ist zu einem aktuellen Thema geworden. Sozialpolitisch wichtige Qualitäten wie der Einsatz von HausbesorgerInnen Neu erhalten durch die 4. Säule eine Legitimation, die ihnen womöglich ohne die explizite Erwähnung im Kriterienkatalog verwehrt geblieben wäre.

Möglicherweise hat die Etablierung der 4. Säule auch mitbewirkt, dass die sozialen Qualitäten in den Wohnanlagen bzw. Quartieren auch unter verstärktem Kostendruck keine Einschränkungen erfahren haben.

Wie schon an anderer Stelle vermerkt, wird die Soziale Nachhaltigkeit mittlerweile im Sinne der Ganzheitlichkeit nicht nur von den Projektteams, sondern auch von Jurymitgliedern, die für die Beurteilung anderer Säulen zuständig sind, mitgedacht und mitdiskutiert. Dies bezeugt, dass die Ziele, die mit der Einführung der 4. Säule einhergegangen ist, erreicht wurden.

3. Die einzelnen Kriterien: Überlegungen, Erfahrungen und innovative Ansätze

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf der Interpretation der Sozialen Nachhaltigkeit in den letzten 10 Jahren. Sie speisen sich aus Erfahrungen von Projektentwicklungsteams, aus Diskussionen innerhalb der interdisziplinären Jurys der Bauträgerwettbewerbe, aus ExpertInnen-Gesprächen, die im Rahmen dieses Projekts mit ArchitektInnen, BauträgerInnen, HausverwalterInnen, InitiatorInnen von Baugruppen und Experten für Besiedlungsmanagement und Prozessbegleitung geführt wurden (siehe auch Gesprächsleitfaden im Anhang), sowie aus einschlägigen Publikationen der Wohnbaupraxis und -forschung.

Im Folgenden seien einzelne Aspekte der Sozialen Nachhaltigkeit beleuchtet. Als grobe Strukturierungshilfe dient dabei der Kriterienkatalog für die 4. Säule des wohnfonds_wien.

Einmal mehr sei betont, dass etliche Kriterien der Sozialen Nachhaltigkeit in andere Beurteilungsbereiche hineinreichen. So wird vom Auslober zu Recht argumentiert, dass eine Wohnung, deren ökonomische Parameter nicht „passen“, die also nicht kostengünstig ist, damit auch ein wesentliches soziales Kriterium verfehlt. Die Architektur sollte nicht nur der Ästhetik, sondern vor allem der Alltagstauglichkeit – ebenfalls ein soziales Kriterium – verpflichtet sein. Qualitäten des Freiraums, wie etwa Gemeinschaftsgärten oder Spielflächen im Freien haben eine starke soziale Komponente. Und nicht zuletzt spielen auch ökologisch durchdachte Merkmale, die zur Reduktion von Ressourcenverbrauch führen und Kosten sparen, oder aber Maßnahmen zur Vermeidung sommerlicher Überhitzung eine große Rolle für das Alltagsleben und die Wohnqualität in einer Wohnanlage.

Obwohl die vorliegende Analyse keine Evaluierung der Sozialen Nachhaltigkeit im engen Sinne darstellt, lassen sich aus dem Studium der Projekteinreichungen, den Begehungen vor Ort, den Diskussionen in der Jury der Bauträgerwettbewerbe und den Gesprächen mit den ExpertInnen einige relevante Aussagen treffen.

3.1. ALLTAGSTAUGLICHKEIT

3.1.1. Nutzungsneutrale, flexible Räume

Seit Jahren gibt es kaum einen Projektentwurf, in dem nicht nutzungsneutrale, flexible Räume vorgesehen sind. Die Flexibilität kann sich dabei auf die Möglichkeit beziehen, die eigene Wohnung mit Unterstützung des jeweiligen Architektenteams individuell zu wählen, wobei die Palette der Mitbestimmungsmöglichkeiten von der Mitsprache hinsichtlich der Größe, der Lage und des Grundrisses der Wohnung bereits zu Beginn des Planungsprozesses über flexible Ausgestaltungsmöglichkeiten in einem schon vorgegebenen Grundriss bis hin zur theoretischen Möglichkeit, nach dem Einzug, etwa bei sich verändernden Familienverhältnissen, die Raumaufteilung neu zu gestalten, reichen kann.

In der Praxis haben allerdings nur wenige Projekte die quasi „Mitplanung“ der eigenen Wohnung ermöglicht. Wie man sich gut vorstellen kann, ist ein Mitbestimmungsprozess sowohl für die Planungsteams als auch für die zukünftigen BewohnerInnen mit einem hohen Aufwand verbunden, für den die personellen und zeitlichen Ressourcen sowie die nötige Organisationskompetenz aller Beteiligten nicht immer zur Verfügung stehen.

Auf Seiten der Bewohnerschaft sind am ehesten Baugruppenmitglieder gewillt und in der Lage, sich in den Planungsprozess intensiv einzubinden. Ein solcher erfordert auch von den ArchitektInnen, den Bauträgern, sowie der städtischen Vergabestellen neben dem zeitlichen Aufwand ein Sondermaß an Innovationsneigung und Flexibilität.

Um den Aufwand in Grenzen zu halten, BewohnerInnen aber dennoch Mitsprache hinsichtlich ihrer Wohnungsgrundrisse zu ermöglichen, legen manche Projektteams sogenannte „Wohnungskataloge“ auf, in denen unterschiedliche Grundrissvarianten vorgestellt werden, von denen sich künftige MieterInnen den passenden aussuchen können. Dies ist eine Vorgangsweise, die sich sowohl im Hinblick auf ihre Praktikabilität als auch auf die Akzeptanz der BewohnerInnen zu bewähren scheint.

Ein Mindestmaß an Mitsprache bei der Ausgestaltung der Wohnung wird in fast allen Projekten jedenfalls über Sonderwunschkonzepte gewährleistet.

Anders stellt sich die Situation im Fall der Nutzungsneutralität von Räumen dar. Nutzungsflexible Räume erhöhen jedenfalls die Freiheitsgrade bei der Gestaltung und funktionalen Nutzung der eigenen Wohnung. Es geht dabei in der Praxis eher nicht um die individuelle Situierung von Sanitärräumen oder Küchen, sondern um das Bereitstellen von Räumen, die als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Aufenthaltszimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer gleichermaßen geeignet sind. Voraussetzungen dafür sind beispielsweise freie Wände, an die man Bett, Kasten oder einen Schreibtisch stellen kann, Heizkörper, die die Möblierung nicht behindern, oder Steckdosen für Strom und Internetverbindung in ausreichender Anzahl und Verteilung.

Schalträume, die nach Bedarf zugemietet werden können, stellen eine besondere Art der Flexibilität dar. Die im Rahmen dieser Untersuchung geführten Gespräche legen allerdings nahe, dass sich die Möglichkeit, die Wohnung zu erweitern bzw. zu verkleinern, bei den BewohnerInnen auf wenig Interesse trifft. Auch die Frage, wie die Vermietung solcher Schalträume zu administrieren ist, scheint nicht geklärt zu sein.¹¹ Eine Möglichkeit ist, sie als Gemeinschaftsflächen zu definieren und den Ertrag aus ihrer (temporären) Vermietung in den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) des Hauses fließen zu lassen.

Gästewohnungen hingegen werden meist stark genutzt, insbesondere, wenn sie nicht nur an Gäste der HausbewohnerInnen, sondern auch an außenstehende Personen vermietet werden. Auch sie können als Allgemeinfläche definiert werden, deren Einnahmen aus der Vermietung ebenfalls dem Haus zugutekommen.

Aus den geführten ExpertInnen-Gesprächen kristallisiert sich heraus, dass die Flexibilität von Grundrissen, die auf die Möglichkeit nachträglicher Veränderungen zielt, von den BewohnerInnen kaum genutzt wird. Dies deckt sich auch mit der empirischen Beobachtung der Verfasserin aus mehr als acht Jahren Tätigkeit einer mittelgroßen gemeinnützigen Bauvereinigung, wo es kein einziges Mal vorkam, dass BewohnerInnen einen Veränderungswunsch an die Hausverwaltung herangetragen hätten. Auch im Fall einer Wiedervermietung werden Wohnungen für gewöhnlich so übernommen, wie sie sich zum Zeitpunkt der Anmietung darstellen.

¹¹ Vgl. Huber M. et al., S. 49

Wohnungen, die im Rahmen des Erstbezugs von BewohnerInnen selbst mitgestaltet wurden, bleiben bei der Wiedervermietung in der Regel in ihrer von den ErstmieterInnen gewünschten Form. Fraglich ist, ob neu einziehenden MieterInnen bei einer Wiedervermietung kommuniziert wird, dass ihre Wohnung, was den Grundriss betrifft, gestaltbar wäre.¹²

Warum die Möglichkeit, die eigene Wohnung flexibel zu gestalten, selten genutzt wird, kann nicht eindeutig beantwortet werden. Möglicherweise liegt der Hauptgrund nicht im Desinteresse von MieterInnen. Vor dem Bezug fragen MieterInnen – insbesondere jene, die ihre Wunschwohnung in der Anlage nicht mehr „ergattern“ konnten – durchaus manchmal bei den Hausverwaltungen an, ob sich die eine oder andere Wand verschieben ließe oder eine andere Umgestaltung möglich wäre. Es muss vermutet werden, dass im Allgemeinen die Information über die Flexibilitätsoptionen fehlt. Werden MieterInnen nicht ausdrücklich auf die Möglichkeiten hingewiesen, ist es nicht sehr wahrscheinlich, dass sie von selbst auf die Idee kommen, etwas individuell zu gestalten. Dies gilt insbesondere für NachmieterInnen.

Insgesamt könnte aus diesen Befunden die These in den Raum gestellt werden, dass die Flexibilität von Grundrissen, was die Akzeptanz und Nutzungsqualität betrifft, für viele NutzerInnen nicht die hohe Bedeutung hat, die ihr von den PlanerInnen mitunter zugemessen wird, bzw. dass die organisatorischen Rahmenbedingungen fehlen, die eine Realisierung der Flexibilitätsoption ermöglichen bzw. erleichtern.

Um sicherzustellen, dass sich die Wohnsituation veränderten Lebenslagen flexibel anpassen kann, könnten gegebenenfalls auch andere Lösungen gesucht werden – beispielsweise, den Wohnungswechsel innerhalb einer Anlage zu erleichtern, oder älteren BewohnerInnen, denen ihre Wohnung zu groß geworden ist, einen Umzug in eine neue barrierefreie Wohnung desselben Bauträgers zu ermöglichen.

¹² Gängige Praxis bei manchen Hausverwaltungen ist es, für bereits leere Wohnungen den InteressentInnen einfach den Wohnungsschlüssel für die Besichtigung auszuhändigen. Ist die Wohnung noch belegt, werden Termine für eine Wohnungsbesichtigung mit den VormieterInnen vereinbart, ohne dass ein/e RepräsentantIn der Hausverwaltung anwesend ist. Es muss davon ausgegangen werden, dass in solchen Fällen keine systematische Informationsweitergabe über die Qualitäten Wohnung, und die Flexibilität des Grundrisses erfolgt. Flexible Gestaltung ist für die Bauträger überdies mit Mehraufwand verbunden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieser durch nicht allzu offene Bewerbung der Optionen vermieden werden soll.

3.1.2. Ausreichende Stauräume

Insbesondere in Projekten, in denen Wohnungen kompakt dimensioniert werden, gleichzeitig aber die Fülle an Gegenständen, die Menschen besitzen, zunimmt, kommt dem Stauraum innerhalb und außerhalb der Wohnung wachsende Bedeutung zu.

Aus der Sicht von BewohnerInnen kann als sicher gelten, dass der Stauraum grundsätzlich nie zu geräumig sein kann. Für den Stauraum pro Wohnung (pro Person) gibt es in den Bauvorschriften keine Richtwerte, doch wird vom Auslober großen Wert auf die Bereitstellung ausreichender und gut zugänglicher Stauflächen gelegt, was ja auch im Beurteilungskriterium „ausreichender Stauraum“ seinen Ausdruck findet. Nun, da der Anteil der SMART-Wohnungen 50 Prozent beträgt, kommt dem Stauraum noch einmal eine größere Bedeutung zu.

Zweifellos ist die Größe des Stauraums nicht nur mit der Wohnungsgröße, sondern auch mit der Anzahl der BewohnerInnen einer Wohneinheit in Beziehung zu setzen.

Abstellflächen in Wohnungen finden sich im Idealfall in Form eigener Abstellkammerchen. Praktisch sind aber auch kleinere Flächen in Teilen der Wohnung, die als Abstellflächen konzipiert sind, etwa im Vorraum, im Bad oder sogar in der Toilette.

Auch die Raumhöhe spielt für im Zusammenhang mit dem Stauraum eine wichtige Rolle. Je höher der Raum, desto mehr Staufläche steht (in der Höhe) potenziell zur Verfügung.

Einige Projekte bieten Staufläche außerhalb der Wohnung, jedoch am selben Stockwerk an, wo saisonale Gebrauchsgüter, Putzgeräte oder sonstige, nicht täglich benötigte Dinge (trocken!) gelagert werden können. Dies ist ein sehr attraktives Konzept. Administrativ könnte dieser Stauraum als Allgemeinfläche deklariert und extra vermietet werden, wobei die Mieterträge in den EVB des Hauses fließen. Vorstellbar ist auch, die „Storage“-Fläche ohne Förderung zu errichten. In beiden Fällen sollte aber dafür gesorgt werden, dass diese Flächen nur *zusätzlich* zu den Stauflächen innerhalb der Wohnung bzw. im Keller angeboten werden.

Für Werkzeuge, Gartengeräte oder gemeinschaftlich genutzte Güter sollten in den Gemeinschaftsräumen Stauflächen vorgesehen werden.

Ein innovatives Konzept, die Nachfrage nach Stauraum tendenziell zu verringern, sind Sharing-Initiativen, bei denen nicht jeder einzelne Haushalt über Bohrmaschine, Leitern, Reinigungs- oder Reparaturgeräte etc. verfügen muss, sondern sich mehrere Hausparteien den Gebrauch dieser Güter, die beispielsweise am Stockwerk in einem Stauraum zentral gelagert sind, teilen.

3.1.3. Geeignete Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume

Eine besondere Art von Staugut stellen Kinderwagen und Fahrräder dar.

Interessant ist nicht nur die Größe von Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen, sondern auch ihre Situierung. Waren sie in früheren Jahren hauptsächlich im Keller, oftmals als Teil der Garage, zu finden, werden sie nunmehr vielfach im Erdgeschoß nahe den Eingängen bzw. auf den Geschoßen errichtet. Für die BewohnerInnen stellt dies ohne Zweifel eine Verbesserung dar. Ein Kinderwagenabstellraum im Keller oder an einem anderen Ort weit abseits der Wohnung ist für Eltern äußerst unpraktisch. Wie soll man das Kind und die Einkäufe, die man im Kinderwagen mittransportiert hat, von weither in die Wohnung schaffen? Werden Kinderwagenabstellplätze nur in weiter Entfernung von der Wohnung angeboten, stellen, wie in der Praxis zu beobachten ist,

MieterInnen die Kinderwägen vor der Wohnungstür ab und verstoßen damit gegen feuerpolizeiliche Bestimmungen. Dies ist eine Quelle ständigen Konflikts mit der Hausverwaltung.

Kinderwagenabstellflächen sollen also wenn möglich am selben Stockwerk, am besten in der Nähe der Wohnung zur Verfügung stehen. Es können dafür eigene Räume errichtet werden, oder man sieht Abstellnischen vor der Wohnungstür oder Vorräume in einer Größe vor, die ein Abstellen von Kinderwägen und/oder Fahrrädern möglich macht.

In fast allen Fällen werden Abstellräume konzipiert, in denen sowohl Kinderwagen als auch Fahrräder abgestellt werden. Zu bevorzugen wäre jedoch eine Trennung von Kinderwagen- und Fahrradabstellflächen.

Manche Wohnanlagen weisen bis zu 10 oder mehr Kinderwagen- und Fahrradabstellflächen auf, die über die Häuser verteilt und somit nicht nur wohnungsnah situiert, sondern aufgrund ihrer geringeren Größe auch überschaubarer und leichter zu organisieren sind. Kleinteilige allgemeine Abstellflächen tragen sicherlich auch eher zur Bildung einer sozialen Nachbarschaft bei als große, anonym zu nutzende Räumlichkeiten im Keller oder in der Garage.

Voraussetzung für eine Situierung von solchen Abstellräumen in oberen Geschoßen ist natürlich, dass die Lifte mit Kinderwägen bzw. Fahrrädern benutzbar sind.

Bezugnehmend auf die zunehmende Fahrraddichte in der Stadt sind in vielen Anlagen auch Fahrradabstellplätze für Gäste vorgesehen, was nicht nur aus ökologischer Sicht zu begrüßen ist.¹³

3.1.4. Möblierbarkeit mit Normmöbeln

Die Möblierbarkeit mit Normmöbeln ist ein fast ausnahmslos eingehaltener Standard. Nur bei Einreichungen, denen die Grundstücksform dem Gebäude asymmetrische Umrisse aufzwingt, steht dieses Kriterium im Beurteilungsgremium zur Diskussion. Dabei wird, insbesondere von den ExpertInnen der Architektur, darauf geachtet, dass auch bei Häusern mit schrägen Wänden mit spitzen Winkeln in den Zimmern ausreichend rechte Winkel vorhanden sind um eine normgemäße Möblierung zu gewährleisten. Ein Thema sind auch gelegentlich die Zimmergrößen, etwa im Fall von Kinderzimmern, bei denen darauf geachtet wird, dass sie im Sinne einer normalen Möblierung ausreichend dimensioniert sind, oder dass die Anordnung von Fenstern, Glaswänden, Türen, aber auch Leitungen und Steckdosen eine praktikable Möblierung erlaubt.

3.1.5. Angstfreie und barrierefreie (Außen)Räume

Um Räume angstfrei zu konzipieren, empfiehlt es sich, den Projektentwurf im Hinblick auf dieses Kriterium mit einem Fokus auf Nachhaltigkeit gründlich durchzudenken. Natürliche Belichtung, gute Beleuchtungskonzepte und die Vermeidung schlecht einsehbarer Eingangssituationen zählen in diesem Zusammenhang zu den Standards. Die Bepflanzung des Grünraums sollte ebenfalls einen Bezug zum Thema Sicherheit haben, und dabei sollte darauf

¹³ Die Wiener Bauordnung sieht vor, dass pro 30 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten ist.

Bedacht genommen werden, dass etwa Büsche auch nach ein paar Jahren, wenn sie angewachsen und größer geworden sind, keine Sichtbarrieren darstellen.

Die Vermeidung von Kellerabteilen und die Situierung von Einlagerungsräumen etwa in den Geschoßen ist ebenfalls ein Faktor, der zu Angst- und Barrierefreiheit beiträgt.

Im sozialen Bereich stellen die Überschaubarkeit einer Nachbarschaft und der nachbarschaftliche Zusammenhalt die besten Voraussetzungen zur Vermeidung von Angsträumen dar.

3.1.6. Qualität der wohnungseigenen Freiräume

Will man von BewohnerInnen im Rahmen von Wohnzufriedenheitsstudien wissen, auf welche Merkmale ihrer Wohnung bzw. Wohnumgebung sie besonderen Wert legen, dann steht der „private Freiraum“ stets ganz oben auf der Liste. Ob Balkon, Loggia oder Terrasse – ein paar eigene Quadratmeter unter freiem Himmel sind für die meisten Menschen sehr wichtig.

Die Qualität der wohnungseigenen Freiräume misst sich wohl vor allem an deren Lage. Die Freiräume, in denen man sich aufhalten möchte, sollten weder an einer stark befahrenen Straße liegen noch zu einer lauten Hofsituation hin situiert sein. Bis vor wenigen Jahren waren Balkone, die gegen Süden oder Südwesten ausgerichtet waren, am stärksten nachgefragt, und jene, die nach Norden oder Nordosten zeigten, eher tabu. Diese Präferenzlage mag im Zusammenhang mit der fühlbaren Klimaerwärmung in der Stadt derzeit durchaus in Veränderung begriffen sein, sodass in Zukunft Nordostbalkone, in denen man die Morgensonne genießen kann, und nachmittags/abends vor der Tageshitze geschützt ist, unerwarteten Aufschwung bekommen könnten.

Private Freiräume sollen tatsächlich Privatheit bieten, und daher nicht zur Gänze einsehbar oder zu nahe an einem Nachbarbalkon situiert sein.

Der private Freiraum wird oft durch zumietbare Garten- oder Hochbeete, oftmals auf der Dachterrasse, ergänzt. Diese tragen, obwohl sie jeweils einem Haushalt zugeordnet sind, dennoch das Potenzial zur Aufnahme und Intensivierung nachbarschaftlicher Kontakte und somit zum sozialen Zusammenleben in einer Wohnanlage in sich.

Die Qualität privater Freiräume sowie die Nutzung von Dachterrassen oder Mieterbeeten könnte eine Fragestellung einer speziellen Evaluierung sein (vgl. Kap. 4)

3.1.7. Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnsicherheit

Im Beobachtungszeitraum waren mehrere Wettbewerbe unter dem Themenschwerpunkt „Wohnsicherheit“ ausgeschrieben.

Die Aufgabenstellung beantworteten die Entwicklerteams mit zwei unterschiedlichen, sich jedoch ergänzenden, Ansätzen:

Zum einen wurden architektonische und technische Maßnahmen gesetzt. Wiewohl solche Maßnahmen in der Architektur schon lange im Fokus der Aufmerksamkeit stehen und daher bereits als allgemeiner Standard zu bezeichnen sind, wurde noch einmal verstärkt darauf Bedacht genommen, natürlich belichtete Stiegenhäuser, helle Garagen und frei einsehbare Hauseingänge zu schaffen, und andererseits Angsträume, die durch Nischenbildung, fehlende

Beleuchtung oder ungünstige Bepflanzung entstehen, zu vermeiden. Zu baulichen Maßnahmen zählt auch, Zufahrtswege derart zu gestalten und Kinderaufenthaltsräume so zu situieren, dass die Gefahr von Unfällen mit Kindern geringgehalten wird, sowie optimierte Freiraum- und Fassadengestaltung zu schaffen um ein Hochklettern zu verhindern. Sicherheitstechnische Information der MieterInnen durch polizeiliche MitarbeiterInnen helfen, die Aufmerksamkeit zu schulen.

Technische Maßnahmen umfassen unter anderem Bewegungsmelder, Rauchwarnmelder in allen Aufenthaltsräumen (mit Ausnahme der Küche), Brandmeldeanlage mit TUS-Anschluss in Wohngemeinschaften für betreutes Wohnen, Leerverrohrung für Alarmanlagen, elektronisches Zutrittssystem für Gemeinschafts- und Allgemeinräume, SVP-Schlösser im Eingangsbereich, von innen freizuschaltende Steckdosen in den Außenbereichen, Stockaufdoppelung für nachrüstbare Rollläden, anonymisierte Namensschilder bei Gegensprechanlagen, Durchreichebriefkästen, Schnellschließstore und die „Paniktaste“ in der Tiefgarage.

Der zweite Ansatz, für Wohnsicherheit zu sorgen, ist ein sozialer. Er setzt auf Überschaubarkeit der Wohnanlage, auf Transparenz, auf gute Nachbarschaftsbeziehungen, sozialen Zusammenhalt bzw. – auch wenn dieser Begriff mitunter weniger positive Assoziationen hervorruft – auf soziale Kontrolle. In diesem Zusammenhang wird oft das „Dorf“ als Bezugsmodell erwähnt. Auch die Etablierung von HausbesorgerInnen oder Hausbetreuungsteams kann unter den Sicherheitsaspekt gestellt werden.

Praxiserfahrungen weisen darauf hin, dass die soziale Komponente der Wohnsicherheit weitaus bedeutungsvoller und effektiver ist als jede technische Vorsichtsmaßnahme. Es wird von großen Wohnanlagen berichtet, die mit „Hochsicherheitstechnik“ – inklusive (genehmigter) Videoüberwachung ausgestattet sind, und in denen es dennoch zu überdurchschnittlich vielen Diebstählen, Einbrüchen, Drogendealen und Vandalismus kommt. In kleineren Wohnanlagen mit überschaubaren Einheiten hingegen bemerken Nachbarn, die einander kennen und miteinander in Kontakt sind, wenn sich im Haus „Ungewöhnliches“ tut, wenn sich etwa hausfremde Menschen ohne ersichtlichen Grund in den Gängen aufhalten, oder wenn irgendwo verdächtiger Lärm entsteht. Sie werden auch darauf achten, dass das Haus sauber bleibt, dass Gemeinschaftsräume nicht zweckentfremdet werden und dass kein Vandalismus betrieben wird.

Es wird daher empfohlen, den Kriterienkatalog der Sozialen Nachhaltigkeit um den sozialen Aspekt der Sicherheit zu erweitern. (vgl. Kap. 6, Empfehlung Nr. 4)

Den Begriff der Wohnsicherheit kann man überdies auch noch weiter fassen und darunter auch soziale Wohnsicherheit subsumieren. Zu dieser trägt das gesamte System des geförderten Wohnbaus in Wien, insbesondere durch kostengünstige und dauerhaft sozial gebundene Wohnungen, bei.

3.2. KOSTENREDUKTION DURCH PLANUNG

Der Themenblock „Kostenreduktion durch Planung“ ist unter der Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ gelistet, wiewohl die Kostensituation der Projekte vom Ökonomie-Team der BTW-Jury bzw. des Grundstücksbeirats ausgeleuchtet und beurteilt wird. In der Säule „Ökonomie“ wird allerdings eher das Ergebnis der Kalkulationen betrachtet und weniger die einzelnen Aspekte, die zu diesem führen. Oder anders formuliert: es werden sämtliche Maßnahmen, die zur

Senkung von Nutzerkosten führen, gleichermaßen gewürdigt, egal ob es sich um tatsächliche Kosteneinsparungen oder aber um finanzierungstechnische Instrumente (Fördermittel, Eigenmitteleinsatz, Baurechtsmodelle, etc.) handelt. Dies ist legitim, denn für die NutzerInnen zählt allein das Ergebnis.

Grundsätzlich können Kostensparungspotenziale in der Planung, in der Entwicklung, in der Bauausführung sowie im Betrieb einer Wohnanlage lukriert werden. Sie können Grundkosten, Finanzierung, Organisation, Baukosten, Abwicklung oder eben Betrieb und Instandhaltung betreffen. Entscheidend für die Nutzerbelastung ist die Weitergabe von Kostenersparnissen an die MieterInnen, unabhängig davon, ob diese im Bereich der Einmalzahlungen, der monatlichen Mietbelastung, der Betriebskosten, der Kosten für Wärmebereitstellung oder in der Fremdfinanzierung erreicht werden (BTW-Buch wohnfonds_wien, 2011, Einführung). Günstig für die MieterInnen sind neben den teils großzügigen Fördermodellen, etwa im Rahmen des SMART-Wohnprogramms, von vielen Bauträgern angebotene Stundungsmodelle hinsichtlich des Finanzierungsbeitrags, die Mietfreistellung im ersten Bezugsmonat, sowie die Reduzierung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages (EVB) in den ersten Jahren.

Unabhängig davon, wer sie gegebenenfalls übernimmt, ist es jedoch immer ein wohnungspolitisches Ziel, Kosten erst gar nicht entstehen zu lassen. Seit Jahrzehnten – und verstärkt jedes Mal, wenn der Kostendruck im (Wohn)Bauwesen, wie zurzeit, besonders hoch ist – wird unter ExpertInnen darüber diskutiert, auf welche Art Kosten ohne Qualitätseinbußen einzusparen wären. Ohne auf Details im Einzelnen einzugehen, kann als die wichtigste Erkenntnis aus diesen Diskussionen festgehalten werden, dass es im Baugeschehen, abgesehen von externen Größen wie Grundstückspreisen, nicht den einen entscheidenden Faktor gibt, der für sich allein zu erheblicher Kostenreduktion führt. Kosten sparen beim Planen und Bauen ohne Qualitätsabstriche kann immer nur durch ein Paket an Maßnahmen bewerkstelligt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Verhältnisse auf den einzelnen Bauplätzen muss dieses Paket auch für jeden Einzelfall individuell zusammengestellt werden.

Während ein Großteil der Kosten im Zusammenhang mit dem Baugeschehen von der Marktlage abhängig ist (und in der Jury im Bereich „Ökonomie“ beurteilt wird) können Kosten unabhängig davon immer durch Optimierung von Prozessen eingespart werden. Dieser Kostenaspekt ist zweifellos der Sozialen Nachhaltigkeit zuzurechnen. Was ist damit gemeint?

Möglicherweise ist es bei vielen Bauvereinigen bereits Standard, dass im Planungsprozess interdisziplinäre Teams zum Einsatz kommen, dass also Bauträger, ArchitektInnen, FreiraumgestalterInnen und Sonderfachleute, u.a. für Soziale Nachhaltigkeit, von Anfang an im Wege der Kooperation das jeweilige Projekt entwickeln. Eine solche Vorgangsweise hilft, Kommunikationslücken und Reibungsverluste zu verringern und kann damit dazu beitragen, Synergien zu schaffen und damit Kosteneinsparungspotenziale zu realisieren.

Äußerst empfehlenswert ist es auch, MitarbeiterInnen der Hausverwaltung in den Planungsprozess mit einzubeziehen. HausverwalterInnen, die mit dem Wohnalltag in „ihren“ Anlagen vertraut sind, sehen oft auf einen Blick, ob ein Gemeinschaftsraum aufgrund seiner Lage „angenommen werden wird oder nicht, ob bestimmte bauliche Gegebenheiten Konfliktpotenzial in sich bergen, wo der beste Ort für den Aufenthalt für Jugendliche ist, und so weiter. Sie denken bereits bei der Planung an die Instandhaltung und werden etwa gegen Fensterflächen protestieren, die nur durch eine Fremdfirma mit einem (kostenintensiven) Kran oder anderen teuren Gerätschaften gereinigt werden können.

Auch die Beteiligung zukünftiger BewohnerInnen am Planungsprozess gibt letzteren einen realistischen Überblick über die Kostensituation und schärft ihr Kostenbewusstsein. Die Auseinandersetzung, die dann nicht nur interdisziplinär, sondern auch entlang der Erzeuger-Nutzer-Achse verläuft, mag zwar in dieser Phase recht aufwändig sein. Die Mehrkosten können sich aber nach Bezug der Anlage durch ein weitreichenderes Engagement der beteiligten BewohnerInnen für ihre Anlage mehr als kompensieren. (vgl. 3.3.6.1.)

Den Kooperationsprozessen im Rahmen der Besiedlung kommt ebenfalls eine wichtige Bedeutung zu, wenn etwa gemeinsam mit BewohnerInnen über die Ausgestaltung von Gemeinschaftsräumen und -flächen entschieden wird. Auch diese Prozesse verursachen zunächst Mehrkosten. Es ist aber davon auszugehen, dass durch die Mitbestimmung am Beginn die Identifikation der BewohnerInnen mit ihrer Anlage stärker wird, und dies jedenfalls positive Auswirkungen auf die Erhaltung der Räume und der Möbel und Gerätschaften hat, zum Beispiel dadurch, dass Vandalismus tendenziell verhindert wird.

Tendenziell kostensparend im Wohnalltag wirken auch Initiativen zum Teilen, Tauschen und gemeinschaftlichen Wirtschaften.

Eine sehr große Bedeutung hat im Falle größerer Quartiere auch die Abstimmung der auf den einzelnen Bauplätzen tätigen Bauträger in Bezug auf quartiersübergreifende gemeinschaftlich nutzbar Räumlichkeiten und Flächen. Statt in jedem Gebäude Gemeinschaftsräume derselben Art zu errichten, ist es im Rahmen von dialogorientierten Verfahren, beispielsweise ab der zweiten Stufe eines BTW, wenn alle Sieger feststehen, möglich, die Gemeinschaftsräume funktionell zu differenzieren und über das gesamte Quartier zu verteilen.

Die Realisierung kostensparender Synergien ist auch im Fall mehrerer gleichzeitig zu bearbeitender Baustellen durch die Abstimmung der Baustellenlogistik möglich. Der Mieterschaft werden Einsparungen aus solchen Kooperationen nur dann zugutekommen, wenn sie bereits in der Kostenkalkulation berücksichtigt sind und sich nicht erst im Nachhinein „zufällig“ ergeben.

3.2.1. Dauerhaft sozial gebundene Wohnungen

Sind Wohnungen auf Dauer sozial gebunden, dann stehen sie über die Lebensdauer des Gebäudes Generationen von MieterInnen zur Verfügung, die Anspruch auf geförderten Wohnraum haben. Durch den Ausverkauf geförderter Wohnungen, wie es gesetzlich teilweise vorgesehen ist, geht solcher Wohnraum in den Privatbesitz über, und der verfügbare Bestand an geförderten Wohnungen wird vermindert.

Es gibt zwei Möglichkeiten, Wohnungen dauerhaft sozial zu binden. Die erste ist, die Wohnung auf Baurechtsgrund zu errichten. Die zweite ist, den Finanzierungsbeitrag unter einer bestimmten Grenze (derzeit € 70 pro m² Wohnnutzfläche) zu halten.

Bauvereinigungen, denen der Erhalt ihres Bestands ein Anliegen ist, setzen Maßnahmen, um die Veräußerungspflicht auch nachträglich außer Kraft zu setzen, beispielsweise durch Rückzahlung des Teils des Finanzierungsbeitrages an die BewohnerInnen, der die genannte Grenze überschreitet.

Ein sehr mutiger Schritt in diesem Zusammenhang war die Schaffung der Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“ im März 2019¹⁴.

¹⁴ <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/bauordnungsnovelle-gefoerderter-wohnbau.html>

3.2.2. Wirtschaftliche Grundrisse und flächenökonomische Erschließung und Kompaktheit des Baukörpers

Diese beiden Punkte wurden in den vergangenen Jahren hauptsächlich von den Jury-ExpertInnen der Säule „Architektur“ beurteilt. Es wird daher vorgeschlagen, diese Kriterien aus der Liste der Sozialen Nachhaltigkeit zu streichen und in der Liste „Architektur“ zu verankern. (vgl. auch Kap. 6, Kriterienkatalog Neu)

3.2.3. Minimierung der Instandhaltungskosten des Gebäudes und der Außenbereiche

Für die Erhaltungskosten – und auch für die Betriebskosten – gilt Ähnliches wie für die Baukosten. Ihre spürbare Reduktion ist selten mit einer Einzelmaßnahme, sondern meist nur durch ein Gesamtpaket von Einsparungsansätzen zu erreichen.

Den erfahrenen Blick auf die Entstehungsquellen von Betriebs- und Instandhaltungskosten haben, wie bereits ausgeführt, vor allem HausverwalterInnen, HausbesorgerInnen und HausbetreuerInnen. Sie sollten, wie ebenfalls bereits erwähnt, bereits bei der Projektentwicklung Gehör finden.

Bei den Erhaltungskosten ist es vor allem eine überbordende Haustechnik, die sich negativ zu Buche schlägt.

In Bezug auf die Betriebskosten sind es Glas- und sonstige Flächen oder heikle Materialien, die man nicht auf konventionelle Weise, sondern nur mit teuren technischen Hilfsmitteln wie etwa einem Kran reinigen und warten kann. Dies betrifft Allgemeinflächen genauso wie einzelne Wohnungen.

Private Mietergärten und Gemeinschaftsgärten, für die die BewohnerInnen selbst verantwortlich sind, reduzieren die Grünfläche, die von der Allgemeinheit zu betreuen ist, und können (minimal) zur Reduktion von Betriebskosten beitragen.

Im Rahmen einschlägiger Informationsveranstaltungen können gemeinsam mit den BewohnerInnen anlagenspezifische Kostenquellen identifiziert und Kosteneinsparungspotenziale in Bezug auf die Betriebs- und Erhaltungskosten erörtert werden. Dann kann man Nutzungsregeln für Gemeinschaftseinrichtungen danach ausrichten.

HausbesorgerInnen vor Ort, HausbetreuerInnen oder Hausvertrauensleute, die mit der Hausverwaltung in ständigem Kontakt stehen, können dafür sorgen, dass etwaige Schäden sofort gemeldet und behoben werden können, bevor sie höhere Kosten verursachen, und dadurch Kosteneinsparungen bewirken. (vgl. Kap. 6, Empfehlung Nr. 19)

Schließlich sorgen Gemeinschaftsbildung und soziale Kontrolle für ein Hintanhalten von Verschwendung oder mutwilligen Beschädigungen und tragen ebenfalls dazu bei, Betriebs- und Erhaltungskosten einzudämmen.

3.2.4. Alternative Stellplatz- und Mobilitätskonzepte anstelle von (Tief)Garagen

Dieser Bereich überschneidet sich in seinen Inhalten und Intentionen mit der Säule „Ökologie“.

Aus Kostengesichtspunkten ist die effektivste Maßnahme zweifellos, die Errichtung von Tiefgaragen zu vermeiden und für PKW beispielsweise Abstellplätze auf dem Bauplatz, in der Nähe der Hauseingänge, oder aber Sammelgaragen für ein größeres Quartier vorzusehen. Dies ist allerdings nicht auf allen Bauplätzen möglich.

Alternative Mobilitätskonzepte betreffen Elektroautos, für die Ladestationen eingerichtet werden, Car-Sharing, das entweder angeboten oder gefördert wird, und vor allem den Verzicht aufs Auto und den Umstieg auf das Fahrrad. Dem wird mit Fahrradabstellplätze, oft auch für Gäste, sowie Fahrradwerkstätten entsprochen.

Inwieweit Fahrzeug-Sharing-Initiativen erfolgreich realisiert wurden und unter welchen Bedingungen sie von den BewohnerInnen angenommen werden, könnte Thema einer spezifischen Evaluation sein. (vgl. Kap. 4 und 6)

3.3. WOHNEN IN GEMEINSCHAFT

3.3.1. Allgemeinflächen und Begegnungsbereiche: Mehrfachnutzung, kommunikative Qualitäten

Eingangsbereiche und andere Erschließungsflächen werden immer öfter so gestaltet, dass ihr kommunikatives Potenzial zum Tragen kommt. Ein Gesprächspartner im Rahmen dieser Studie hat von einer Beobachtung berichtet, die in diesem Zusammenhang von großer Aussagekraft ist:

In einer Wohnanlage mit vier Einzelgebäuden haben zwei der Häuser offene, kommunikative Eingangsbereiche, und die anderen beiden Häuser konventionelle Foyers, dafür aber Gemeinschaftsflächen am Dach. Ein paar Jahre nach der Besiedlung konnte, als Indikator für Gemeinschaftsbildung, beobachtet werden, dass die BewohnerInnen der Häuser, in denen sie sich regelmäßig im Eingangsbereich begegneten, einander grüßten und mit Namen kannten, während dies bei den Häusern mit Gemeinschaftsflächen am Dach nicht der Fall war.

Es spricht also einiges dafür, neben abgeschlossenen Gemeinschaftsräumen, die ihre jeweiligen speziellen Zwecke erfüllen, auch „informelle“ Begegnungs- und Aufenthaltszonen vorzusehen. Ein einladendes Foyer, womöglich mit PostkastenIn, Paketstation, einem Bildschirm einer hauseigenen Internetplattform und eventuell ein paar Sitzgelegenheiten, ein breiter Gang mit Sitzmöbeln und Platz für (Klein-)Kinderspiel, Nischen in Gängen und Laubengängen oder andere Erweiterungen im Erschließungssystem, oder auch ein „Platzerl“ mit Kaffeemaschine im Vorraum der Waschküche können für die Bewohnerschaft eines Hauses eine ähnliche kommunikative Funktion haben wie Kaffeeküchen in Büros: man trifft einander zufällig, man bleibt stehen, man plaudert, man setzt sich kurz auf einen Kaffee zusammen. Während man einen Gemeinschaftsraum meist nur gezielt und anlassbezogen aufsucht, ergeben sich Begegnungen in informellen Zonen spontan, formlos und zweifellos mit größerer Frequenz.

Als kommunikationsfördernd können auch transparente Stiegenhäuser gelten, wo man mit NachbarInnen Blickkontakt hat, und Laubengänge, in denen es wahrscheinlich eher zu Begegnungen, die übers Grüßen hinausgehen, kommt als in einem konventionellen Stiegenhaus. Überschaubare Einheiten von maximal ca. 100 BewohnerInnen sind eine architektonische „Hilfestellung“ für das Entstehen nachbarschaftlicher Kontakte.

Menschen, und nicht nur junge, mögen nutzungsneutrale Plätze, die sie sich spontan aneignen können. Hat ein Haus keine Gemeinschaftsflächen, dann kann man beobachten, wie sich Menschen mitunter ihre Begegnungsplätze selbst kreieren: sie stehen vor der Eingangstür oder vor dem Müllraum um zu plauschen, feiern ein Adventfest im (zugigen) Stiegenhaus oder steigen zu Silvester (illegal) auf das Hausdach, um dort mit den NachbarInnen anzustoßen, und so weiter.

Auch im Freiraum können Plätze geschaffen werden, die zu formlosen Begegnungen einladen. Sitzstufen, Sitzbänke rund um den Kleinkinderspielplatz, ein paar kleine Tische, eine im Boden verankerte Tafel oder gar ein Brunnen ziehen Menschen immer an. In Zeiten, in denen in Wohnungen weniger geraucht wird, kann auch ein öffentlicher Aschenbecher im Hof zum Begegnungsort werden. Vorplätze, die eine Verbindung der Wohnanlage zum öffentlichen Raum darstellen, können die nachbarschaftliche Begegnung über die Wohnanlage hinaus fördern.

Zu bedenken ist aber auch, dass solche Orte auch Konfliktpotenzial in sich bergen. Breite Gänge werden mitunter als Erweiterung des wohnungseigenen Stauraums für allerlei Gerümpel benützt. Laut tratschende NachbarInnen vor der Wohnungstür sind nicht immer willkommen. Und lärmende, Ball spielende Kinder sind auch oft Anlass für nachbarschaftlichen Streit.

Interessant wäre zu evaluieren, unter welchen Bedingungen informelle Begegnungszonen funktionieren, wann sie wie genutzt werden, und wo sie Konfliktpotenzial in sich bergen. (vgl. Kap. 6.3.)

3.3.2. Lage und Ausstattung der Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsräume sind das am meisten diskutierte Thema rund um die 4. Säule. Werden Gemeinschaftsräume gebraucht? Werden sie genutzt, und wenn ja, in welchem Ausmaß und für welche Zwecke? Welche Arten von Gemeinschaftsräumen werden nachgefragt? Soll es einen großen, zentral gelegenen Gemeinschaftsraum geben oder lieber mehrere kleine über die Anlage verteilt? Wie sollen Gemeinschaftsräume gestaltet, wo situiert, wie möbliert sein, damit sie genutzt werden? Was ist zu tun, um eine Aneignung der Gemeinschaftsflächen durch die Bewohnerschaft zu fördern? Wie sind Zugang und Administration effizient und bewohnerfreundlich zu organisieren?

Unmittelbar nach deren Einführung wurde eine möglichst hohe Anzahl an Gemeinschaftsräumen und -flächen mit hoher Qualität in Sozialer Nachhaltigkeit gleichgesetzt. Mittlerweile hat sich als Standard durchgesetzt, dass Gemeinschaftsräume in Anzahl und Lage zur Größe des Hauses und der Zusammensetzung der Bewohnerschaft in einer vernünftigen Relation stehen. In großen Anlagen werden mehrere Gemeinschaftsräume die Regel sein – etwa ein größerer und mehrere kleine über die Stockwerke verteilt. Ist eine Anlage sehr klein, kann ein Gemeinschaftsraum durch informelle Begegnungsflächen ersetzt werden.

Eine besondere – und sehr traditionelle – Art von Gemeinschaftsraum stellen die Waschküchen oder „Waschsalons“ dar. Obwohl heutzutage die meisten Haushalte über eine eigene Waschmaschine verfügen, sind gemeinschaftliche Waschküchen nach wie vor stark nachgefragt. Dies gilt insbesondere für

Anlagen mit vielen kleinen Wohnungen – je kleiner die Wohnung, desto eher wird die Waschküche genützt. Aber auch BewohnerInnen anderer Wohnungen waschen gerne in der Waschküche, ältere Menschen aus Gewohnheit, Junge und Alleinstehende, weil sie in der Waschküche mehr Platz zum Aufhängen und Trocknen ihrer Wäsche haben, oder weil sie dort NachbarInnen treffen. Familien mit Kindern haben meist eine eigene, viel benutzte Waschmaschine in der Wohnung, kommen aber mit größeren Wäschestücken ebenfalls gerne in die allgemeinen Waschküchen.

Als ideal erweist sich die Situierung einer Waschküche in Sichtnähe eines Kinderspielraums oder Kinderspielplatzes. Waschküchen werden heute auch nur noch selten im Untergeschoß situiert. Viel häufiger sind Waschküchen im EG oder im DG, wo es natürliches Licht, vielleicht auch eine kleine Kaffeeküche und eine Spielterrasse, oder einen direkten Zugang zum Freiraum gibt.

Andere Gemeinschaftsräume erfüllen zahlreiche unterschiedliche Zwecke. Sie fungieren als Veranstaltungssaal, Kinderspielraum, Partyraum, Musikproberaum, Yoga- und Gymnastikraum, Bibliothek mit Lesecken usw. oder einfach als Aufenthaltsraum für Kindergeburtstage oder Familienfeste.

Als Ausstattungsmerkmal empfiehlt sich, zumal bei größeren Gemeinschaftsräumen, eine Nasszelle zuzuordnen. Die übrige Ausstattung hängt vom jeweiligen Verwendungszweck ab und wird sich oft erst im Zuge von partizipativen Aneignungsprozessen ergeben. Zu bedenken ist, dass Räume, die für lärmintensive Aktivitäten (Musik, Party, Ballspiel) genutzt werden, entsprechend isoliert sein sollten.

Wichtig ist es auch, für die Ausstattung ein Budget zu reservieren, denn ein Gemeinschaftsraum ohne (Budget für) Möblierung oder eine Waschküche ohne Waschmaschinen sorgt bei der neu eingezogenen Bewohnerschaft im besten Fall für Verwunderung, im Normalfall aber Ärger und Ablehnung.

Auch Gemeinschaftsräume sollten nachhaltig geplant werden. Das heißt beispielsweise, Überlegungen darüber anzustellen, wie ein Raum, der als Kinderspielraum verwendet wurde, genutzt werden könnte, nachdem die Kinder dem Spielalter entwachsen sind.

Ein/e GesprächspartnerIn legte dar, dass man von Baugruppen am besten lernen könne, wie Gemeinschaftsräume zu planen sind: Demnach sind bauplatzübergreifende bzw. halb-öffentlichen Gemeinschaftsräume im EG zu platzieren, während Gemeinschaftsräume, die nur für die BewohnerInnen nutzbar sind, gerne auch in einem oder mehreren Obergeschoß(en) situiert werden können. Für Rückzugs- und Ruheorte empfiehlt sich das Dachgeschoß, für Partys oder lautes Spiel der Keller.

3.3.3. Klare Nutzungs- und Betreuungskonzepte für Gemeinschaftsräume und -flächen

Die Projektentwicklung sollte zumindest annähernd eine Vorstellung haben, für welche Zwecke ein Raum genutzt werden wird. So muss ein Veranstaltungssaal, in dem Kino- oder Theatervorführungen oder auch mal eine MieterInnen-Versammlung stattfinden soll, in einer bestimmten Größe geplant werden und eine geeignete Ausstattung und Möblierung aufweisen.

„Nicht alles definieren“, riet in einem Expertengespräch ein erfahrener Bauträger/Hausverwalter. In der letzten Zeit ist man tatsächlich dazu übergegangen, Räume nutzungs offen zu konzipieren und Aneignung sowie Festlegung von Nutzungsbestimmung einem – meist begleiteten – partizipativen Prozess der BewohnerInnen zu überlassen. Diese Vorgangsweise ist zu begrüßen, weil sie erstens sicherstellt, dass die Räume jener Nutzung zugeführt werden, die die BewohnerInnen – oder zumindest deren engagierter Teil – sich wünschen. Zweitens werden, wenn ein bestimmtes Budget zur Verfügung steht, das nicht überschritten werden kann, die BewohnerInnen veranlasst, sich in die Entscheidungsfindung einzubringen, Prioritäten auszuhandeln und Mitverantwortung

für ihren Gemeinschaftsraum und dessen Kosten zu übernehmen. Drittens trägt ein solcher Prozess zur Identitätsbildung bei, weil man einen Gemeinschaftsraum, den man selbst mitgestaltet hat, eher als etwas „Eigenes“ ansieht als anonyme vier Wände, bei denen man nichts mitzureden hat. Und schließlich hebt ein solcher Mitbestimmungsprozess über Teile der eigenen Wohnanlage das von BewohnerInnen oft empfundene Machtgefälle zwischen ihnen und der Hausverwaltung zumindest ein Stück weit auf.

Für die Begleitung von Mitbestimmungsprozessen zur Ausgestaltung und Nutzungsfestlegung von Gemeinschaftsräumen ist jedenfalls ein Budget vorzusehen.

Hat man bestimmte Nutzungs- und Betreuungskonzepte im Auge, so muss darauf geachtet werden, dass sie realistisch sind und die Bewohnerschaft nicht überfordern. Es muss etwa akzeptiert werden, dass sich im Allgemeinen nur ein Drittel der BewohnerInnen aktiv engagiert, ein weiteres Drittel sich gelegentlich beteiligt und das übrige Drittel an Gemeinschaftsaktivitäten nicht interessiert ist. Auch wenn die Gemeinschaftsfläche nach einiger Zeit der Prozessbegleitung in die Selbstverwaltung übergehen soll, muss überlegt werden, ob seitens der Bewohnerschaft die nötigen zeitlichen, sozialen und womöglich monetären Ressourcen dafür zur Verfügung stehen werden.

Über die sozialen Entwicklungen nach dem Ende einer Besiedlungsbegleitung gibt es wenig verfügbare Erkenntnisse. Es ist davon auszugehen, dass HausverwalterInnen am ehesten Bescheid wissen, ob gemeinschaftliche Aktivitäten, die im begleiteten Prozess angestoßen worden sind, weitergeführt werden, und/ob tragfähige Selbstverwaltungsstrukturen entstanden sind. Hier wäre es äußerst ratsam, eine Evaluation anzusetzen (vgl. Kap. 6, Empfehlung Nr. 39)

3.3.4. Aneignbarkeit der (Außen-)Flächen durch unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen, vor allem auch durch Jugendliche, Berücksichtigung lärmintensiver Nutzungen, Robustheit der Materialien

Der Freiraum weist zahlreiche soziale Aspekte auf und ist daher teilweise als Kriterium der Sozialen Nachhaltigkeit zu betrachten. Alle Studien zur Wohnzufriedenheit zeigen, dass der Freiraum für die Wohnqualität eine wichtige Rolle spielt. Ein schöner, gepflegter Freiraum wirkt als positiver Identifikationsfaktor. Er bietet Aufenthaltsqualität und Betätigungsfelder für die Erwachsenen und ist insbesondere für Kinder und Jugendliche oft der einzige „freie“ Raum, wo sie sich austoben können.

Voraussetzungen für die Akzeptanz des Freiraums sind unter anderem eine benützbare Möblierung, eine Durchwegung, die keine Trampelpfade notwendig macht, Kleinkinderspielplätze, die einsehbar und überschaubar sind, Jugendspielplätze, die abseits der elterlichen Aufsicht situiert sind, kleine „Gstäten“ oder Durchgänge zum Herumlungern für Jugendliche, Vermeidung von Angsträumen, Wasserentnahmestellen, ruhige Rückzugsräume, Raucherecken mit fixierten Aschenbechern. Zu beachten ist überdies u.a., dass Ballspielplätze nicht bei Mietergärten situiert sind, in der Nähe von Kleinkinderspielplätzen keine Kieselsteine verwendet werden, Metallspielgeräte nicht in der prallen Sonne stehen, und lärmintensives Spiel den natürlichen Lärmzonen (U-Bahn, Straße) vorbehalten werden kann.

Um einen Freiraum für unterschiedliche Alters- oder Interessengruppen nutzbar zu machen, muss er Vielfalt aufweisen.

Viele Projekte sehen Gemeinschaftsterrassen, Hochbeete, private Mieterbeete und Gemeinschaftsbeete, manchmal auch einen Kräuter- oder Obstgarten oder eine Beerenhecke vor. Für die Aneignung der gemeinschaftlichen Außenflächen gilt Ähnliches wie für die Gemeinschaftsräume im Haus: es bedarf einer Einführung, und es bedarf eines (begleiteten) partizipativen Prozesses. Ist gemeinschaftliches Gärtnern erwünscht, sollte zumindest zu Beginn gärtnerischer Know-how-Transfer angeboten werden. Gemeinschaftsgärten bieten, auch Kulturen übergreifend, ein hohes integratives Potenzial und tragen viel zur Gemeinschaftsbildung bei.

3.3.4.1. Jugendräume und Jugendspielplätze¹⁵

Über Aufenthaltsplätze für Jugendliche wird viel diskutiert, doch gibt es für die Konzeption und Situierung derselben, so stellen PlanerInnen und HausverwalterInnen einhellig festgestellt, keine ideale Lösung. Einigkeit herrscht darüber, dass Jugendliche mehr Platz in der Stadt brauchen, dass sie aber ihren Aktivitäten am liebsten ohne elterliche Aufsicht oder nachbarschaftliche Kontrolle nachgehen und dafür möglichst unstrukturierte Orte (Stichwort: „Gstätten“) außerhalb der eigenen Wohnanlage vorziehen. Ist ein Park in der Nähe, werden sich Jugendliche eher dort finden als auf dem hauseigenen Spielplatz. Ein Spielplatz mit Geräten in der eigenen Anlage wird von Jugendlichen höchstens abends als Treffpunkt gewählt, wenn es schon dunkelt und die kleinen Kinder bereits im Haus sind.

Schafft man Orte für Jugendliche innerhalb einer Wohnanlage, so werden diese am ehesten angenommen, wenn sie nutzungs offen sind und von den Jugendlichen gestaltet bzw. „umfunktioniert“ werden können, oder wenn sich eine sportliche Aktivität mit ihnen verbindet, wenn also beispielsweise ein Basketballplatz oder eine Kletterwand errichtet wird, bzw. Geräte wie Tischfußball („Wutzler“) in einem Jugendraum vorhanden sind. Auch auf Flachdächern halten sich Jugendliche gerne auf. In diesem Fall müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Gefahrenquellen auszuschließen und Nutzungskonflikte mit anderen BewohnerInnen zu vermeiden. Generell ist bei der Planung von Jugendspielplätzen zu beachten, dass diese sich an Orten befinden, an denen eine lärmintensive Nutzung nicht stört. Im Innenraum muss eine Ballspielhalle ebenso schallgedämmt errichtet werden wie Partyräumlichkeiten oder ein Proberaum für Musik.

In einigen Projekten wird der Anspruch formuliert, Jugendliche für einen Partizipationsprozess zu gewinnen, was erfahrungsgemäß schwierig ist, weil die Altersspanne, in der man „jugendlich“ ist, sich noch in der eigenen Wohnanlage aufhält, in der Regel nicht mehr als zwei, drei Jahre beträgt.

Angedacht werden könnte ein im Ausland erprobtes Konzept der „mitwachsenden Wohnanlagen“¹⁶: Eine Wohnanlage wird zunächst für Familien bzw. Alleinerziehende mit Babys oder Kleinkindern mit bestimmten Gemeinschaftsflächen geplant. Die Planung berücksichtigt bereits, dass diese Gemeinschaftsflächen mit dem Heranwachsen der Kinder verändert werden können. Aus dem Kleinkinderspielräumen werden nach ein paar Jahren ein Kinderspielräume, später Räume für Jugendliche – Spiel- und Partyraum, Lernräume, eine Bibliothek usw. Auch im Freiraum könnte dem Heranwachsen der Kinder Rechnung getragen werden. Da wird dann beispielsweise der Kinderspielplatz mit der Sandkiste zu einem kleinen Garten mit Pflanzbeeten für die Kinder umfunktioniert.

¹⁵ Vgl. z.B. <http://www.gat.st/sites/default/files/kindgerechter-wohnbau-broschure.pdf>

¹⁶ Dieses Konzept wurde im Interview mit Carmen Böcskő, BA, erwähnt.

3.3.5. Hausorganisation, „HausbesorgerIn neu“

Im Jahr 2000 wurde das Hausbesorgergesetz, bis dahin die Grundlage für die Anstellung von HausbesorgerInnen mit eigener Wohnung in der Wohnanlage, einem festgelegten Tätigkeitsbereich, keinen fixen Arbeitszeiten, aber de facto vielfach mit ständiger Verfügbarkeit, ersatzlos abgeschafft. In einer Studie aus 1999 wurde das Hausbesorgerwesen in Wien umfassend durchleuchtet und festgestellt, dass HausbesorgerInnen neben ihrer Reinigungstätigkeit zahlreiche soziale Funktionen wahrgenommen haben. Sie haben neue MieterInnen eingewiesen, kleine Reparaturen durchgeführt, Besorgungen übernommen, Kinder beaufsichtigt, und waren vor allem für ältere BewohnerInnen ein Garant für Sicherheit. Sie haben während des Urlaubs von BewohnerInnen die Blumen gegossen und die Wohnungen betreut, Pakete übernommen, und Handwerker beaufsichtigt, die in den Wohnungen der MieterInnen tätig waren. Auf ältere MitbewohnerInnen haben sie ein Auge gehabt, und sind nachschauen gegangen, wenn deren Vorhänge am Vormittag noch zugezogen waren. Überhaupt haben sie über „ihre“ Anlage und deren BewohnerInnen Bescheid gewusst und konnten so manches Problem schon im Vorfeld beheben.

Auch heute gibt es noch traditionelle HausbesorgerInnen (die vor dem Jahr 2000 angestellt worden sind). Eine Studie, die eine gemeinnützige Bauvereinigung 2014/15 in ihrem gesamten Bestand durchführen ließ, brachte als ein auffallendes Ergebnis, dass die Wohnzufriedenheit der BewohnerInnen in Häusern mit einem/einer HausbesorgerIn signifikant höher war als in Anlagen, die von einer Reinigungsfirma betreut werden.¹⁷

Die Abschaffung des Hausbesorgergesetzes wurde mitunter auch von MieterInnen begrüßt, weil HausbesorgerInnen in der Tendenz höhere (Betriebs)Kosten verursachen als Reinigungsfirmen. Bei solchen Kalkulationen werden aber die so manche Kosten, die sich dafür anderswo ergeben, nicht berücksichtigt. Ist kein/e HausbesorgerIn vor Ort, ist die Gefahr von Zerstörungen oder gar Vandalismus größer. Schäden am Haus werden vielleicht gar nicht oder erst verspätet gemeldet, was die Reparaturkosten erhöhen kann. Für jede noch so kleine Reparatur muss bei Fehlen einer Hausbetreuung vor Ort eine Firma ins Haus kommen, was sich auf die Betriebskosten negativ niederschlägt. Die Schneeräumung kann durch Firmen, die mehrere Anlagen betreuen, nicht in derselben Zeitspanne erfolgen wie durch ein/e HausbesorgerIn vor Ort. Bei aufeinanderfolgenden Hitzetagen besteht die Gefahr des Austrocknens von Pflanzen im Grünraum. Und die BewohnerInnen verlieren viele Annehmlichkeiten im Alltag, die früher weitgehend selbstverständlich waren.

Die Installation einer Hausbetreuung vor Ort ist auch heute noch als ein positiver Faktor zu werten. Das am häufigsten gewählte Modell ist die/der HausbetreuerIn Neu mit einem Stützpunkt im Haus und fixen Anwesenheitszeiten. Es besteht immer noch auch die Möglichkeit, dass HausbesorgerInnen in der Anlage wohnen (und wird in einigen Projekten auch so gehandhabt) – mit dem Unterschied zu früher, dass die HausbesorgerInnen für diese Wohnung Miete bezahlen, und dass sie fixe Arbeitszeiten haben und nicht mehr rund um die Uhr zur Verfügung stehen müssen.

Wichtig ist, dass der Stützpunkt für die/den HausbesorgerIn möglichst zentral in der Anlage gelegen ist, und dass er zu fixen Zeiten besetzt ist. Wird dieser „Hausbesorgerposten“ von einer Hausbetreuungsfirma besetzt, ist es von Vorteil, wenn die Ansprechperson, die ja von den HausbewohnerInnen als „HausbesorgerIn“ wahrgenommen wird, immer dieselbe ist. Es soll klare Zuständigkeiten für die/den HausbetreuerIn sowie institutionalisierte Rückkoppelungen zur Hausverwaltung geben, und diese sollten den MieterInnen auch kommuniziert werden.

¹⁷ <http://www.wbv-gpa.at/presse/publikationen/21>

Die Anforderungen an eine/n gute/ HausbesorgerIn haben sich mit der Heterogenität der Bewohnerschaft verändert. Genügte es früher vielfach, das Haus sauber zu halten und mit den Gemeinschaftsräumen (Waschküche, Gemeinschaftsräume) und den technischen Vorrichtungen im Haus (Lift) vertraut zu sein, sind heute, da die HausbesorgerInnen zunehmend von der *Hausreinigungskraft* zur *Ansprechperson* werden, auch sprachliche und soziale Kompetenzen gefragt. Während es früher oft dem Zufall überlassen blieb, ob ein/e HausbesorgerIn über diese Kompetenzen verfügte, werden heute gezielt Menschen mit umfassender Qualifikation gesucht. Im Anforderungsprofil eines interkulturellen Projektes sind die Voraussetzungen wie folgt aufgelistet:

Matura, absolvierte Lehrgänge oder Ausbildung in Mediation bzw. Diversitätsmanagement, eine internationale Biografie sowie Mehrsprachigkeit. Dies könnte ergänzt werden durch: technisches Verständnis, Hausverstand, „Rundumblick“ und Bereitschaft zur Identifikation mit der Anlage und ihrer Bewohnerschaft (Denken in der Kategorie: „mein Haus“).

Die Aufgaben werden wie folgt definiert: Moderation der Hausgemeinschaft, Unterstützung im Alltag, Betreuung des Schwimmbades und der Lift, Kontakt zur Hausverwaltung. In einem Fachgespräch im Rahmen dieser Studie wurde von einem erfahrenen Experten gemutmaßt, dass es heute für viele Anlagen ratsam wäre, männliche Hausbesorger einzusetzen, weil diese von Jugendlichen eher als „Respektspersonen“ wahrgenommen werden und imstande sind, für „Ordnung“ zu sorgen.

Was die MieterInnen und ihre finanziellen Bedenken betrifft, so müsste man ihnen vor Augen halten, welche (auch monetären) Vorteile sie durch die Anwesenheit einer Hausbetreuungsperson vor Ort haben. (vgl. Kap. 6.3.)

An und ab kommt in Projekten die Idee auf, die Haus- und Grünraumbetreuung – vor allem aus Kostengründen – der Bewohnerschaft zu überlassen. Während dies in kleineren Häusern im ländlichen Bereich gelegentlich recht gut funktioniert, ist es, zumal in größeren Wohnanlagen im städtischen Bereich, ein äußerst ambitioniertes Anliegen, das kaum ohne permanente Unterstützung seitens der Hausverwaltung zu realisieren ist.

3.3.6. Mitbestimmungskonzepte bei Planung, Bau und Nutzung, Betreuung bei Selbstbau (Baugruppen)

In Fortsetzung der Traditionen des „Roten Wien“ wird der Gemeinschaftsbildung und dem gemeinschaftlichen Leben große Aufmerksamkeit geschenkt, und somit wird den sozialen Prozessen rund um das Wohnen viel Bedeutung zugemessen. Die unterstützenden Maßnahmen für diese Prozesse, die sich heute in den meisten Projektanträgen finden, werden an dieser Stelle etwas ausführlicher erörtert, weil sie noch nicht lange Bestandteil der Besiedlungskultur sind, jedoch vor dem Hintergrund einer zunehmend individualisierten und ausdifferenzierten Gesellschaft immer wichtiger werden.

Die meisten der bei BTW eingereichten Projekte weisen Partizipationsprozesse und Mitbestimmungskonzepte auf.

Die Mitbestimmungsprozesse können sich auf unterschiedliche Örtlichkeiten bzw. Aktivitätsradien beziehen:

- Auf die Wohnungsgrundrisse
- Auf die Wohnungsausstattung (Sonderwünsche)
- Auf die Möblierung und Nutzung von Gemeinschaftsräumen
- Auf die Möblierung und Nutzung von Gemeinschaftsfreiflächen

- Auf gemeinsame Feste und andere Veranstaltungen

Unterschiedlich sind auch die Zeitpunkte, zu denen Mitbestimmung ermöglicht wird:

- Mitbestimmung bezüglich der Wohnungskonfigurationen bereits in der Planungsphase
- Nach erfolgter Planung, vor dem Einzug
- Im Zuge eines „Besiedlungsmanagements“, das oft schon einige Monate vor Bezug, spätestens jedoch mit Bezug der Wohnanlage beginnt
- Im Rahmen des Besiedlungsmanagements bis ein bis zwei Jahre nach Bezug
- Auf Dauer, beispielsweise im Rahmen eines Mietermitbestimmungsstatuts.

Viele dieser Beteiligungsprozesse werden durch externe Teams der Gemeinwesenarbeit durchgeführt bzw. begleitet und erfolgen im Rahmen des Besiedlungsmanagements. Sie sollen Raum für Individualität und Selbstbestimmung geben, und zielen auf den Aufbau langfristiger und tragfähiger Strukturen nachbarschaftlicher Begegnung und gegenseitiger Unterstützung, sowie auf Selbstorganisation der Nutzung gemeinschaftlicher Flächen und Räume in der Wohnanlage durch die BewohnerInnen.

Besiedlungsmanagement

In den meisten Projekteinreichungen wird es als Bestandteil einer bis zu drei Jahre dauernden sozialen Betreuung der Bewohnerschaft angeführt. Es beginnt idealerweise bereits ein paar Monate vor dem Einzug. Ein typischer Prozess könnten wie folgt ablaufen:

Sobald bekannt ist, wer die MieterInnen der neuen Anlage sein werden, finden erste Treffen statt, werden Befragungen initiiert, und Pläne für die Ausgestaltung und Nutzung von Gemeinschaftsflächen und -räumen erarbeitet. Nach dem Einzug werden die BewohnerInnen dabei unterstützt, nachbarschaftliche Begegnungs- und Unterstützungsstrukturen aufzubauen. Dies geschieht meist rund um spezifische Interessen der BewohnerInnen, wie etwa Kinder/Familie, Gärtnern, Sport/Bewegung und Hobbys.

Ein Ablauf eines Besiedlungsmanagementprozesses besteht demnach aus einer Kombination folgender Elemente:

Phase 1: Aktivierende Befragung – Gespräche mit BewohnerInnen und Gewerbetreibenden zu ihren Wünschen in Bezug auf das Zusammenleben

Phase 2: Interaktive Auftaktveranstaltung, bei der sich die BewohnerInnen kennenlernen, in Austausch miteinander treten und im Rahmen von beispielsweise eines „*World Cafés*“ erste gemeinsame Pläne entwickeln.

Phase 3: Workshops zur partizipativen Gestaltung des Freiraums und der Gemeinschaftsräume, wo Ausstattung und Nutzungsregeln festgelegt werden.

Phase 4: Übergabe der geschaffenen Strukturen in die Selbstverwaltung der BewohnerInnen.

Im Idealfall sind auch für nachfolgende MieterInnen, die erst nach Jahren in die Wohnanlage einziehen, Beteiligungsmöglichkeiten vorgesehen.

Manche Hausverwaltungen haben ein Mietermitbestimmungsstatut, sehen die Etablierung eines Mieterbeirats vor und unterstützen dessen Bildung, beispielsweise im Rahmen einer ersten MieterInnen-Versammlung einige Wochen nach dem Einzug. Ein Mieterbeirat stellt im besten Fall eine

kommunikative Schnittstelle zwischen Bewohnerschaft und Hausverwaltung dar und steuert die Mitbestimmungsprozesse, die sich von der Einrichtung der Gemeinschaftsräume über die Umfunktionalisierung nicht mehr benötigter Einrichtungen (z.B. Sandkiste -> Blumenbeet) bis hin zu Details im Rahmen von Sanierungen erstrecken können. Auch Mieterfeste werden von Mieterbeiräten initiiert und – oft mit Unterstützung der Hausverwaltung – organisiert.

Wann ist der richtige Zeitpunkt für den Beginn eines Beteiligungsprozesses?

Wird der Prozess erst nach der Besiedlung begonnen, ist die erste Neugier der BewohnerInnen auf ihre Nachbarn und das Interesse, sich mit ihnen zusammen- bzw. auseinanderzusetzen, möglicherweise schon etwas verflogen. Man hat mit der Übersiedlung und dem Sich-Einleben zu tun. Überdies kann etwa ein Gemeinschaftsraum, in dem noch jegliche Ausstattung fehlt, bereits Unmut hervorrufen, eine Demotivation in Bezug auf die Mitarbeit bewirken, oder gar schon einen Konfliktherd mit der Hausverwaltung darstellen. Wenn Mitsprache wirklich gewünscht wird, dann sollte sie möglich sein, bevor die BewohnerInnen den – wenn auch falschen – Eindruck gewinnen, dass „eh schon alles entschieden ist“.

Nach einhelliger Meinung von ExpertInnen der Gemeinwesenarbeit ist es daher im Hinblick auf eine gelungene Nachbarschaftsbildung sowie auf eine Aneignung der Gemeinschaftsflächen sinnvoll, den Mitspracheprozess so früh wie möglich zu beginnen. Kennenlerntreffs, Befragungen, Workshops – das alles kann vor der Besiedlung erfolgen und durch Etablierung einer nachbarschaftlichen Internet-Plattform unterstützt werden.

Partizipation in der Planungsphase

In Projekten, bei denen eine Mitbestimmung bereits in der Planungsphase vorgesehen ist, beginnt der Prozess naturgemäß noch früher.

Für gewöhnlich wird die Wohnungsvergabe erst gestartet, wenn die Eckdaten des Gebäudes und der Wohnungen feststehen und Pläne vorliegen. Sollen die Grundrisse von den BewohnerInnen mitgestaltet werden, müssen die BewohnerInnen bereits in der Planungsphase feststehen. Vielleicht hat sich ein Teil der zukünftigen Bewohnerschaft ohnehin schon als Baugruppe formiert. Wenn nicht, kann man interessierte MieterInnen aus den Vormerklisten ansprechen. Bewährt hat sich lt. einem Experten der Gemeinwesenarbeit folgende Vorgangsweise zur Rekrutierung von an Partizipation interessierten BewohnerInnen: Sie werden aus der Vormerkliste kontaktiert und bei grundsätzlichem Interesse an dem Wohnprojekt verpflichtet, an einer Informationsveranstaltung teilzunehmen und einen Fragebogen auszufüllen. Erst dann können sie sich verbindlich für das jeweilige Projekt anmelden.

Es gibt bezüglich der Mitsprache bzw. Mitarbeit von zukünftigen BewohnerInnen in der Planungsphase schon einige Erfahrung. Einige Bauträger und bestimmte Architekturbüros haben sich auf Partizipationsprojekte spezialisiert und realisieren diese – wenn auch nicht ausschließlich – immer wieder. Baugruppenprojekte definieren sich ja ganz wesentlich durch die Beteiligung der BewohnerInnen an der Planung.

Es liegt auf der Hand, dass eine intensive Auseinandersetzung mit Mieterwünschen in der Planungsphase für Bauträger und ArchitektInnen einen erhöhten zeitlichen und daraus resultierend auch finanziellen Aufwand mit sich bringt. Da BewohnerInnen selten über Planungs-Know-How verfügen, brauchen sie umfangreiche Beratung. Um nicht „bei Null“ beginnen zu müssen, erstellen Architekturbüros daher Wohnungskataloge mit verschiedenen Grundrissvarianten, aus dem die zukünftigen BewohnerInnen wählen können. Diese bestimmen auch ihre bevorzugte Lage ihrer Wohnung im Haus, und erst dann wird mit der Planung begonnen. Viele Grundrissvarianten bieten weitere Flexibilität bezüglich der Trennwände innerhalb der Wohnungen. Auch Ausstattungs-sonderwünsche können bereits zu diesem Zeitpunkt deponiert werden.

Die frühe Einbindung von BewohnerInnen und deren Mitspracherechte kann natürlich auch die Gemeinschaftsräume umfassen. So kann noch vor Baubeginn anhand des zur Verfügung stehenden Budgets in einem Abstimmungsprozess entschieden werden, ob man etwa eine Sauna oder lieber eine ausgestattete Küche im Gemeinschaftsraum haben möchte. Ein Nebeneffekt einer solchen Vorgangsweise ist ein erhöhtes Kostenbewusstsein auf Seiten der BewohnerInnen.

Wichtig ist es, so betonen die PraktikerInnen der Partizipation, dass MitarbeiterInnen der Hausverwaltung schon in diesem Stadium der Planung anwesend sind und sich mit den BewohnerInnen austauschen können. Lernen einander BewohnerInnen und HausverwalterInnen schon auf diesem Wege kennen, ist sicherlich eine gute Voraussetzung, dass Partizipation nach der Besiedlung der Anlage nachhaltig praktiziert werden kann.

Wer beteiligt sich?

Nach Auskunft der PraktikerInnen haben grundsätzlich die meisten Menschen Interesse an Mitsprache, auch wenn sich dieses nicht immer in aktiver Mitarbeit manifestiert. Fremdsprachige MieterInnen können bei Informationsveranstaltungen durch sprachkundige (zukünftige) NachbarInnen in der Muttersprache angesprochen und „ins Boot geholt“ werden, damit auch sie ihre Interessen vertreten. Manchmal treten bei Mitspracheprozessen kulturelle Besonderheiten zutage – wie etwa im Fall eines türkischstämmigen Mannes, von dem eine Architektin berichtete, der alleine in ihrem Büro erscheint, jedoch seine Frau an der Telefonleitung hat, ihr jedes Detail kommuniziert, und ihr letztlich die Entscheidungen überlässt, die er wiederum an die PlanerInnen kommuniziert.

Selbstorganisation der Bewohnerschaft

Ein Ziel von Mitsprache und Partizipation ist die Selbstorganisation der Bewohnerschaft im Hinblick auf die Nutzung der Gemeinschaftsräumlichkeiten und auf das soziale Zusammenleben in der Wohnanlage. Diese gelingt, wenn sich etwa ein Drittel der Bewohnerschaft engagiert und ein weiteres Drittel gelegentlich – etwa bei der Vorbereitung eines Mieterfestes – mithilft. Erfahrungsgemäß interessiert sich etwa ein Drittel der MieterInnen aus Zeitmangel oder anderen persönlichen Gründen nicht in gemeinschaftliche Aktivitäten einbringt – was jedenfalls zu akzeptieren ist und auf Seiten der „Engagierten“ nicht zur Demotivation führen sollte.

Die Vorteile partizipativen Vorgehens bei Planung und Organisation des sozialen Lebens im Haus sind vielfältig. Es liegt auf der Hand, dass sich BewohnerInnen mit einem Haus, das sie selber mitgeplant haben, und dessen räumliche und soziale Möglichkeiten sie über die eigenen Wohnung hinaus nutzen, weitaus stärker identifizieren als MieterInnen, die eine fertige Wohnung übernehmen und bei der Nutzung von Gemeinschaftsräumen das Gefühl bekommen, sie wären von einer „Obrigkeit“ verwaltet. BewohnerInnen, die die Anlage als die „Ihre“ empfinden, geben mehr Acht auf die gemeinschaftlichen Flächen und sie reparieren auch mal etwas selber und tragen damit tendenziell dazu bei, die Betriebskosten niedriger zu halten.

Obwohl, wie bereits erwähnt, der Partizipationsprozess einigen Mehraufwand erfordert, könnte es sein, dass er sich über längere Zeit hinweg – also nachhaltig! – nicht nur auf die Wohnqualität positiv auswirkt, sondern auch im Hinblick auf die Realisierung von Einsparungspotenzial bei Betriebs- und Instandhaltungskosten durchaus rechnet.

Professionelle Unterstützung durch ArchitektInnen bzw. ExpertInnen der Gemeinwesenarbeit

Wie viel „Anleitung“ brauchen Laien, um den Grundriss für ihre Wohnung sinnvoll zu bestimmen bzw. die Machbarkeit der eigenen Wünsche vor dem Hintergrund der gesamten Planungsvorgaben für das Haus auszuloten? Dies mag von Fall zu Fall unterschiedlich zu beantworten sein, sicher ist jedoch, dass eine individuelle Grundrissplanung nur in Kooperation mit dem verantwortlichen ArchitektInnen-Team zu einem sinnvollen und realisierbaren Ergebnis führt.

Brauchen BewohnerInnen „Betreuung“ und Begleitung, um sich in ihrer Wohnanlage einzuleben und mit der Nachbarschaft eine sich gegenseitig unterstützende Gemeinschaft aufzubauen?

Ein kollektiver Mitbestimmungsprozess ist keine Erfahrung, die Menschen in ihrem Alltagsleben häufig machen. Darüber hinaus haben Menschen, insbesondere wenn sie gerade ihre Wohnung und ihren Wohnort gewechselt haben, meist knappe Zeitressourcen. Ihre Lebensstile sind heterogener geworden, und ihre Freizeitspannen überlappen sich nur teilweise. HausbesorgerInnen als integrativer Faktor sind nicht mehr selbstverständlich vor Ort. Will man dennoch, dass in einer Wohnanlage ein nachbarschaftliches Miteinander entsteht, ist eine Prozessbegleitung daher fast unerlässlich. Dies gilt insbesondere für die Phase der Erstbesiedlung einer Wohnanlage. Aber auch später werden Moderation oder Konfliktmanagement benötigt, und wenn im Zuge von Wohnungswechseln (die heute auch häufiger vorkommen als vor ein paar Jahrzehnten) neue Menschen hinzukommen, sollen auch sie in die Hausgemeinschaft integriert werden.

Zahlreiche Bauvereinigungen bedienen sich für ihre Besiedlungs- und Mitbestimmungsprozesse externer ExpertInnen, andere setzen auf ihr eigenes Hausverwaltungspersonal und VertreterInnen der Bewohnerschaft. Bei der Entscheidung, ob man erfahrene GemeinwesenarbeiterInnen und ModeratorInnen einsetzt oder nicht, sollte man sich der Komplexität sozialer Prozesse in Wohnanlagen bewusst sein. Die Steuerung solcher Prozesse bedarf professionellen *Know-hows*. Der partizipative Umgang mit einer großen Mieterschaft ist oftmals eine schwierige und heikle Angelegenheit, was wohl die meisten HausverwalterInnen, die jemals eine Mieter- oder Eigentümerversammlung geleitet haben, bestätigen werden.

Stellt man auch noch die meist knappen zeitlichen Ressourcen von HausverwalterInnen in Rechnung, spricht einiges dafür, für Besiedlungsmanagement und die Organisation von Partizipationsprozessen externe ExpertInnen zu engagieren. Diese können die Hausverwaltungen zeitlich entlasten. Sie können ihr professionelles Wissen einbringen und dadurch die Qualität von Prozessen sichern. Sie können leichter mit „schwierigen“ MieterInnen umgehen und verhindern, dass diese die Stimmung einer Versammlung zum Kippen bringen, weil sie ja „neutrale Dritte“ sind, während HausverwaltungsmitarbeiterInnen insbesondere im Konfliktfall als „Partei“ wahrgenommen werden.

Entscheidend für den Erfolg von Mitbestimmungs- und Partizipationsprozessen ist, dass auch ein Budget zur Verfügung steht. Die Maßnahmen, für die sich MieterInnen in einem Partizipationsprozess entscheiden – Möblierung des Freiraums, Ausstattung von Gemeinschaftsräumen usw. – müssen finanzierbar sein, bzw. es muss ein Budgetrahmen dafür vorgegeben sein. Im Fall des Engagements externer ExpertInnen für die Prozesssteuerung braucht es natürlich auch dafür ein Budget.

Partizipation kann sich auch noch auf etwas beziehen, das im geförderten Wohnbau – im Gegensatz zum Roten Wien – leider nur mehr ganz selten zu finden ist: der Beteiligung von BewohnerInnen an Kunstprojekten und Kunstinitiativen. Diese mag man auf den ersten Blick vielleicht nicht dem Thema „Gemeinschaftsbildung“ zurechnen, doch wer jemals das Zustandekommen eines partizipativen Kunstprojekts und dessen nachhaltige Wirkung auf die

ganze Wohnanlage beobachtet hat, wird erfahren, dass diese Form der Einbeziehung von BewohnerInnen im Hinblick auf das Entstehen einer guten Nachbarschaft nicht hoch genug zu schätzen ist.

Partizipation im Fall quartiersübergreifender Gemeinschaftsräume

Für partizipative Prozesse in einem Quartier, bei denen es um bauplatzübergreifende Gemeinschaftsräumlichkeiten und -flächen geht, ist eine externe Prozessbegleitung unerlässlich.¹⁸ Und es ist ein weiteres Argument dafür, für Quartiersentwicklung ein professionelles Management vorzusehen, das über das notwendige Know-how verfügt um sich auch dieser Problematik erfolgreich anzunehmen.

3.3.6.1. Baugruppen

Bei Baugruppenprojekten handelt es sich um eine besondere Form der Mitbestimmung. Meist hat sich der Kern einer Baugruppe bereits lange vor Baubeginn bzw. überhaupt vor der Entwicklung eines Projekts konstituiert und begleitet dann diese Prozesse als Partner von ArchitektInnen und Bauträgern. In einigen Fällen fungiert die Baugruppe selbst als Bauträger. Auch solche Projekte finden im breiten Spektrum der Wiener Wohnbauförderung Platz.

Baugruppenmitglieder sind bereit, viel Zeit und Energie für ihr Projekt aufzuwenden. Wird dieses gemeinsam mit einem Bauträger realisiert, entsteht auch auf dessen Seite ein überdurchschnittlicher hoher Zeitaufwand, auch wenn es inzwischen dokumentierte Erfahrungen erster Baugruppen gibt, auf die zurückgegriffen werden kann.

Im Zusammenhang mit Baugruppenprojekten sind einige organisatorische Aspekte zu beachten, die sich aus der Wohnbauförderung bzw. der Gemeinnützigkeit von Wohnbauträgern ergeben. Da ist zum einen der Problemkreis rund um die „Anbotswohnungen“, also die Vergabe von Wohnungen durch die Stadt Wien, wo sicherzustellen ist, dass nur Menschen in ein Baugruppenprojekt einziehen, die die Thematik des Projekts kennen und bereit sind, sie mitzutragen. Dazu ist es wichtig, sich mit der Vergabestelle der Stadt Wien frühzeitig ins Einvernehmen zu setzen und die wesentlichen Projektinformationen bereit zu stellen, damit die dortigen MitarbeiterInnen sie an potenzielle InteressentInnen weitergeben können. Zum anderen ist für den Fall eines Auszugs aus einer im partizipativen Wege individuell gestalteten Wohnung sicherzustellen, dass keine Rückbauverpflichtungen entstehen, wie sie das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz normalerweise für MieterInnen vorsieht, die in ihrer Wohnung Veränderungen vorgenommen haben.

Baugruppenprojekte haben immer erhöhte Ansprüche in punkto Miteinander in ihrer Wohnanlage, aber oft auch darüber hinaus, da sie, wie oft der Fall, durch öffentliche oder halböffentliche Initiativen – Betrieb eines Lokals, Veranstaltungen, oder Integration von Wohneinheiten für spezielle (benachteiligte) Gruppen – auch in die Nachbarschaft bzw. die Gesellschaft wirken. Sie sind aufgrund der tendenziell bestehenden sozioökonomischen und gesellschaftspolitischen Homogenität ihrer Bewohnerschaft selten Musterbeispiele sozialer Durchmischung, sind aber aufgrund ihres Engagements dennoch fast immer eine Bereicherung für ein Quartier. Das Erfolgsgeheimnis für Baugruppen besteht nach Ansicht eines erfahrenen Experten in drei Faktoren: Vielfalt der Bewohnerschaft, eine gemeinsame Klammer und Wirkung nach außen.

¹⁸ Vgl. Liske et al., 2018

In der Zusammenarbeit mit Baugruppen kann, wie eine in diesem Bereich erfahrene Gesprächspartnerin betont, nicht nur hinsichtlich der Planung von Gemeinschaftsräumen, sondern auch über die Organisation des Gemeinschaftslebens viel gelernt werden, was sich auch für die Konzeption „konventioneller“ Projekte nutzen lässt.

3.3.7. Identität der Wohnanlage, überschaubare Nachbarschaften

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass alle Maßnahmen, die die Menschen und ihre Anliegen aufwerten, zu einer positiven Identitätsbildung beitragen – unabhängig davon, ob es sich um bauliche, dekorative oder soziale Interventionen handelt.

Identitätsbildung erfolgt einerseits durch die Entwicklung von sozialer Nachbarschaft, von Gemeinschaft und Zusammenhalt, andererseits durch Faktoren, die der Wohnadresse Wiedererkennungsmerkmale und Prestige verleihen. Auch durch Mitsprache und Mitgestaltung kann Identität geschaffen werden.

Auf der sozialen Ebene dienen alle Aktivitäten, die auf die Bildung einer nachbarschaftlichen Gemeinschaft zielen, auch der Identitätsbildung. Eine feierliche Zeremonie bei der Schlüsselübergabe, ein freundlich arrangiertes Willkommensfest, ansprechendes Info-Material oder Informationsveranstaltungen, wo die Menschen nicht nur Praktisches über ihr Haus erfahren, sondern auch, welche ArchitektInnen und welche anderen renommierten Fachleute an ihrer Entstehung beteiligt waren, ein effizientes und Service-orientiertes Mängel- und Beschwerdemanagement, ein Mitbestimmungsprozess zur Ausstattung der Gemeinschaftsräume und der Gestaltung des Freiraums oder aber zur Namensgebung des Hauses oder des Quartiers – sämtliche derartige Maßnahmen sind dazu angetan, das Prestige einer Wohnanlage zu heben. So betrachtet, tragen natürlich auch die Aktivitäten im Zusammenhang mit Besiedlungsmanagement das Ihre zu einer Identitätsbildung bei.

Was das äußere Erscheinungsbild betrifft, so ist insbesondere in großen Anlagen oder Quartieren, ganz besonders für Kinder, die Erkennbarkeit des eigenen Hauses und das Wiederfinden des richtigen Eingangs auf den ersten Blick ein wichtiger Faktor für Identität und Sicherheit. Baulich wichtig sind überdies überschaubare Einheiten von nicht mehr als etwa 100 BewohnerInnen, weil sie vor zu viel Anonymität schützen. Nicht zufällig wird in den Projektentwürfen häufig auf das „Dorf in der Stadt“ referenziert. Weitere äußere Merkmale, die zur Identitätsbildung beitragen, können in der Farbgebung, in der Fassadengestaltung, im Freiraum oder in der Gepflegtheit der Anlage begründet sein. Auch Kunstwerke am Haus oder in der Nähe desselben verleihen einer Anlage einen besonderen Charakter.

Bei der äußeren Gestaltung sollte darauf Bedacht genommen werden, in welchem Quartier sich das Gebäude befindet, und aus welchen sozialen Schichten sich die Bewohnerschaft zusammensetzen wird. So mag etwa die Verwendung von Sichtbeton in jungen, „hippen“ Quartieren einen Faktor der „Coolness“ darstellen, während eine solche Fassade in konservativeren Nachbarschaften mit einer sozial schwächeren Bevölkerung vielleicht als billig und unfertig wahrgenommen wird.¹⁹ Eine Fassadengestaltung mit einsichtbaren Balkonen, die in dem einem Quartier als kreative Wohnlichkeit daherkommt, mag woanders als chaotisch und herabgekommen wahrgenommen werden.

¹⁹ Die Autorin hat tatsächlich einmal erlebt, dass eine Mietervertretung angeboten hat, die Sichtbetonwände (ein gestalterisches architektonisches Element) in Eigenregie zu verputzen und so das Haus „fertig zu bauen“.

Auch ist darauf zu achten, dass ein Haus zu allen Jahreszeiten attraktiv aussieht. Gerade im Winter, wenn wenig Grün zu sehen ist, und keine Blumen die Balkonkästchen schmücken, entscheidet etwa das Aussehen der Balkonverkleidungen wesentlich mit, ob eine Wohnanlage einen gepflegten oder verwahrlosten Eindruck macht. Was nützt die schönste Fassade, wenn sie von Tennisplatzplanen, Schilfmatten oder anderen, vielleicht schon etwas zerschissenen und verwitterten Textilien geprägt ist? So ein „Fassadendurcheinander“ lässt nur allzu leicht den Eindruck einer herabgekommenen Siedlung entstehen. Es ist daher äußerst ratsam, dem Thema Balkonverkleidungen gesonderte Aufmerksamkeit zu widmen. (vgl. Kap. 6, Empfehlung Nr. 26)

Bei diesen Überlegungen geht es nicht allein um Ästhetik (über die man bekanntlich ewig streiten kann), sondern um die soziale Wirkung derselben. Die Anlage soll etwas „hermachen“, und die BewohnerInnen sollen stolz darauf sein, an dieser Adresse zu wohnen.

3.3.8. Künstlerische Interventionen

Während Kunst am Bau im Roten Wien ein fixer Bestandteil des Baugeschehens war, dem ein bestimmter Prozentsatz der Baukosten gewidmet war, findet man heutzutage im geförderten Neubau nur noch selten künstlerische Interventionen.

Dies ist bedauerlich, sind doch künstlerische Interventionen eine äußerst wirkungsvolle – und dabei vergleichsweise sehr kostengünstige – Maßnahme zur Hebung des Ansehens einer Wohnanlage. Wenn die Kunst-Intervention partizipativ mit den BewohnerInnen erfolgt, ist sie ein Faktor der Nachbarschaftsbildung und Identitätsstiftung. Außerdem sind künstlerische Installationen beinahe ein Garant zur Verhinderung von Vandalismus, und rechnen sich dadurch mehrfach.

Gute Erfahrungen wurden diesbezüglich nicht nur in der Zusammenarbeit mit engagierten KünstlerInnen gemacht, sondern auch in Kooperationen mit Kunstausbildungsstätten, die beispielsweise für ein vergleichsweise geringes Honorar einen Wettbewerb für StudentInnen ausschreiben.

3.4. WOHNEN FÜR WECHSELNDE BEDÜRFNISSE

3.4.1. Soziale Durchmischung durch Einbindung unterschiedlicher Wohnformen

Soziale Durchmischung ist seit den Anfängen des „Roten Wien“ ein wichtiges Prinzip des sozialen Wohnbaus in Wien. Damals wurde auch in den „Villenbezirken“ Gemeindebauten errichtet, wo auch durchaus prominente Menschen wohnten, wie etwa Hugo Meisl, der Trainer des Fußball-„Wundertteams“ der 1930er Jahre, dessen Wohnung noch heute im Karl-Marx-Hof zu besichtigen ist.

Wien zeichnet sich dadurch aus, dass von einer Wohnadresse nicht auf den sozialen Status einer Person geschlossen werden kann. Es gibt keine stigmatisierenden Adressen wie anderswo (Stichwort: *Banlieus*), und es gibt keine *No-Go-Areas* und keine Ghettos. Die Spielplätze der Wohnanlagen sind offen für alle Kinder, und Jugendliche erleiden keinen Nachteil, wenn sie, etwa bei der Job-Suche bekanntgeben, wo sie wohnen.

Damit es so bleibt, werden im geförderten Wohnbau Wiens zahlreiche integrative Maßnahmen gesetzt.

Dass SMART-Wohnungen in der Anlage verteilt werden und sich nicht etwa an weniger attraktiven Bereichen des Hauses clustern, ist bereits eine Standardqualität. Auch Eigentumsverhältnisse durchmischen sich bisweilen im selben Haus: geförderte Mietwohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen finden sich auf derselben Stiege, auf demselben Stockwerk. „Mischobjekte“, also Häuser, die Miet- und Eigentumswohnungen beinhalten, ergeben sich einerseits durch die Kaufoption, andererseits werden sie gelegentlich auch bereits in dieser Konstellation errichtet. Gemischt errichtete Objekte haben den Vorteil, dass für den frei finanzierten Teil das Verwertungsrisiko geringer ist, und auch die BewohnerInnen des frei finanzierten Teils an allen Gemeinschaftseinrichtungen, die im geförderten Bereich errichtet werden, teilhaben können. Durch die Übernahme eines Anteils der Grundkosten durch die frei finanzierten Wohneinheiten können geförderte Wohnanlagenteile dafür auch in Gegenden errichtet werden, in denen aus finanziellen Gründen ein rein geförderter Wohnbau schwierig bzw. gar nicht realisierbar wäre. Für die Verwaltung gemischter Objekte, an denen zwei Bauträger beteiligt sind, existieren mittlerweile ausgearbeitete Musterverträge.²⁰

Die Voraussetzungen für eine soziale Durchmischung manifestieren sich aber auch durch einen Mix an Wohnungen, die in Größe, Lage oder Nutzung variieren. So gibt es Wohnungen, die für (betreute) Wohngemeinschaften geeignet sind, betreubare Wohnungen für ältere Menschen oder Wohnungen, die an soziale Hilfsorganisationen für deren KlientInnen vermietet werden.

Die soziale Durchmischung wird zusätzlich durch Themenbauten gefördert. So setzt beispielsweise interkulturelles Wohnen auf ethnisch-kulturelle Durchmischung, Generationenwohnen auf ein Zusammenleben zwischen Jung und Alt, und Wohnen für Allein- und Getrennterziehende zielt darauf, auch diese Personengruppen mit ihren speziellen Bedürfnissen in den Wohnalltag eines Quartiers ausdrücklich zu integrieren.

3.4.2. Angebote für spezifische Nutzergruppen, bei Personen mit Betreuungsbedarf in Kooperation mit einem Betreiber und spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn)Kulturen

Unter diese beiden, miteinander eng verbundenen Kriterien fällt eine große Vielfalt an Konzepten. Es gibt auch immer wieder Themenwettbewerbe, die sich vorrangig an spezifische Nutzergruppen (Frauen, Zuwanderer, Alleinerziehende, usw.) richten.

In den Projekten zum „Interkulturellen Wohnen“ wurde in den eingereichten Konzepten mehrheitlich davon ausgegangen, dass sich die Wohnbedürfnisse zugewanderter Menschen, die sich im geförderten Wohnbau niederlassen, nicht allzu sehr von den Wohntraditionen der eingesessenen Bevölkerung unterscheiden. Berücksichtigung fand der Wunsch nach Wohnungen mit mehreren Zimmern für größere Familien und nach Wohnzimmern, in denen große Sitzgarnituren für die häufigen geselligen Zusammenkünfte in der Verwandtschaft Platz finden. Die Wahlmöglichkeit, Küchen offen zu gestalten oder aber vom Wohnbereich abzutrennen, wie dies von manchen Zuwanderergruppen bevorzugt wird, wird mittlerweile als auch in vielen anderen Projekten, die sich nicht ausdrücklich an Zuwanderer richten, angeboten.

Von HausverwalterInnen wird beobachtet, dass BewohnerInnen aus asiatischen oder (nord)afrikanischen Kulturkreisen ihre Wohnungen gerne durch Öffnung der Wohnungstür lüften. Damit Küchengerüche nicht das ganze Haus durchziehen, sind in solchen Fällen Laubengänge die ideale Bauform. Viele

²⁰ Vgl. etwa die gemeinsame Verwaltung einer Anlage in der Hütteldorferstraße durch die Bauträger ÖSW und WBV-GPA

Angehörige dieser Kulturen betreten ihre Wohnungen nicht mit Straßenschuhen. Da sie oft viele BesucherInnen haben, deren Schuhe nicht gehäuft im Gang stehen sollten, empfiehlt es sich auch für diese kulturelle „Eigenheit“, bauliche Lösungen oder einen geeigneten Stauraum in der Nähe des Wohnungseingangs zu entwickeln.

Der Zugang zu ausländischen TV-Programmen ist für zugewanderte Menschen außerordentlich wichtig und sollte jedenfalls angeboten werden. Etwas heikel zu kommunizieren und daher wahrscheinlich nicht sehr prominent auf den Ausstattungslisten ist das Thema der Sanitärausstattungen, wo es zu berücksichtigen gilt, dass im islamischen Kulturkreis andere Traditionen der Körperkultur vorherrschen. Es wäre jedoch ohne größeren Aufwand zu bewerkstelligen, Toiletten mit einer Spülvorrichtung für die Körperreinigung zur Wahl zu stellen, und es ist keineswegs auszuschließen, dass sich auch autochthone BewohnerInnen für eine solche, durchaus hygienische Lösung entscheiden.

In mehreren Wettbewerben kam der Themenschwerpunkt „Generationenwohnen“ zum Tragen, der sich eigentlich an die gesamte Wohnbevölkerung richtet, wo aber gefordert war, ausdrücklich Bezug auf ganz junge einerseits und ältere bis alte BewohnerInnen andererseits zu nehmen.

Die Wohnungsangebote für die älteren und alten Menschen wiesen eine große Vielfalt auf: Es gibt Wohnformen für „Fortgeschrittene“, also Menschen, die sich noch nicht zu den „Alten“ zählen, die noch keine Hilfe im Lebensalltag brauchen, die aber in die Zukunft schauen und mit anderen Menschen ihrer Generation zusammenleben und ein Netzwerk zur gegenseitigen Unterstützung aufbauen wollen. Für solche Menschen eignet sich beispielsweise das Modell Nachbarschaftsgruppen von 4-5 Kleinwohnungen, die sich um einen Gemeinschaftsraum gruppieren.

Konzipiert wurden Wohnformen, in denen es alten Menschen ermöglicht wird, in der eigenen Familie zu bleiben – etwa, wenn für das ältere Familienmitglied ein zuschaltbarer eigener Wohnbereich vorgesehen ist, oder bei der Wohnungsvergabe Verwandtschaften oder Wahlverwandtschaften berücksichtigt werden, sodass Oma oder Opa in die kleine Wohnung nebenan einziehen und noch ein eigenständiges Leben führen können, jedoch bei Bedarf die Familie in Reichweite haben.

Für ältere Menschen, die schon Betreuungsbedarf haben, die jedoch – so wie es der Wunsch des Großteils der Bevölkerung ist – noch in der eigenen Wohnung verbleiben wollen, ist Voraussetzung, dass die Wohnung altengerecht eingerichtet sowie „betreubar“ oder bereits „betreut“ ist. In diesen Fällen eignet sich eine Kooperation mit einem mobilen Altenbetreuungsdienst.

Menschen mit hohem Betreuungs- oder Pflegebedarf sind in betreuten SeniorInnen-Wohngemeinschaften gut aufgehoben. Für diese Wohn- und Betreuungsform gibt es bereits zahlreiche erfolgreiche Beispiele. Auch in diesem Fall ist die Zusammenarbeit mit einer professionellen Altenbetreuungsorganisation unerlässlich.

Fallweise wird geplant, einen sozialen Stützpunkt für das ganze Quartier oder für den Bezirk einzurichten, dessen Dienste natürlich auch den BewohnerInnen der Wohnanlage zugute kommen. So wurde etwa vorgeschlagen, einen Mittagstisch für SeniorInnen aus der gesamten Umgebung zu organisieren – ein Angebot, das nicht nur die Essensversorgung sicherstellt, sondern auch im Sinne der Vermeidung von Isolation und einer regelmäßigen geselligen Einbindung älterer Menschen äußerst attraktiv ist.

Während früher wohl HausbesorgerInnen viele kleine Hilfsdienste für ältere (und auch für junge) Menschen übernommen haben, bleibt es heute der Nachbarschaft vorbehalten, sich bei Bedarf gegenseitig zu unterstützen. Dafür sind Tauschbörsen vorgesehen, in denen Unterstützungsleistungen „gehandelt“ werden (z.B. mit den Kindern lernen gegen Einkauf erledigen).

Einen zunehmenden Stellenwert in der Altenbetreuung nehmen Kooperationen mit Kindergärten, Horten und (betreuten) Jugendwohngemeinschaften ein, die auf der anderen Seite des Altersspektrums einen Eckpfeiler des „Generationenwohnens“ bilden. In den Kindergärten wird intergenerative Pädagogik praktiziert, die der Bedeutung des Austauschs zwischen Kindern und älteren Menschen Rechnung trägt und die Begegnung bzw. gemeinsame Aktivitäten – Gärtnern, Backen, Erzählen, usw. – von Jung und Alt fördert.

Wichtig sind in diesem Zusammenhang einladende Räume für die Begegnung, etwa ein „Generationenspielplatz“, aber auch kommunikative (und kuschelige) Zonen zum Verweilen in den Erschließungsräumen und auf den Freiflächen. Dort sollten, um intergenerative Nutzungskonflikte hintanzuhalten, gleichermaßen Ruhe- wie Spiel- und Lärmzonen geben, die entsprechend voneinander entfernt ist, dass keine Gruppe die andere stört.

Getrennt- und Alleinerziehende benötigen jedenfalls Zimmer mit eigenen Eingängen, sodass sowohl der Elternteil als auch das Kind/die Kinder ihre Privatsphäre wahren können. Für Getrenntlebende ist zu bedenken, dass Platz für ein Kind vorzusehen, das nur an einigen Tagen der Woche anwesend ist. Für junge Menschen, die sich noch nicht ganz „abgenabelt“ haben, kann ein separater Eingang ein erster Schritt zu einem eigenständigen, nicht mehr von den Eltern kontrollierten Leben darstellen.

3.4.3. Vernetzung mit vorhandener sozialer Infrastruktur und Quartiersentwicklung

Bei der Durchsicht der Projekteinreichungen wurde festgestellt, dass zwar mit vielen Organisationen aus dem Sozialbereich kooperiert, jedoch eher selten auf lokale Initiativen sozialer oder ökonomischer Art oder auf die Nachbarschaft im Allgemeinen Bezug genommen wird. In anderen Worten: dem Faktor Vernetzung mit der Nachbarschaft bzw. Entwicklung des Quartiers wird – mit Ausnahme der sich aktuell in Entwicklung befindlichen großen Quartiere – im Allgemeinen nur in Ansätzen Rechnung getragen.

Vernetzung ergibt sich, wenn, wie im Fall größerer Bauprojekte oder Quartiere, die Nachbarschaft schon im Planungsstadium umfassend informiert wird – etwa mit Unterstützung der Gebietsbetreuung. Gelegentlich wird mit angrenzenden Schulen oder Altenbetreuungseinrichtungen kooperiert. Auf digitalen Schwarzen Brettern findet sich Werbung von Geschäften und Restaurants aus der Umgebung.

Ausgewählte Wohnanlagen, insbesondere jene, die durch Baugruppen errichtet wurden, haben meist den ausdrücklichen Anspruch, auch nach außen in ihre Umgebung zu wirken. Sie betreiben Nachbarschaftscafés oder öffnen ihre Gemeinschaftsräume für nachbarschaftliche Initiativen.

Bei der Entwicklung größerer Quartiere, wie sie in den letzten Jahren immer häufiger erfolgt ist, kommt der Vernetzung der einzelnen Bauplätze ein hoher Stellenwert zu. Spätestens ab der zweiten Wettbewerbsstufe bzw. nach Abschluss eines einstufigen Wettbewerbs wird vorausgesetzt, dass Freiraum, Mobilitätskonzept und nicht zuletzt die Qualitäten der Sozialen Nachhaltigkeit koordiniert werden. Dies ist eine ebenso wichtige wie höchst anspruchsvolle – und im Wesentlichen für die beteiligten AkteurInnen neuartige – Aufgabe, für die professionelles Prozess-*Know-How* und die entsprechenden monetären Ressourcen erforderlich sind.

Diesem Bereich wird in den kommenden Jahren erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken sein.

3.4.4. Kombination Wohnen und Arbeiten, z.B. durch wohnungsnah zumietbare Räume

Der wachsenden Vielfalt und der zunehmenden Ortsungebundenheit von Arbeitsverhältnissen geschuldet ist der Bedarf nach Räumlichkeiten fürs Arbeiten in der Nähe der eigenen Wohnung. Start-up-Unternehmen aller Art, TherapeutInnen, BuchhalterInnen und viele andere Berufsgruppen schätzen es, ein Büro bzw. einen Therapieraum in der Wohnanlage mieten oder mitnutzen zu können. Auch für junge Mütter oder Väter erleichtert es den Alltag, Wohnen und Arbeiten räumlich zu verbinden und so mehr bei ihren Kindern sein zu können.

Zumietbare Büros oder sog. „Co-Working-Spaces“ werden in jedem neuen Quartier in mehr oder weniger umfangreichen Ausmaß angeboten.

Im Rahmen dieser Studie konnte nicht eruiert werden, in welchem Ausmaß diese Angebote angenommen werden, und welche alternativen Nutzungen es für den Fall gibt, dass das Angebot nicht auf ausreichende Nachfrage trifft. Diese Problematik sollte Gegenstand einer weiterführenden Evaluation sein. (vgl. Kap. 6.3.)

3.4.5. Nutzungsflexible Räume im Erdgeschoß

Die Nutzungsflexibilität ist bei Gemeinschaftsräumen eine Voraussetzung für partizipative Prozesse, und bei gewerblichen Flächen für die Verwertbarkeit. Im ersten Fall zeigt sich in der Praxis, dass Gemeinschaftsräume mitunter durch den Mitspracheprozess tatsächlich eine andere Nutzung erfahren als ursprünglich von den Planungsteams angedacht. Im Fall von gewerblich nutzbaren Räumen, insbesondere im Erdgeschoß, ist eine nutzungsneutrale Planung, sofern nicht ein Nutzer schon vor Baubeginn feststeht, geradezu eine Notwendigkeit. Die Vermietung von Gewerbeflächen ist insbesondere an bestimmten Standorten nicht immer einfach, und es erhöht die Verwertbarkeit in jedem Fall, wenn die Räumlichkeiten ohne große Umbaumaßnahmen für unterschiedliche Zwecke geeignet sind.

4. Formulierung von Mindeststandards und Evaluierung der Sozialen Nachhaltigkeit

Immer wieder wird von GestalterInnen und AkteurInnen der Wohnbaupolitik die Frage nach Richtwerten und quantitativen Mindeststandards sowie nach Evaluierungen in Bezug auf die Qualitäten der Sozialen Nachhaltigkeit aufgeworfen, insbesondere auch in Bezug auf deren *nachhaltige* Wirkungen.

Ein Bündel an Kriterien, wie es jenes der Sozialen Nachhaltigkeit darstellt, ist naturgemäß schwierig zu evaluieren. Ebenso schwierig – und möglicherweise sogar kontraproduktiv – ist es, allgemein gültige (Mindest-)Standards festzusetzen.

4.1. Mindeststandards

Die Überlegungen zu Mindeststandards und zu einer Evaluierung überschneiden sich in dem Sinn, als in beiden Fällen nach Messgrößen gesucht wird, anhand derer eine Beurteilung erfolgen kann.

Die Kriterien der Sozialen Nachhaltigkeit zeichnen sich durch eine breite Vielfalt und Multidimensionalität aus. Viele der Kriterien sind ihrem Wesen nach nur schwer zu quantifizieren, andere bestenfalls indirekt messbar oder überhaupt ausschließlich qualitativ zu erfassen. So kann man wohl etwa die Größe von Gemeinschaftsräumen oder auch einer Abstellfläche in zählbaren Einheiten benennen, sie zur Wohnungsgröße in Beziehung zu setzen und nach ihrem Ausmaß bewerten, doch schon ihre Lage entzieht sich, genau wie zahlreiche andere Kriterien, einer solchen einfachen Messung. Will man etwa die „Identität einer Wohnanlage“ oder die „Aneignbarkeit von (Außen)Flächen durch unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen“ untersuchen, gibt es keine Messgrößen, die einen Erfolg – der überdies zuerst zu definieren wäre – direkt wiedergeben. Hierfür müssten „Erfolgsindikatoren“ formuliert werden, die eine annähernd objektive qualitative Beurteilung erlauben. Was stellt sicher bzw. deutet zumindest darauf hin, dass es gelungen ist, der Wohnanlage eine besondere Identität zu verleihen? Woran kann man erkennen, dass sich Bewohnergruppen bestimmte Orte im Freiraum angeeignet haben? Und so weiter.

Bei der Bewertung eines Wohnbauprojekts in Bezug auf Soziale Nachhaltigkeit geht es überdies um das Gesamtbild. Um ein Gesamtbild zu erhalten und dieses quantitativ sowie qualitativ bewerten zu können, könnte man wohl versuchen, die einzelnen Kriterien bzw. deren Erfolgsindikatoren – etwa in einem Punktesystem – zu gewichten. Dabei gilt es jedoch zu bedenken, dass die jeweiligen Gegebenheiten rund um jeden Bauplatz sowie die Anforderungen an die einzelnen Projekte, auch aufgrund der Ausschreibung, in ihrer Zusammensetzung stets einzigartig sind. Somit müsste ein Gewichtungsschema, wenn es denn überhaupt sinnvoll erstellbar ist, bei jedem Bauplatz an die individuellen Gegebenheiten und die jeweiligen Ausschreibungsschwerpunkte angepasst werden.

Formuliert man (Mindest)Standards und gewichtet sie in einem Punktesystem, besteht überdies die Gefahr, dass dies die Ideenvielfalt, durch die sich der geförderte Wohnbau Wiens im Bereich Soziale Nachhaltigkeit auszeichnet, tendenziell einschränkt.

Es scheint also kaum praktikabel, in Bezug auf die Soziale Nachhaltigkeit Mindeststandards zu formulieren – dieses Argument verstärkt durch die Tatsache, dass die Qualität der Einreichungen im Allgemeinen ohnehin überaus bemerkenswert ist und weit über dem Niveau von etwaigen „Mindeststandards“ liegt.

4.2. Wie kann Soziale Nachhaltigkeit evaluiert werden?

Bei der Evaluierung stellt sich unter anderem die Frage, auf welcher Ebene sie durchgeführt wird. Je nach Zielsetzung geht es bei einer Evaluation, die Soziale Nachhaltigkeit betreffend,

- um eine Kontrolle zur Überprüfung, ob die im Projektantrag zugesagten Qualitäten tatsächlich ausgeführt worden sind, oder
- um eine Analyse, ob die einzelnen Maßnahmen wissenschaftlichen und branchenspezifischen Standards entsprechen, oder
- um eine direkte Untersuchung ihrer Wirkungen auf die Bewohnerinnen und Bewohner.

Die naheliegendste Evaluation ist die Überprüfung der Realisierung der der Qualitäten der Sozialen Nachhaltigkeit wie sie in den Projektanträgen formuliert worden sind. Dies kann mittels Begehungen und Aufzeichnungen relativ einfach geschehen. Eine solche Überprüfung kommt einer „Kontrolle“ gleich, wie sie in vielfältiger Weise durch verschiedene Institutionen seitens des Fördergebers (wohnfonds_wien, Wohnservice Wien, MA 25 usw.) regelmäßig und systematisch durchgeführt wird.

Die im vorigen Kapitel 3 skizzierten Befunde und Überlegungen zu den einzelnen Kriterien der Sozialen Nachhaltigkeit beziehen sich auf Standards, die von WohnexpertInnen formuliert worden sind. Auch die bislang durchgeführten Evaluationsstudien haben jene Kriterien im Fokus, welche auf dem Wissen, der Erfahrung und der Einschätzung von ExpertInnen basieren.

Die Hauptzielgruppe aller wohnpolitischen Initiativen und damit auch aller Maßnahmen der Sozialen Nachhaltigkeit sind jedoch die Bewohnerinnen und Bewohner.

Die zentrale Frage müsste daher lauten: Sind die Initiativen und Maßnahmen, die derzeit im Rahmen der Sozialen Nachhaltigkeit zur Anwendung kommen, tatsächlich geeignet, zur Wohnqualität beizutragen bzw. diese zu verbessern, und wenn ja, in welchem Ausmaß?

Auf den ersten beiden Ebenen kann anhand der Planunterlagen und/oder der gebauten Realität überprüft werden, ob Gemeinschaftsräume vorgesehen bzw. vorhanden sind, welche Quadratmeteranzahl sie aufweisen, ob Mieterversammlungen abgehalten werden und wenn ja, in welcher Frequenz und mit welcher Teilnehmerzahl, ob der Hausbetreuungsstützpunkt, die in den Planunterlagen angeführt ist, auch tatsächlich etabliert wurde, oder wie viele Einsatzstunden die Teams, die sich um Gemeinschaftsbildung kümmern, aufgewendet haben, und dergleichen mehr. Aus den Ergebnissen kann bereits auf eine gewisse Qualität der Sozialen Nachhaltigkeit in einer Wohnanlage geschlossen werden. Doch auch wenn diesen Kriterien begründete Wirkungsannahmen zugrunde liegen, liefern sie strenggenommen als Messgrößen für Wohnqualität nur Annäherungswerte.

Auf der dritten Ebene hingegen geht es um die Wirkungen all dieser Maßnahmen auf die BewohnerInnen. Hier wird überprüft, ob die von ExpertInnen erarbeiteten Kriterien zur Sozialen Nachhaltigkeit tatsächlich die Wohnqualität und das Gemeinschafts- und Sicherheitsgefühl von BewohnerInnen erhöhen. Es müssen also in einer Evaluation, die auf den „finalen Output“ zielt²¹, Wege gefunden werden, von den BewohnerInnen selbst zu erfahren, welchen

²¹ In Analogie dazu kann man ein Beispiel aus dem Gesundheitswesen zitieren: Dort wurde im Zusammenhang mit der Wirkungsevaluation medizinischer (oder sozialer) Maßnahmen von dem englischen Ökonomen Martin Knapp die Unterscheidung zwischen „*intermediate output*“ und „*final output*“ eingeführt. Während ersterer den Einsatz, also beispielsweise die Zahl der Betreuungsstunden oder den Einsatz von Medikamenten misst, zielt der „*final output*“ auf das Wesentliche, nämlich die Wirkung der Maßnahmen auf die PatientInnen. (vgl. Knapp, Martin

Nutzen die Maßnahmen der Sozialen Nachhaltigkeit für sie stiften. Weitere Fragen in diesem Zusammenhang könnten lauten: Was wissen BewohnerInnen – insbesondere später einziehende – überhaupt von der 4. Säule? Werden BewohnerInnen in die Lage versetzt, einen Kausalzusammenhang zwischen den Qualitäten der Sozialen Nachhaltigkeit und ihrer Wohnzufriedenheit zu erkennen?

Auf jeder dieser Untersuchungsebenen handelt es sich um eine vielschichtige Problematik mit großen methodischen Herausforderungen. Es ist offensichtlich, dass für eine Evaluation des komplexen Feldes Soziale Nachhaltigkeit, auf welcher Ebene sie auch stattfindet, ein entsprechend komplexes Untersuchungsdesign mit einem breit gestreuten Methodenmix anzuwenden bzw. zu entwickeln ist.

4.3. Studien zur Wohnzufriedenheit

Immer wieder wird die Wirkung wohnpolitischer Maßnahmen der Stadt Wien auf die BewohnerInnen indirekt erfasst. Sowohl von einzelnen Wohnbaugesellschaften als auch von der Stadt Wien werden regelmäßig Studien beauftragt, die die Sicht der BewohnerInnen auf ihre Wohnsituation und den Grad ihrer Wohnzufriedenheit erheben.²² Es wird die Zufriedenheit mit unterschiedlichen Merkmalen der Wohnung, der Nachbarschaft, der Wohnumgebung abgefragt, sodass sich am Ende ein umfassendes Gesamtbild ergibt. In diesen Studien, die mit wissenschaftlichen Erhebungsmethoden von unabhängigen Instituten durchgeführt wurden, sind auf Bewohnerseite stets hohe Zufriedenheitswerte ausgewiesen. Daraus kann man durchaus schließen, dass das Angebot im geförderten Wohnbau Wiens im Großen und Ganzen bedürfnisadäquat ist.

Wie viel aber trägt insbesondere die Soziale Nachhaltigkeit zur BewohnerInnen-Zufriedenheit bei? Wählen BewohnerInnen etwa eine bestimmte Anlage nach den Qualitäten der Sozialen Nachhaltigkeit aus? Werden diese dann auch geschätzt und genutzt? Und so weiter.

Eine schriftliche Befragung von BewohnerInnen über das neue Quartier In der Wiesen Süd²³ gibt darüber erste Auskünfte. Solche Erhebungen sollten auch für andere Quartiere durchgeführt werden, wobei neben der schriftlichen Befragung, an der stets nur eine bestimmte BewohnerInnen-Gruppe teilnimmt, auch andere, ergänzende Erhebungsmethoden zum Einsatz kommen sollten. (siehe 4.4.2.)

Diese Frage ist nicht nur akademisch interessant, sondern von hoher Bedeutung für die Wohnbaupolitik, die in dem Fall vom Auslober von Bauträgerwettbewerben vertreten wird. Die Stadt will schließlich nicht an der Nachfrage und den Bedürfnissen der Bevölkerung „vorbeifördern“, sondern die öffentlichen Mittel dort einsetzen, wo sie für die Zielgruppe, in dem Fall die BewohnerInnen, den meisten Nutzen stiften.

(1984): The Economics of Social Care. London, MacMillan.) Auch hier sind Kausalzusammenhänge zwischen Behandlung und Heilung wahrscheinlich, aber dennoch nicht mit absoluter Sicherheit festzustellen. Überdies bedarf es bei der Feststellung der Wirkungen anderer Messungsmethoden als die reine Erhebung des Behandlungs-Inputs.

²² Vgl. z.B. die periodisch durchgeführten Studien zur Lebensqualität in Wien, veröffentlicht in den Werkstattblättern der MA 18 (siehe Quellen)

²³ Vgl. Liske et al., 2018

4.4. Methodische Bausteine einer Evaluation

4.4.1. WissensträgerInnen und Datenquellen

Zunächst muss man sich die Frage stellen, welche AkteurInnen über welches Wissen, vor allem aus der Praxis, verfügen, und wie dieses zu erfassen und zu bündeln wäre.

Über Praxiserfahrung in hohem Ausmaß verfügen MitarbeiterInnen von Hausverwaltungen sowie HausbesorgerInnen, selbst wenn sie nicht in der Anlage wohnen und „nur“ MitarbeiterInnen einer externen Betreuungsfirma sind.

GemeinwesenarbeiterInnen, die mit Besiedlungsmanagement, der Organisation von Veranstaltungen oder der Moderation von MieterInnen-Versammlungen beauftragt sind, haben naturgemäß ein besonderes Sensorium für soziale Prozesse und die baulichen und organisatorischen Voraussetzungen für deren Gelingen, machen ihre Beobachtungen, evaluieren ihre Tätigkeit mit ihrem sozialwissenschaftlichen Hintergrund zuweilen auch selbst, und verfügen demnach auch über Daten dazu. Auch MitarbeiterInnen von Gebietsbetreuungen kennen die örtlichen Gegebenheiten und können wertvolle Auskünfte geben.

Während die Teams der GemeinwesenarbeiterInnen, die im Bereich der Sozialen Nachhaltigkeit auch im Projektstadium beratend tätig sind, den Kriterienkatalog und den *State-of-the-Art* bei einzelnen Maßnahmen, wie er von der Sozialwissenschaft formuliert ist, naturgemäß gut kennen, muss, aus empirischer Evidenz schließend, davon ausgegangen werden, dass MitarbeiterInnen von Baugesellschaften, insbesondere jene in den Wohnungsvergabeabteilungen und in den Hausverwaltungen, oft wenig bis gar nicht mit dem Kriterienkatalog in Berührung kommen – bzw. nur dort, wo sie an der Projektentwicklung beteiligt sind.²⁴ Umso bedeutender ist es, diese Berufsgruppen in eine Evaluierung einzubinden.

Insbesondere sollen in einer Evaluation der Wirkungen der Sozialen Nachhaltigkeit aber die BewohnerInnen zu Wort kommen.

Ergänzende messbare Daten, die für eine Evaluierung herangezogen werden können, finden sich vor allem in Planunterlagen, bei Gemeinwesenarbeitsteams oder in Statistiken des Bezirks oder der Stadt Wien. Vor allem Baugesellschaften verfügen über ein großes Reservoir an Daten, die sie selbst sammeln oder mittels beauftragter Umfragen erheben lassen, und die grundsätzlich für eine Auswertung entlang bestimmter Fragestellungen verwertbar wären.

4.4.2. Evaluationsdesign und Methoden der Datenerhebung

Die Methodik der Evaluation ist der Komplexität der Sozialen Nachhaltigkeit anzupassen. Somit ist es, um eine aussagekräftige Gesamtschau zu erhalten, unerlässlich, einen Mix aus unterschiedlichen Erhebungs- und Untersuchungsmethoden anzuwenden.

²⁴ Vgl. Huber et al., S. 44 ff.

Zunächst sind jene Kriterien zu identifizieren, die quantitativ gemessen werden können. Für sie muss festgelegt werden, wie die Messergebnisse zu bewerten sind. Ist beispielsweise ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum so groß, dass auf jede Wohnung, sagen wir, zwei Quadratmeter kommen, muss eine Aussage darüber getroffen werden, ob dies im Sinne der Alltagstauglichkeit ausreichend ist oder nicht, ob also die gängigen Richtwerte weiter gültig sind.

Für Kriterien, die ausschließlich qualitativ bewertet werden können, müssen Erfolgsindikatoren formuliert werden. Diese können qualitativ oder quantitativ sein – wenn etwa durch systematische Beobachtung festgestellt wird, dass eine Spielfläche oder ein Spielort besonders gerne genutzt wird, und man diesen Befund dann auch durch bestimmte messbare Abnutzungsindikatoren untermauern kann.

Für die Nutzbarmachung des Wissens und der Erfahrungen der ProfessionistInnen eignen sich strukturierte ExpertInnen-Gespräche. Will man mehrere ExpertInnen, etwa in interdisziplinärer Zusammensetzung, gleichzeitig befragen, kann das Instrument der Fokusgruppen²⁵ herangezogen werden. Diese Methode könnte man auch für die Befragung von BewohnerInnen zu den Qualitäten der Sozialen Nachhaltigkeit einzuführen, wie es Christoph Singelmann, Diplomand am ISRA / Fachbereich Soziologie an der Technischen Universität Wien, in einem Gespräch mit der Autorin vorgeschlagen hat. Die Methode scheint in hohem Maße geeignet, um die Reflexion und den Austausch der BewohnerInnen anzuregen und an ihren Erfahrungen teilzuhaben. Eine Fokusgruppe kann auch interdisziplinär, also etwa zusätzlich mit HausverwalterInnen und/oder GemeinwesenarbeiterInnen besetzt sein. Überdies bietet sie die Möglichkeit, den Informationsfluss beidseitig zu gestalten und die Intentionen der Wiener Wohnbaupolitik in die Diskussion einfließen zu lassen.

Um die Wechselwirkungen zwischen Sozialer Nachhaltigkeit und Wohnzufriedenheit näher auszuleuchten, könnten die Fragenbogen entlang des Kriterienkatalogs strukturiert werden. Ideal scheint es, schriftliche Befragungen in Kombination mit Fokusgruppendifkussionen durchzuführen.

Ein Ziel solcher Evaluationen wäre es, die Ergebnisse in den Kriterienkatalog und das Bewertungsschema der Bauträgerwettbewerbe und des Grundstücksbeirats einfließen zu lassen bzw. selbiges entsprechend zu ergänzen oder zu adaptieren, sodass hinsichtlich der Formulierung der 4. Säule ein dynamischer, wechselseitiger Prozess entsteht.

Angesichts der Vielschichtigkeit der Sozialen Nachhaltigkeit scheint es sinnvoll, sie nicht en bloc einer Evaluation zu unterziehen, sondern vielmehr einzelne Kriterien – unter Nutzung der jeweils geeigneten Evaluierungsmethoden – genauer unter die Lupe zu nehmen. (vgl. 6.3.)

Das folgende Schema zeigt einen Überblick über die Problematik der Evaluierung der Sozialen Nachhaltigkeit und bietet ansatzweise Lösungsvorschläge an.²⁶ Es wird in „objektive Bewertungskriterien und Erfolgsindikatoren“ (2. Spalte) und die „subjektive Bewertung durch NutzerInnen“ (3. Spalte) unterschieden. Die 2. Spalte gibt im Wesentlichen wieder, was *geplant* und im Idealfall auch *realisiert* wurde – also die konkrete Ausformulierung des Kriterienkatalogs, wie sie dem Grundstücksbeirat bzw. der Jury der Bauträgerwettbewerbe zur Beurteilung vorliegt bzw. die *Umsetzung* dieser Maßnahmen. Die 3. Spalte bezieht sich auf die *Wirkungen* der Maßnahmen.

Die in oranger Farbe unterlegten Zeilen der folgenden Tabelle enthalten Kriterien, die eventuell zusätzlich in den Katalog für die 4. Säule einzufügen sind. (siehe auch Kap. 6 „Empfehlungen“)

²⁵ <https://de.wikipedia.org/wiki/Fokusgruppe>

²⁶ Weder die angeführten Bewertungskriterien und Erfolgsindikatoren noch die vorgeschlagenen Erhebungsmethoden erheben den Anspruch auf Vollständigkeit und müssen für eine Evaluationsstudie zweifellos noch ausführlicher formuliert werden.

4.4.3. Tabelle: Eckpunkte für eine Evaluation der *Sozialen Nachhaltigkeit*

Kriterien der „Sozialen Nachhaltigkeit“	„Objektive“ Bewertungskriterien und Erfolgsindikatoren / Erhebungsmethoden	Subjektive Bewertung durch NutzerInnen / Erhebungsmethoden
Alltagstauglichkeit, Kostengünstiges Wohnen, Reagieren auf sich verändernde Lebensverhältnisse, Wohnsicherheit		
Nutzungsneutrale, flexible Räume	Verrohrung, Platzierung von Steckdosen, Verschiebbare Wände etc./ <i>Analyse Planunterlagen</i>	Wird Flexibilität nachgefragt, und wenn ja, welche Art? / <i>Befragung HV²⁷, Befragung/Fokusgruppe BewohnerInnen</i>
Ausreichend Stauräume	m ² /Wohnungsgröße; Lage, Zugänglichkeit / <i>Analyse Planunterlagen</i>	Ist ausreichend Stauraum vorhanden? Ist der Stauraum gut zugänglich und praktikabel? Wofür wird Stauraum genützt? Wo ist er am besten situiert? / <i>Befragung/Fokusgruppe BewohnerInnen, Befragung HV</i>
Möblierung mit Normmöbeln	Winkel, Neigung von Wänden, Fläche von Glasfronten, Platzierung von Heizkörpern, Anordnung Steckdosen / <i>Analyse Planunterlagen</i>	Ist die Wohnung mit Normmöbeln möblierbar? / <i>Befragung/ Fokusgruppe BewohnerInnen</i>
Geeignete Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume	m ² Wohnungsgröße; Situierung in Wohnungsnähe; Überschaubarkeit des Abstellraums; Trennung Kinderwagen- und Fahrradabstellraum / <i>Analyse Planunterlagen</i>	Größe und Zugänglichkeit der Fahrrad- und KiWa-Abstellräume? Fahrrad- und Kiwa-Abstellräume getrennt? <i>Befragung/Fokusgruppe BewohnerInnen, Beobachtung HV</i>
Qualität der wohnungseigenen Freiräume	Vorhanden ja/nein; m ² /Wohnungsgröße; Grundriss; Lage: befahrene Straße/Hoflage, Himmelsrichtung; Privatheit / <i>Analyse Planunterlagen</i>	Zufriedenheit mit dem Balkon/der Loggia/der Terrasse? Art der Nutzung? / <i>Befragung/Fokusgruppe BewohnerInnen, Beobachtung HV bzw. GWA²⁸</i>
Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnsicherheit	Architektonische/technische Vorkehrungen; baulich überschaubare Nachbarschaften; gemeinschaftsbildende Maßnahmen / <i>Analyse Planunterlagen; gemeinschaftsbildende Maßnahmen</i>	Subjektives Sicherheitsgefühl? Wodurch? Gibt es Angsträume? Ist Gemeinschaftsbildung gelungen? ²⁹ / <i>Befragung BewohnerInnen/ Mieterbeiräte / Befragung GWA / Befragung HV</i>

²⁷ HV = Hausverwaltung

²⁸ GWA = GemeinwesenarbeiterInnen, die Besiedlungs- oder Partizipationsprozesse begleiten

²⁹ Siehe Kriterien der Gemeinschaftsbildung

Kriterien der „Sozialen Nachhaltigkeit“	„Objektive“ Bewertungskriterien und Erfolgsindikatoren / Erhebungsmethoden	Subjektive Bewertung durch NutzerInnen / Erhebungsmethoden
Kostenreduktion (durch Planung)		
Dauerhaft sozial gebundene Wohnungen	Ja – nein? (Baurecht? Beschränkung FB ³⁰ ?) / <i>Analyse Planungsunterlagen</i>	Sind MieterInnen über den Status (Miet-Kauf oder nicht) informiert? / <i>Befragung BewohnerInnen</i>
Minimierung der Instandhaltungskosten des Gebäudes und der Außenbereiche	Organisatorische Maßnahmen, z.B. Einbeziehung von HV in die Projektentwicklung / Information der Bewohnerschaft zu Kosten-einsparungspotenzialen / <i>Analyse Planunterlagen, Befragung Projektentwicklung bzw. HV</i>	Wissen BewohnerInnen über Kosteneinsparungspotenziale in BK ³¹ und EV ³² -Kosten Bescheid? Werden sie in Einsparungs-Initiativen eingebunden? / <i>Befragung BewohnerInnen und HV</i>
Alternative Stellplatz und Mobilitätskonzepte	Tiefgarage, Sammelgarage, Fahrzeug-Sharing etc., Andere alternative Konzepte / <i>Analyse Planunterlagen</i>	Unter welchen Bedingungen funktioniert Fahrzeug-Sharing? <i>Befragung Betreiber, BewohnerInnen, HV</i>
Unterstützung von Initiativen zum Teilen und Tauschen und gemeinschaftlichem Wirtschaften	Tauschbörse, Bibliothek, „Werkzeugwand“, Gemeinschaftsküche, usw. Beschaffungs- und Verbrauchsgemeinschaften / <i>Analyse Planunterlagen</i>	Unter welchen Bedingungen werden diese Initiativen genutzt? / <i>Befragung HV, Befragung/Fokusgruppe BewohnerInnen</i>
Wohnen in Gemeinschaft		
Allgemeinflächen und Begegnungsbereiche: Mehrfachnutzung, kommunikative Qualitäten	m ² Gemeinschaftsfläche; informelle Begegnungszonen im Erschließungsbereich und Freiraum und deren Möblierung bzw. Ausstattung; Besiedlungsbegleitung; Mehrfachnutzung vorgesehen? gemeinschaftliche Erstellung von Nutzungsregeln; / <i>Analyse Planungsunterlagen, Protokolle begleiteter Prozesse</i>	Stärken und Schwächen kommunikativer Aufenthaltsbereiche in den Erschließungszonen; Werden sie zu Begegnung und Kommunikation genutzt? Von wem und für welche Zwecke? Bergen sie Konfliktpotenzial? / <i>Befragung BewohnerInnen; Befragung HV; Befragung GWA; Begehung und Beobachtung</i>
Lage und Ausstattung der Gemeinschaftsräume	Anzahl, Größe und Lage der Gemeinschaftsräume; vorgesehene Nutzung und adäquate Ausstattung (z.B. Schalldämmung); Räume für ruhige und für „laute“ Aktivitäten; große und kleine Räume / <i>Analyse Planungsunterlagen, Befragung GWA</i>	Wofür werden Gemeinschaftsräume genutzt? Anzahl und Größenverteilung passend? Adäquate Ausstattung? Leicht zugänglich? Einfache Buchungssysteme? Für Vermietung an Externe: gibt es ein Abrechnungssystem? Voraussetzungen für das „Gelingen“ von Gemeinschaftsräumen? / <i>Befragung/Fokusgruppe BewohnerInnen, HV und GWA</i>

³⁰ FB = Finanzierungsbeitrag

³¹ BK = Betriebskosten

³² EV = Erhaltungs- und Verbesserungs(kosten)

Kriterien der „Sozialen Nachhaltigkeit“	„Objektive“ Bewertungskriterien und Erfolgsindikatoren / Erhebungsmethoden	Subjektive Bewertung durch NutzerInnen / Erhebungsmethoden
Klare Nutzungs- und Betreuungskonzepte für Gemeinschaftsräume und -flächen	Mischung zwischen definierten Nutzungskonzepten und offener Nutzung; gemeinschaftliche Erarbeitung von Nutzungs-konzepten; Prozessbegleitung; Budget für Prozessbegleitung und Ausstattung von Gemeinschaftsflächen / <i>Analyse Planunterlagen, Befragung Projektentwicklung, Befragung GWA</i>	Sind ausreichend Gemeinschafts-räume vorhanden? Gibt es Nutzungskonzepte bzw. wurden diese gemeinsam erarbeitet? Wie viele BewohnerInnen nutzen die GemR? Welche Bewohnergruppen nutzen die GemR? Wofür? Externe Nutzung? Nutzungskonflikte? / <i>Befragung/Fokusgruppe BewohnerInnen-HV-GWA; Erfassung der Nutzung anhand d. Aufzeichnungen elektr. Schließsysteme</i>
Community-Building mit entsprechender Budgetierung	Externe Experten ja-nein; Interventionskonzept; Zeitpunkt Beginn und Dauer der Intervention; Organisation von Veranstaltungen (Informationsveranstaltungen, Wohnungsübergabefeier, Kennenlernfest, Mieterfeste – auch nach Erstbesiedlung, usw.); partizipative Prozessbegleitung; Budgetierung / <i>Analyse Planunterlagen, Befragung GWA und HV</i>	Haben sich eine Nachbarschafts-gemeinschaft, Interessengruppen, Unterstützungsstrukturen gebildet? Ist der Aufbau der Selbstverwaltung gelungen? Hat die Besiedlungsbegleitung geholfen? Werden auch später Einziehende einbezogen? / <i>Befragung/Fokusgruppe BewohnerInnen, Befragung HV, Befragung GWA, Beobachtung Internet-Foren; generell: Anwendung wissenschaftlicher Methoden zur Evaluierung von Gemeinwesenarbeit</i>
Beitrag zur Quartiersentwicklung	Beauftragung von FachexpertInnen, Budgetierung	Sind quartiersübergreifende Gemeinschafts-einrichtungen etabliert? Sind sie praktikabel und nutzbar? Gibt es ein Verrechnungssystem? / <i>Befragung Bauträger, HV, GWA; Befragung/Fokusgruppe Bewohnerschaft</i>
Aneignbarkeit der (Außen-)Flächen durch unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen, vor allem auch durch Jugendliche, Berücksichtigung lärmintensiver Nutzungen, Robustheit der Materialien	Flächen für verschiedene Altersgruppen (Spielzonen, Ruhezone, Lärmzone, „Trefforte“) sind vorgesehen und so situiert, dass Nutzungskonflikte ausgeschlossen sind; Prozessbegleitung bei Aneignung / <i>Analyse Planunterlagen; Befragung Projektentwicklung; Befragung GWA</i>	Werden Flächen außerhalb der eigenen Wohnung oder des eigenen Balkons genützt? Sind sie für die jeweiligen Zwecke geeignet? Gibt es Nutzungskonflikte? Was fehlt, was wäre zusätzlich gewünscht? / <i>Befragung GWA, Befragung HV, Befragung/Fokusgruppe BewohnerInnen; Nutzungsbeobachtung</i>
Gendergerechte Spielplatzgestaltung	Genderspezifische Räume (bes. im Freiraum): Ja – nein?	Werden die Flächen gemäß Intention genutzt? / <i>Befragung GWA, Befragung HV, Befragung/Fokusgruppe BewohnerInnen; Nutzungsbeobachtung</i>

Kriterien der „Sozialen Nachhaltigkeit“	„Objektive“ Bewertungskriterien und Erfolgsindikatoren / Erhebungsmethoden	Subjektive Bewertung durch NutzerInnen / Erhebungsmethoden
Soziale Qualitäten des Freiraums; Gemeinschaftsterrassen, Gemeinschaftsgärten, <i>Urban Gardening</i> usw.	Ja-nein? Größe; Lage (Erdgeschoß, Hof, Terrassen, Dach); Prozessbegleitung zur Aneignung; Nutzungskonzepte, Nutzungsregeln	Werden Gemeinschaftsterrassen, -beete, -gärten genutzt? Wie viele BewohnerInnen beteiligen sich? Unter welchen Bedingungen ist ein Gemeinschaftsgarten/ <i>Urban Gardening</i> erfolgreich? Welche Nutzungsregeln bewähren sich? / <i>Befragung GWA, Befragung HV, Befragung/Fokusgruppe BewohnerInnen</i>
Hausorganisation, „HausbesorgerIn neu“	Ja - nein? Wohnung in der Anlage? Stützpunkt/Büro in der Anlage? Regelmäßige Sprechzeiten? Im Fall einer Betreuungsfirma: personelle Kontinuität? Werden individuell abzurechnende Dienstleistungen angeboten? / <i>Analyse Planungsunterlagen; Befragung HV</i>	Ist HB eine „Anlaufstelle“ für die BewohnerInnen? Ist HB eine Vermittlungsstelle zwischen Haus und HV? Sind BewohnerInnen mit den Leistungen der Hausbetreuung zufrieden? Werden individuelle Leistungen nachgefragt? / <i>Befragung/Fokusgruppe BewohnerInnen, Befragung HV, Befragung HB, wenn vorhanden: Befragung GWA oder soziale Stützpunktleitung</i>
Mitbestimmungskonzepte bei Planung, Bau und Nutzung, Betreuung bei Selbstbau (Baugruppen)	Ja-nein? Mitbestimmung bei der Planung; Mitbestimmung im Rahmen von Aneignung von Gemeinschaftsflächen; Zeitpunkt der Mitbestimmung; Ausmaß der Mitbestimmung; Begleitung von Mitbestimmungsprozessen; Betreuung von Baugruppen / <i>Analyse Planungsunterlagen; Befragung Projektentwicklung, HV, wenn vorhanden: Baugruppe</i>	Nehmen BewohnerInnen an Mitbestimmungsprozessen teil? Wann ist der ideale Beginn für Mitbestimmung bei Planung/Besiedlung/Bewohnen? Hilft Prozessbegleitung? Haben später Zuziehende Möglichkeiten zur Mitbestimmung? / <i>Befragung/Fokusgruppe BewohnerInnen, Befragung HV, ev. Befragung GWA</i>
Identität der Wohnanlage, überschaubare Nachbarschaften	Schwerpunkt „Identität“ in der Planung: überschaubare bauliche Einheiten, Farbgebung, spezifische Merkmale der Wiedererkennung; ansprechende Fassade; ansprechende Grünraumgestaltung; Initiativen zur Nachbarschaftsbildung / <i>Analyse Planungsunterlagen</i>	Sind BewohnerInnen mit dem Erscheinungsbild ihrer Anlage zufrieden? Sind sie „stolz“ auf „ihre“ Anlage, und wenn ja, warum? Fühlen sie sich in einer Gemeinschaft? Welche Initiativen zur Nachbarschaftsbildung haben stattgefunden? War die Begleitung hilfreich? / <i>Befragung/Fokusgruppe BewohnerInnen, Befragung HV und wenn vorhanden: GWA</i>

Kriterien der „Sozialen Nachhaltigkeit“	„Objektive“ Bewertungskriterien und Erfolgsindikatoren / Erhebungsmethoden	Subjektive Bewertung durch NutzerInnen / Erhebungsmethoden
Künstlerische Interventionen	Ja/nein? Wenn ja, Beteiligung der BewohnerInnen? / <i>Analyse Planungsunterlagen; Befragung Projektentwicklung, HV, ev. GWA und KünstlerInnen</i>	Nehmen BewohnerInnen an künstlerischer Intervention teil? Empfinden BewohnerInnen künstlerische Initiativen als Aufwertung ihrer Wohnanlage? Wie wirkt eine künstlerische Intervention auf das Zusammenleben? / <i>Befragung/Fokusgruppe BewohnerInnen, KünstlerInnen, HV; Anwendung wissenschaftlicher Methoden zur Evaluierung von gemeinwesenorientierten Kunstprojekten</i>
Maßnahmen zur Beschattung und Vermeidung sommerlicher Überhitzung	Außenliegender Sonnenschutz, Deckenkühlung, Vertikale Begrünung, usw./ <i>Analyse Planunterlagen</i>	Wirksamkeit der Maßnahmen? / <i>Temperaturmessungen, Befragung subjektives Temperaturempfinden</i>

Kriterien der „Sozialen Nachhaltigkeit“	„Objektive“ Bewertungskriterien und Erfolgsindikatoren / Erhebungsmethoden	Subjektive Bewertung durch NutzerInnen / Erhebungsmethoden
Wohnen für wechselnde Bedürfnisse		
Soziale Durchmischung durch Einbindung unterschiedlicher Wohnformen	Vielfalt an Wohnungstypen und Größen; Wohnungsvergabe im Sinne einer ethnischen Durchmischung vergeben; Wohngemeinschaften für Jugendliche, Ältere, StudentInnen, für Alleinerziehende und Patchwork-Familien? / <i>Analyse Planungsunterlagen; Befragung Vergabeabteilungen und HV</i>	SMART-Wohnungen in der Anlage verteilt? Bei Mischobjekten: geförderte und frei finanzierte Wohnungen in der Anlage verteilt? Wohnungen für soziale Organisationen in der Anlage verteilt? Ethnisch-kulturelle Durchmischung? Intergenerative Durchmischung? Sozio-ökonomische Durchmischung? Im Fall von „Themenbauten“: werden die Zielgruppen erreicht? / <i>BewohnerInnen-Statistiken Bauträger/HV</i>
Angebote für spezifische Nutzergruppen, bei Personen mit Betreuungsbedarf in Kooperation mit einem Betreiber	Ja-nein – wenn ja, welche? Baugruppen; Ältere Menschen mit oder ohne Betreuungsbedarf; Betreute Jugendgruppen; Menschen mit besonderen Bedürfnissen; Geflüchtete mit Asylstatus / <i>Analyse Planungsunterlagen</i>	Sind die Angebote für die Nutzergruppen adäquat? / <i>Befragung/Fokusgruppe BewohnerInnen, Befragung Betreuungspersonen</i>
Vernetzung mit vorhandener sozialer Infrastruktur	Ja-nein – wenn ja, mit welcher und zu welchem Zweck und in welcher Intensität? / <i>Analyse Planungsunterlagen; Befragung HV, Mieterbeiräte, GWA</i>	Wird die lokale soziale (und ökonomische) Infrastruktur (Lokale, Interessengruppen, Unterstützungsangebote) systematisch genutzt? Nutzen lokale Organisationen die Gemeinschaftsräume? / <i>Befragung/Fokusgruppe BewohnerInnen und HV und wenn vorhanden: GWA</i>
Spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn)Kulturen	Wohngemeinschaften; Wohngruppen; Wohnungen für AlleinerzieherInnen; Wahlmöglichkeiten in Bezug auf Grundrisse / <i>Analyse Planungsunterlagen</i>	Sind die Bewohnergruppen mit ihren Wohnungen zufrieden? / <i>Befragung/Fokusgruppe BewohnerInnen</i>
Kombination Wohnen&Arbeiten, z.B. durch wohnungsnah zumietbare Räume	Ja-nein? Gemeinschaftsbüros; Wohnen&Arbeiten in einer Einheit / <i>Analyse Planungsunterlagen; Befragung Vergabeabteilungen und HV</i>	Wird das Angebot Wohnen&Arbeiten nachgefragt? Wenn nicht, was geschieht mit den Räumlichkeiten? / <i>Befragung HV und Vergabeabteilungen</i>
Nutzungsflexible Räume im Erdgeschoß	Gemeinschaftsräume; Geschäftslokale; Büros / <i>Analyse Planungsunterlagen, Befragung Projektentwicklung</i>	Verwertung Geschäftslokale und Büros? Welche alternativen Konzepte sind vorhanden? / <i>Befragung Vergabeabteilungen und HV</i>

5. Schlussfolgerungen

5.1. Politisches Bekenntnis zur sozialen Dimension des geförderten Wohnbaus

Gemäß der Überzeugung, dass Wohnen kein Gut ist, das den Mechanismen des freien Marktes überlassen werden soll, wird die Wohnpolitik in Wien als umfassende sozialpolitische Aufgabe gesehen. Seit seinen Anfängen in der Zeit des Roten Wiens zeichnet sich der soziale Wohnbau nicht nur durch seine hervorragende Architektur, sondern vor allem durch seine sozialen und gesellschaftspolitischen Komponenten aus. Gemeinschaftsbildung, solidarisches Wohnen und soziale Durchmischung waren immer schon Eckpfeiler der Wiener Wohnpolitik. Die Wohnbauförderung der Stadt und die institutionellen Voraussetzungen für die Umsetzung der wohnpolitischen Ziele gewährleisten, dass es in Bezug auf die sozialen Anliegen nicht bei einem politischen Bekenntnis bleibt.

Die soziale Komponente ist in der heutigen Zeit aktueller denn je. Unsichere, durchbrochene, nicht selten prekäre Erwerbsverläufe, angespannte finanzielle Verhältnisse, die Erosion traditioneller Familienstrukturen und eine zunehmende Vielfalt an Lebensstilen lassen eine neue Solidarität zunehmend als notwendig und attraktiv erscheinen. Je kompakter die Wohnungen, je geringer die individuelle Wohnfläche, desto wichtiger sind Gemeinschaftsräume, gemeinschaftliche Freiflächen, Gemeinschaftsgärten und gemeinschaftliche Unterstützungsstrukturen vor Ort. Ob bei der Kinderbetreuung, bei der Hilfe für ältere Menschen, beim Teilen von Räumen, Geräten oder Werkzeugen oder bei Tauschbörsen entlasten solidarische Strukturen finanziell und erleichtern den Alltag.

Eine Wohnumgebung, in der sich eine Nachbarschaft bildet, kann speziell in einer Zeit zunehmender Individualisierung Zugehörigkeit und Geborgenheit vermitteln. Eine herzeigbare Wohnanlage, eine freundliche Nachbarschaft, ein lebendiges Quartier können nicht nur soziale Konflikte hintanhalten, sondern viel zum persönlichen Wohlbefinden beitragen. Nicht zuletzt ist der Raum um die eigene Wohnung, das eigene Wohnhaus und dessen unmittelbare Umgebung besonders für Kinder und Jugendliche prägend. Wenn sie dort, wo sie wohnen, kulturelle Vielfalt und nachbarschaftlichen Zusammenhalt erleben, dann werden sie soziale Kompetenzen erwerben, die ihnen in ihrem ganzen Leben zugutekommen werden.

Die Wiener Wohn(bau)politik schafft damit gute Voraussetzungen, den vorherrschenden gesellschaftlichen Trends der Vereinzelung und der Entsolidarisierung entgegenzuwirken.

Dass ein Fokus auf Soziale Nachhaltigkeit nicht selbstverständlich ist, zeigt nicht nur der internationale Vergleich. Auch bei Bauträgerwettbewerben kommt es vor, dass Teams, die im geförderten Wohnbau unerfahren sind, gerade im sozialen Bereich unter den üblichen Standards bleiben. Umgekehrt ist dies auch ein Indiz für die hohen Maßstäbe, die in den vergangenen Jahren im Bereich des geförderten Neubaus zur Norm geworden sind.

5.2. Institutionengefüge und Kooperationen als Voraussetzung für soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau

Neben der langen Tradition, den klaren politischen Bekenntnissen und Entscheidungen und der mittlerweile beachtlichen quantitativen Dimension spielt auch das institutionelle Gefüge eine wichtige Rolle für den Erfolg des sozialen Wohnbaus in Wien. Dieses sorgt nicht nur für die Realisierung der wohnpolitischen Vorgaben, sondern auch für die dynamische Weiterentwicklung der Prinzipien und der Abwicklungsprozesse.

So liefern etwa das Wohnservice Wien praktische und die Projekte der Wiener Wohnbauforschung wissenschaftlich-analytische Informationen zur Nachfrage am Wohnungsmarkt, zur Zufriedenheit der BewohnerInnen, zu gesellschaftlichen Trends und Entwicklungen, oder zu Verbesserungspotenzial im einen oder anderen Bereich. Diese Informationen werden nicht nur schriftlich veröffentlicht, sondern regelmäßig im Rahmen von Veranstaltungen und Fachforen einem breitgefächerten Publikum präsentiert und zur Diskussion gestellt. Selbst allerhöchste Standards müssen immer wieder an veränderte Verhältnisse angepasst werden, und dies geschieht nicht zuletzt durch diesen stetigen Austausch, der auch die politische Entscheidungsebene umfasst.

Der wohnfonds_wien leistet als Auslober der Bauträgerwettbewerbe selbst einen bedeutenden Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit. Der Kriterienkatalog der 4. Säule stellt eine verbindliche Richtlinie für die Überprüfung der eingereichten Projekte dar. Soziale Nachhaltigkeit wird in den Jurysitzungen gleich nach den ökonomischen Kriterien, noch vor der Architektur und der Ökologie, diskutiert.

Gesellschaftliche Trends finden sich in Schwerpunktthemen bei der Auslobung von Bauträgerwettbewerben wieder. Durch seine Verfahrensregeln bei Bauträgerwettbewerben fördert der wohnfonds_wien die Kooperation zwischen Entwicklerteams – Bauträgern, ArchitektInnen, Sonderfachleuten – mit dem Ziel der Schaffung von Synergien insbesondere im sozialen Bereich. Für einige größere Bauplätze sind Wettbewerbs-Kooperationen von Anfang an vorgesehen.

Im Fall größerer Quartiere wird, entweder in der zweiten Stufe des Wettbewerbs oder nach dessen Abschluss nach der ersten Stufe, die Abstimmung der Siegerteams in Bezug auf bauplatzübergreifende Gemeinschaftsflächen und -räume gefordert. Auch dies trägt wesentlich zur Verbesserung der sozialen Qualitäten eines Wohnquartiers bei und ist daher selbst schon ein Beitrag zur Sozialen Nachhaltigkeit. In der Leitidee eines Projekts, das im Zuge eines zweistufigen, dialogorientierten Wettbewerbs entwickelt wurde, heißt es sehr treffend dazu: „Im Dialog zu planen, bedeutet eine dreifache Erweiterung der Möglichkeiten: übers Haus hinaus, über den Bauplatz hinaus, übers Quartier hinaus zu denken. Damit bekommt die Planungskultur des geförderten Wiener Wohnbaus die Chance, die hohen, historisch gewachsenen Kompetenzen auf außergewöhnliche Weise auszuspielen.“ (BTW-Buch 2016, S. 117)

Von besonderer Bedeutung für die soziale Nachhaltigkeit ist auch die Einbindung von politischen BezirksvertreterInnen in das Wettbewerbsgeschehen, weil sie schließlich diejenigen sind, die die Verhältnisse vor Ort am besten kennen und positive oder drohende negative Auswirkungen von bestimmten Baulichkeiten oder sozialen Entwicklungen in der Vorstellung vorwegnehmen können.

Bemerkenswert ist auch noch, dass qualitativ hochwertige Projekte, die in einem Bauträgerwettbewerb knapp unterliegen, im Rahmen von geladenen Wettbewerben mit zwei TeilnehmerInnen, die in direkter Konkurrenz zueinander antreten, eine zweite Chance erhalten, sodass besonders innovative Ideen nicht verloren gehen.

5.3. Die Internationale Bauausstellung IBA_Wien³³

Im Sinne der hohen Bedeutung, die die soziale Komponente im sozialen Wohnbau Wiens hat, steht auch die IBA_Wien, die derzeit in Vorbereitung ist und 2022 mit der Präsentationsphase ihren Abschluss finden soll, unter dem Motto „Neues soziales Wohnen“. Die IBA_Wien setzt auf Experiment und Innovation und hat drei Leitthemen, die die wohnpolitischen Herausforderungen der Gegenwart umschreiben, formuliert: „Neue soziale Quartiere“, „Neue soziale Qualitäten“, „Neue soziale Verantwortung“.

Mehrere der unter den in Kap. 1 beschriebenen Projekte bzw. Quartiere weisen in einen oder anderen dieser Bereiche innovative Ansätze auf und sind daher „IBA-Kandidaten“ oder bereits „IBA-Projekte“. Es geht um Prozessinnovationen, um Kunst und Kultur, um Quartiershäuser, um Stadtteilentwicklung, um Wohnen für alle Generationen, um innovatives Hauswirtschaften, um Initiativen zum Teilen und vieles mehr. Innovationen, die ein Projekt als „IBA-Projekt“ qualifizieren, kommen dabei nicht nur aus dem geförderten, sondern auch aus dem frei finanzierten Wohnbau. Vorrangiges Ziel ist es, den geförderten Wohnbau Wiens weiterzuentwickeln.

5.4. „Soziale Nachhaltigkeit“ als allseits anerkanntes Qualitätskriterium

Das Beachten der Kriterien der vierten Säule ist für die meisten Projektteams zur Selbstverständlichkeit geworden, und das Engagement und der Einfallsreichtum der Teams in diesem Bereich sind, wie aus Kap.1 anschaulich hervorgeht, beachtlich. Viele Teams engagieren ausgewiesene ExpertInnen für die Ausarbeitung der Projekteinreichung und für die Begleitung der Umsetzung rund um die Besiedlung und darüber hinaus. Im Grundstücksbeirat und in der Jury der BTW wird die Soziale Nachhaltigkeit mittlerweile von allen Jury-Mitgliedern „mitgedacht“.

Im internationalen Kontext stellt die 4. Säule einen einzigartigen – und weithin bewunderten – Ansatz dar, Alltagstauglichkeit und Benutzerfreundlichkeit im sozialen Wohnbau sicherzustellen, und der Bewohnerschaft darüber hinaus Möglichkeiten zu Mitsprache und Gemeinschaftsbildung zu bieten.

Da aber auch hohe Qualität jedoch immer noch verbessert bzw. an neue Gegebenheiten angepasst werden kann, seien aus den bisherigen Ausführungen die im folgenden Kapitel 6 dargelegten Empfehlungen formuliert. Diese richten sich, je nach Themenschwerpunkt an die politischen Entscheidungsträger, an den wohnfonds_wien als Auslober, an die Vergabestellen für geförderte Wohnungen bei der Stadt Wien und bei den einzelnen Bauträgern, an Bauträger als Projektentwickler und als Hausverwaltungen. Auch für weitere AkteurInnen im Neubaugeschehen des geförderten Wohnbaus – ArchitektInnen, Sonderfachleute, Jurymitglieder usw. – mögen diese Empfehlungen als Anregungen dienen.

³³ <https://www.iba-wien.at/>

6. Empfehlungen

Die Empfehlungen, die sich aus den vorstehenden Ausführungen ergeben, werden zunächst entlang des bestehenden Kriterienkatalogs für die 4. Säule formuliert, bevor darüberhinausgehende Überlegungen zur Diskussion gestellt werden. Der Großteil der Empfehlungen folgt aus den Argumentationen in Kapitel 3 und wird daher ohne weitere Erläuterungen präsentiert. Themen, die über den bestehenden Kriterienkatalog hinausgehen oder noch nicht behandelt wurden, werden etwas detaillierter ausgeführt.

Ergänzungsvorschläge für den Kriterienkatalog, also Vorschläge, die sich an die Wohnbaupolitik bzw. den Auslober richten, sind **in Blau** gekennzeichnet.

Am Schluss dieses Kapitels findet sich ein Vorschlag für einen überarbeiteten Kriterienkatalog für die Soziale Nachhaltigkeit.

6.1. Empfehlungen entlang des Kriterienkatalogs für die 4. Säule

ALLTAGSTAUGLICHKEIT

Nutzungsneutrale, flexible Räume finden sich in so gut wie allen Projektentwürfen. In Kap. 3.1.1. wurde ausführlich diskutiert, dass diese Qualität möglicherweise, was die Nachfrage seitens der BewohnerInnen betrifft, überschätzt ist. Es wurde allenthalben argumentiert, dass Flexibilität, was den Wohnraum betrifft, darüber hinaus auch noch durch andere Angebote sichergestellt werden kann. Daraus ergibt sich die folgende Empfehlung

⇒ **Empfehlung Nr. 1: Grundrissflexibilität sollte als alleiniges Flexibilitätskriterium überdacht werden. Um sicherzustellen, dass sich die Wohnsituation veränderten Lebenslagen anpassen kann, sollten verstärkt auch alternative Lösungen angeboten werden ---> Ergänzungen im Kriterienkatalog**

⇒ **Empfehlung Nr. 2: Stauraum in höchstmöglichem Maße und möglichst in der Wohnung bzw. am Stockwerk einplanen. Möglichkeit prüfen, gemeinschaftlich nutzbare Stauräume zu errichten ---> Ergänzungen im Kriterienkatalog**

⇒ **Empfehlung Nr. 3: Kinderwagen- und Fahrradabstellräume möglichst trennen. Kinderwagenabstellflächen in den Stockwerken, möglichst nahe an der jeweiligen Wohnung errichten ---> Ergänzungen im Kriterienkatalog**

Zur Erhöhung der **Wohnsicherheit** trägt neben architektonischen und technischen Vorkehrungen auch eine funktionierende Nachbarschaft bei (vgl. 3.1.7.) Dies sollte sich im Kriterienkatalog explizit wiederfinden.

⇒ **Empfehlung Nr. 4: „Technische und soziale Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnsicherheit“** ---> **Ergänzungen im Kriterienkatalog**

KOSTENREDUKTION DURCH PLANUNG

In Kapitel 3.2. wurde zum Thema „Kosten“ ausgeführt, dass jene Kostenreduktionpotenziale, die sich durch organisatorische (und soziale) Maßnahmen ergeben, weiterhin dem Bereich „Soziale Nachhaltigkeit“ zuzurechnen sind.

Der Dauerhaftigkeit sozial gebundener Wohnungen liegt eher eine sozialpolitische als eine ökonomische Entscheidung zugrunde. Somit ist es angebracht, das Kriterium „Dauerhaft sozial gebundene Wohnungen“ im Katalog der Sozialen Nachhaltigkeit zu belassen.

Auch die Minimierung von laufenden Kosten, soweit sie der Einbeziehung von HausverwalterInnen in die Projektentwicklung oder anderen organisatorischen Optimierungsprozessen, der Schaffung von Synergien im Bauprozess oder der qualifizierten Information und Einbeziehung der Bewohnerschaft geschuldet ist, ist als soziales Kriterium zu betrachten.

„Alternative Stellplatz- und Mobilitätskonzepte“ ist ein Kriterium an der Schnittstelle zur Ökologie, das jedoch auch einen starken sozialen Bezug (z.B. Kosten sparen durch Wegfall individueller Fahrzeuge) aufweist und daher im Katalog der Sozialen Nachhaltigkeit verbleiben kann.

Initiativen zum Teilen und Tauschen und zum gemeinschaftlichen Wirtschaften, wie sie in zahlreichen Projektvorschlägen formuliert sind, helfen tendenziell, Nutzerkosten einzusparen. Solche Initiativen könnten in den Kriterienkatalog aufgenommen werden.

Für den Bereich „Kostenreduktion durch Planung“ lassen sich daher folgende Empfehlungen formulieren:

⇒ **Empfehlung Nr. 5: HausverwalterInnen (und HausbetreuerInnen) in die Diskussion um Betriebs- und Erhaltungskosten miteinbeziehen – während der Projektentwicklung, im Rahmen des Besiedlungsmanagements, und wenn eine Evaluierung durchgeführt wird.**

„Soziale“ Kosten lassen sich durch Information der BewohnerInnen und durch tragfähige nachbarschaftliche Strukturen und soziale Kontrolle verringern. Diese tragen wesentlich dazu bei, Verschmutzung und Vandalismus sowie kostspielige Sicherheitsmaßnahmen zu vermeiden. Daraus folgt

⇒ **Empfehlung Nr. 6:** Investieren in den Aufbau nachbarschaftlicher Strukturen: Besiedlungsmanagement; Prozessbegleitung; Initiierung partizipativer Kunstprojekte; Selbstverwaltung zur Vermeidung (sozialer) Kosten

⇒ **Empfehlung Nr. 7:** „Organisatorische Maßnahmen und Fördern von BewohnerInnen-Initiativen zur Minimierung von Betriebskosten und Instandhaltungskosten des Gebäudes und der Außenbereiche“ ---> [Ergänzungen im Kriterienkatalog](#)

⇒ **Empfehlung Nr. 8:** „Fördern von Initiativen zum Teilen und Tauschen und gemeinschaftlichen Wirtschaften“ ---> [Aufnahme in den Kriterienkatalog](#)

Die Bau- und Nutzerkosten sowie die Wirtschaftlichkeit der Planung werden vom Team „Ökonomie“ in allen Details beurteilt, während die „Kompaktheit des Baukörpers“ sowie die „Wirtschaftlichen Grundrisse und die flächenökonomische Erschließung“ von den ArchitektInnen begutachtet wird. Um den realen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, wird, den Kriterienkatalog betreffend, folgende Empfehlung formuliert:

⇒ **Empfehlung Nr. 9:** Verschieben der Kriterien, die auf wirtschaftliche Grundrisse, flächenökonomische Erschließung sowie Kompaktheit des Baukörpers Bezug nehmen, in den Kriterienkatalog „Ökonomie“ oder „Architektur“ ---> [Adaptierung des Kriterienkatalogs](#)

WOHNEN IN GEMEINSCHAFT

Auch wenn in der wohnpolitischen Diskussion mitunter die Frage nach der Notwendigkeit von Gemeinschaftsräumen und -flächen auftaucht, ist unbestritten, dass sie im Hinblick auf Gemeinschaftsbildung und gute Nachbarschaft einen unverzichtbaren Mehrwert im geförderten Wohnbau darstellen. Gemeinschaftsräume, die „funktionieren“, müssen in Größe und Lage dem Bedarf entsprechen, brauchen ein Nutzungskonzept (am besten durch die BewohnerInnen im kollektiven Prozess erarbeitet), ein einfach zu handhabendes Reservierungssystem und ein Schließsystem, beispielsweise mit Chip, anhand dessen festgestellt werden kann, welche Personen den Raum genutzt haben. Ein besonderer Vorteil für ein Quartier ist es, wenn Gemeinschaftsflächen und -räume auch von BewohnerInnen aus der Nachbarschaft genutzt werden können. Daraus ergeben sich folgende Empfehlungen:

⇒ **Empfehlung Nr. 10:** Gemeinschaftsräume sollen durch Lage und Größe unterschiedliche Funktionen ermöglichen und zur Bildung überschaubarer Nachbarschaften beitragen.

⇒ **Empfehlung Nr. 11:** Bei der Planung und Inbetriebnahme von Gemeinschaftsräumen sollte das Konzept immer „zu Ende gedacht“ und auf „Kleinigkeiten“ geachtet werden, die mitunter für den Erfolg entscheidend sind. Diese können die Möblierung oder Ausstattungsmerkmale betreffen wie etwa eine Nasszelle oder die Schalldämmung eines Raumes, der für Ballspiel vorgesehen ist oder das Reservierungs- und Schließsystem, das eine möglichst einfache und barrierefreie Nutzung gewährleisten soll, und klare, am besten von der Bewohnerschaft selbst ausgearbeitete Nutzungsregeln, um Konflikte zwischen Nutzergruppen zu vermeiden.

⇒ **Empfehlung Nr. 12:** Die Erarbeitung von Nutzungs- und Betreuungskonzepten für Gemeinschaftsflächen im Wege der Partizipation sollte Eingang in den Kriterienkatalog finden, ebenso wie die Bereitstellung eines Budgets für den partizipativen Aneignungsprozess und die Ausstattung der Gemeinschaftsräume und -flächen ---> [Ergänzungen im Kriterienkatalog](#)

⇒ **Empfehlung Nr. 13:** Mitbestimmungsprozesse sollten so früh im Bau- bzw. Besiedlungszyklus wie möglich begonnen werden.

⇒ **Empfehlung Nr. 14:** „Community-Building mit entsprechender Budgetierung“ ---> [Aufnahme in den Kriterienkatalog](#)

⇒ **Empfehlung Nr. 15:** Es soll sichergestellt werden, dass bauplatzübergreifende Gemeinschaftsräume tatsächlich von allen, gegebenenfalls auch hausfremden, BewohnerInnen aus dem Quartier genutzt werden können, und dass dafür u.a. ein handhabbares Abrechnungssystem ausgearbeitet wird. Für die Steuerung der notwendigen Abstimmungsprozesse im Zusammenhang mit bauplatzübergreifenden Einrichtungen sollen Fachleute engagiert werden. Ein entsprechendes Budget dafür ist im Projektantrag darzustellen. ---> [Aufnahme in den Kriterienkatalog](#)

Die Aneignung von (Außen-)Flächen durch unterschiedliche Nutzergruppen hängt von deren Lage und Beschaffenheit, aber auch von den sozialen Prozessen im Rahmen der Besiedlung und darüber hinaus ab. Die Formulierung dieses Kriterium könnte wie folgt ergänzt werden:

⇒ **Empfehlung Nr. 16: Aneignbarkeit der (Außen-)Flächen durch unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen, vor allem auch durch Jugendliche, Berücksichtigung lärmintensiver Nutzungen, Robustheit der Materialien, aber auch Schaffen von Schutz- und Ruhezeiten ---> Ergänzungen im Kriterienkatalog**

Die Freiraumgestaltung weist eine Reihe sozialer Aspekte auf, die Einfluss auf die Gemeinschaftsbildung und auf die Konfliktfreiheit in einer Anlage haben. So ist etwa gemeinsames Gärtnern im Rahmen von „Urban Gardening“ erwiesenermaßen sehr gut für die Bildung nachbarschaftlicher Beziehungen geeignet. Die sensible Trennung von „Lärm“- und Ruhezeiten im Freiraum trägt dazu bei, mögliche Nutzerkonflikte zu vermeiden.

Da die sozialen Freiraumqualitäten schon jetzt in die Beurteilung der Sozialen Nachhaltigkeit miteinfließen, könnte unter „Wohnen in Gemeinschaft“ ein Kriterium eingefügt werden, das sich auf ebendiese Qualitäten bezieht. Es könnte beispielsweise wie folgt lauten:

⇒ **Empfehlung Nr. 17: „Kommunikative und gemeinschaftsfördernde Qualitäten des Freiraums; zum Beispiel Gemeinschaftsterrassen, Gemeinschaftsbeete, Urban Gardening “ ---> Aufnahme in den Kriterienkatalog**

Ein soziales Kriterium in der Freiraumgestaltung ist auch die Berücksichtigung der Geschlechterperspektive, sprich der Tatsache, dass Mädchen und Buben unterschiedliche Räume brauchen, um sich spielerisch entfalten zu können.³⁴ Auch diese Perspektive könnte Eingang in die Liste der Sozialen Nachhaltigkeit finden:

⇒ **Empfehlung Nr. 18: „Gendergerechte Spielplatzgestaltung“ ---> Aufnahme in den Kriterienkatalog**

³⁴ <https://www.wien.gv.at/menschen/gendermainstreaming/beispiele/gruenraum.html>

Wie schon mehrfach erwähnt, kann eine Hausbetreuung vor Ort ein wesentlicher Bestandteil des sozialen Miteinanders sein. Obwohl die Hausbetreuung selbst Kosten verursacht, trägt sie dazu bei, Betriebs- und Erhaltungskosten sowie Kosten, die aufgrund von Fehlverhalten von BewohnerInnen ergeben, hintanzuhalten. (vgl. 3.3.5.)

⇒ **Empfehlung Nr. 19: Hausbetreuung vor Ort etablieren**

Um HausbesorgerInnen bzw. -betreuerInnen eine zusätzliche Legitimation zu verschaffen, könnte im Rahmen eines erweiterten Berufsbildes überlegt werden, dass diese individuell und gegen extra Bezahlung bestimmte haushaltsnahe Dienstleistungen (Aufsicht, Besorgungen, Reinigung, usw.) anbieten dürfen. Daraus folgt

⇒ **Empfehlung Nr. 20: Innovatives Berufsbild für HausbesorgerInnen entwerfen: z.B. zusätzlich als AnbieterIn individuell haushaltsnaher Dienstleistungen.**

Der Identitätsbildung dienen alle Maßnahmen, die auf Gemeinschaftsbildung zielen, die den Stolz auf die eigene Wohnanlage fördern, und die das Gefühl vermittelt, dass sich jemand im Alltag um das Gebäude und sein Umfeld sowie um seine BewohnerInnen kümmert. Daraus folgt neben den Empfehlungen zur Mitbestimmung und zum *Community Building*, die bereits formuliert wurden,

⇒ **Empfehlung Nr. 21: Bauliche und soziale Maßnahmen sollen der Wiedererkennung der Wohnanlage dienlich sein und den BewohnerInnen Stolz auf ihre Wohnadresse ermöglichen.**

⇒ **Empfehlung Nr. 22: Um den Eindruck von „Verwahrlosung“ vorzubeugen, sollte Balkonverkleidungen besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Im Fall der Empfehlung an die BewohnerInnen, die Balkonverkleidungen einheitlich zu gestalten, sollten Bezugsquellen bekanntgegeben und sichergestellt werden, dass gewählte Muster verfügbar und kostengünstig zu erwerben sind.**

Obwohl „Künstlerische Interventionen“ ein Kriterium der Sozialen Nachhaltigkeit darstellt, ist es im Rahmen von Neubauten in den vergangenen zehn Jahren nur sehr vereinzelt zu Kunstprojekten gekommen. Möglicherweise sind zwar mehr Kunstprojekte realisiert worden als in den Projektbeschreibungen angegeben waren, denn manchmal fanden sich Hinweise auf beabsichtigte Kunstprojekte in den Datenblättern, wo ein kleines Budget ausgewiesen war, oder es wurden Kunstprojekte als „Draufgabe“ realisiert, von denen der Auslober bzw. die Jury nichts (oder nur durch Zufall) erfuhren. Insgesamt haben

künstlerische Interventionen – insbesondere solche mit Beteiligung von BewohnerInnen – trotz ihres hohen Potenzials zur Gemeinschaftsbildung und Identitätsfindung und den vergleichsweise geringen Kosten derzeit keinen hohen Stellenwert im Neubaugeschehen des geförderten Wohnbaus in Wien.

⇒ **Empfehlung Nr. 23: Vermehrter Einsatz künstlerischer Interventionen als Maßnahme des Community Building**

In den letzten Jahren werden beinahe in jedem Sommer Temperaturrekorde gebrochen, und die Hitzeperioden in der Stadt werden immer länger. Dies erfordert dringend Maßnahmen zur Vermeidung von Überhitzung, damit die Wohnqualität auch an heißen Tagen aufrecht bleibt. Daraus ergibt sich folgende Empfehlung:

⇒ **Empfehlung Nr. 24: Maßnahmen zur Beschattung und Vermeidung sommerlicher Überhitzung ---> Aufnahme in den Kriterienkatalog**

WOHNEN FÜR WECHSELNDE BEDÜRFNISSE

Um der sozialen Durchmischung weiter Rechnung zu tragen, sollte in den Wohnanlagen bzw. innerhalb von Quartieren stets ein Mix an unterschiedlichen Wohnungsvarianten (Größe, Lage; Förderungsart, Eigentumsverhältnis; Betreubarkeit usw.) vorhanden sein.

⇒ **Empfehlung Nr. 25: „Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungsvarianten“ ---> Ergänzung im Kriterienkatalog**

Während die Kriterien der sozialen Durchmischung, der Angebote für spezifische Nutzergruppen und der Kooperation mit sozialen Betreiberorganisationen durchwegs in hohem Maße erfüllt werden, ist die Vernetzung mit lokaler Infrastruktur in vielen Fällen ausbaufähig. Die lokale Vernetzung sollte sich im Übrigen nicht ausschließlich auf soziale Organisationen beschränken, sondern, wo möglich, auch lokale Handels- bzw. Gewerbeeinrichtungen umfassen.

In diesem Zusammenhang könnte dem Servicegedanken mehr Raum geboten werden. Das Service sollte durch bauliche Vorkehrungen oder Ausstattungsmerkmale (z.B. Paketabholboxen) oder das Angebot haushaltsnaher Dienstleistungen (vgl. 3.3.5.) erweitert werden. Gemeinschaftliche Nutzung von Gütern könnte beispielsweise innerhalb nachbarschaftlicher oder genossenschaftlicher Unterstützungsstrukturen oder durch Etablierung von Tauschbörsen etc. geschehen.

⇒ **Empfehlung Nr. 26: Dem Servicegedanken mehr Raum bieten**

⇒ **Empfehlung Nr. 27: Fördern der Bildung nachbarschaftlicher Unterstützungsstrukturen**

⇒ **Empfehlung Nr. 28: „Vernetzung mit vorhandener sozialer und ökonomischer Infrastruktur“ ---> [Ergänzungen im Kriterienkatalog](#)**

6.2. Weitere Empfehlungen

Eine Reihe weiterer Empfehlungen ergeben sich aus der Beobachtung und Analyse von Prozessen und Schnittstellen im Bau- bzw. Besiedlungsgeschehen.

6.2.1. Prozessbegleitung

Aus der Erfahrung, dass das Bereitstellen von Gemeinschaftseinrichtungen noch nicht automatisch zu einer sinnvollen gemeinschaftlichen Nutzung und zur Gemeinschaftsbildung in der Nachbarschaft führt, ist der Prozessbegleitung in den vergangenen Jahren immer mehr Bedeutung zugekommen. Die meisten Teams, die Projekte einreichen, bieten Besiedlungsmanagement und Begleitung bei partizipativen Aneignungsprozessen an, das einige Zeit vor dem Ersteinzug beginnt und über einen Zeitraum von bis zu drei Jahren fortgeführt wird.

Wer führt die Prozessbegleitung durch? In vielen Fällen werden externe ProzessbegleiterInnen engagiert. Dies hat zweifellos Vorteile vor dem Modell, die Prozesse sich selbst zu überlassen oder sie in die Verantwortung von HausverwalterInnen zu legen. Letztere mögen zwar auch gut geschult und sehr engagiert sein und vielleicht sogar professionelle Methoden der Prozesssteuerung beherrschen, können aber unter Umständen in Fragen der Mitsprache oder gar im Fall von Konflikten nicht so effektiv tätig sein wie Externe, weil sie von der Bewohnerschaft als parteiisch im Sinne ihres Arbeitsgebers wahrgenommen werden. HausverwalterInnen, deren Tätigkeitsfeld auch das Mängel- und Beschwerdemanagement umfasst, sind in den Augen der Mieterschaft meist nicht die geeigneten Personen, um konstruktive soziale Prozesse zu initiieren und zu begleiten. Muss etwa ein/e HausverwalterIn einen Mieterwunsch ablehnen, wird er/sie in seiner/ihrer Rolle leicht zum „Feindbild“ der MieterInnen, selbst wenn die Ablehnung sachlich begründbar ist. Solche Situationen, in denen Aufgaben und Rollen vermischt werden, führen zu großer Anstrengung, zu Frustrationserlebnissen auf beiden Seiten, und möglicherweise zu kontraproduktiven Ergebnissen. Hier haben es externe Prozessbegleiter, die als Vermittler agieren, wesentlich leichter.

⇒ **Empfehlung Nr. 29: Die Steuerung partizipativer Prozesse sollte im Sinne der Effektivität und der Entlastung von HausverwalterInnen und BewohnerInnen an externe BeraterInnen ausgelagert werden.**

6.2.2. Quartiersentwicklung und Quartiersmanagement

Im Fall der Entwicklung größerer Quartiere wird es für die Projektteams erforderlich werden, sich stärker als bisher mit der Nachbarschaft, dem institutionellen Umfeld und mit den anderen Bauplätzen im Quartier zu vernetzen. Der Blick über den Rand des eigenen Bauplatzes hinaus sowie das Prozessgeschehen rücken vermehrt in den Fokus. Die bauplatzübergreifenden Qualitäten der Sozialen Nachhaltigkeit (sowie des Freiraums, der Mobilität usw.) sind unter den Siegerteams abzustimmen damit ein stimmiges Ganzes entsteht. Darüber hinaus ist es von wachsender Bedeutung, Prozesse und Zeitverläufe zu beachten und in die Planung mit einzubeziehen – insbesondere dann, wenn das Gebiet stufenweise bebaut wird.

Derzeit erfolgt die Abstimmung, etwa in den Quartieren „Berresgasse“ oder „An der Schanze“, mit organisatorischer Hilfestellung des Auslobers. Um insbesondere hinsichtlich der kommerziellen und der bauplatzübergreifenden Einrichtungen ein attraktives Gesamtergebnis zu erreichen, sind jedoch über die übergeordnete Prozesssteuerung hinaus themenspezifisch detaillierte Abstimmungsprozesse zwischen den Siegerprojekten vonnöten. Es geht vor allem darum, das Angebot der einzelnen Bauplätze in einer Weise zu koordinieren, dass kommerzielle Überkapazitäten (Leerstände!) bzw. Versorgungslücken vermieden werden und Gemeinschaftsflächen möglichst viele unterschiedliche, einander ergänzende Funktionen abdecken. Im Fall bauplatzübergreifender Gemeinschaftsflächen ist auch die gegenseitige Nutzungsverrechnung ein Thema, das einer praktikablen Lösung bedarf.

Um den Erfolg nicht vom Zufall – etwa vom Vorhandensein einer engagierten Persönlichkeit, die „freiwillig“ die Koordination in die Hand nimmt – abhängig zu machen, sollte die Koordination und Begleitung der Abstimmungsprozesse in die Hände erfahrener Fachleute für Soziale Nachhaltigkeit, Quartiersmanagement und Betriebsansiedlung gelegt werden. Die ExpertInnen-Teams sollten den Bauträgern und den ProjektentwicklerInnen auf Augenhöhe begegnen können und mit einer gewissen Entscheidungskompetenz ausgestattet werden. Die Arbeit dieser Teams ist selbstverständlich zu vergüten, und es erscheint sinnvoll, eine (anteilige) Budgetierung bereits in der Ausschreibung als Aufgabe der Projektwerber zu formulieren.

⇒ **Empfehlung Nr. 30: Es wird empfohlen, bei der Entwicklung größerer Quartiere für die Koordination der Qualitäten der Sozialen Nachhaltigkeit professionelle, mit den notwendigen Kompetenzen ausgestattete Fachleute einzusetzen. Die Beauftragung dieser Fachleute soll Teil der Ausschreibung sein und von den Einreichern im Budget entsprechend (anteilig) dotiert werden.**

6.2.3. Schnittstellen im Entwicklungs-, Bau- und Verwertungsprozess

Zu beachten sind auch die Schnittstellen, die sich in dem langen und komplexen Prozess von der Projektentwicklung bis zur Aneignung der Qualitäten der Sozialen Nachhaltigkeit durch die Bewohnerschaft und deren Selbstorganisation ergeben.

Eine Schnittstelle besteht zwischen Projektentwicklung und Wohnungsvergabe, eine weitere zwischen Projektentwicklung und Hausverwaltung, eine dritte zwischen Wohnungsvergabeabteilungen bzw. Hausverwaltungen und BewohnerInnen.

Fraglich ist beispielsweise, in welchem Ausmaß die Personen in den Wohnungsvergabeabteilungen – sowohl bei der Stadt Wien als auch bei den einzelnen Bauträgern – über die sozialen Qualitäten des jeweiligen Projekts informiert sind, und ob sie diese Informationen an die MieterInnen, die ja schließlich die Zielgruppe aller Maßnahmen sind, weitergeben. Erfahren alle MieterInnen, welche Möglichkeiten und Optionen ihre Wohnung – zum Beispiel im Hinblick auf Flexibilität der Grundrisse – bereithält, welche gemeinschaftlichen Einrichtungen in der Anlage vorhanden sind und in welcher Weise sie benutzt werden können, welche sozialen Betreuungsangebote es gibt, an welchen Organisations- und Mitbestimmungsprozessen sie teilnehmen können? Der Informationsbedarf gilt in besonderer Weise für sog. „Themenbauten“ oder Baugruppenprojekte. Nun mag es wohl üblich sein, vor der Erstbesiedlung im Rahmen einer Informationsveranstaltung die technischen Besonderheiten der neuen Wohnanlage zu erklären und ein entsprechendes Handbuch auszugeben. Aber wird dabei auch über die sozialen Prozesse gesprochen, für deren Entwicklung mannigfache Hilfestellung vorgesehen ist?

Ähnliches gilt für die HausverwalterInnen. Sind sie über die Qualitäten der neuen Wohnanlage, die sie von der Projektentwicklung übernehmen, informiert? Waren sie in die Projektentwicklung eingebunden, wurde ihre praktische Erfahrung aus dem „Feld“ genutzt, oder übernehmen sie die Gebäude und die dazu gehörenden Freiräume erst kurz vor der Schlüsselübergabe und sind dann mit dem Management der Behebung der kleinen Mängel, die jede neue Anlage aufweist, so beschäftigt, dass sie darüber hinaus keine Zeit für soziale Prozesse haben? Wissen sie über die Intentionen des Fördergebers Bescheid, und sind sie in der Lage, sie den BewohnerInnen weiter zu kommunizieren?

Faktum ist, dass aufmerksame und engagierte HausverwalterInnen über Erfahrungen hinsichtlich des Lebensalltags in geförderten Wohnanlagen verfügen, die andere Fachleute, die nicht ständig im Kontakt mit der Bewohnerschaft und nicht häufig vor Ort sind, nicht haben *können*. HausverwalterInnen wissen, wenn sie einen Plan betrachten, wo es potenzielle Konfliktstellen gibt, wo etwas für die Alltagstauglichkeit fehlt, wo der Erhaltungsbedarf hohe Kosten verursachen wird, usw. Sie wissen auch über die Lebensgewohnheiten der Bewohnerschaft Bescheid und haben einen sehr realistischen Blick auf das soziale Potenzial im Hinblick auf Gemeinschaftsbildung.

Die empirische Evidenz lässt den Schluss zu, dass die Informationsflüsse an den Schnittstellen vielfach unterbrochen sind und ein großes Verbesserungspotenzial aufweisen. Den Schnittstellen ist in Zukunft definitiv vermehrt Aufmerksamkeit zu schenken.

⇒ **Empfehlung Nr. 31: Das praktische Wissen und die Erfahrung von HausverwalterInnen soll en im Sinne der Alltagstauglichkeit in die Projektentwicklung einfließen.**

⇒ **Empfehlung Nr. 32: MitarbeiterInnen von Vergabestellen und HausverwalterInnen sollten regelmäßig über die Intentionen der Wiener Wohnbaupolitik informiert und in die Lage versetzt werden, diese Informationen an die Bewohnerschaft weiterzuvermitteln.**

⇒ **Empfehlung Nr. 33: Abstimmen des Vergabeprozesses mit dem Wohnservice-Wien in Bezug auf „Anbotswohnungen“ bei Gemeinschaftsprojekten und beim „Themenwohnen“**

6.2.4. Nachhaltigkeit

Wie wird sichergestellt, dass die Qualitäten der Sozialen Nachhaltigkeit tatsächlich *nachhaltig* sind?

Die (begleiteten) sozialen Prozesse rund um die Erstbesiedlung weisen mitunter eine lebendige Dynamik auf, doch es stellt sich die Frage, wie es mit ihrer Nachhaltigkeit bestellt ist. Während zu Beginn Kennenlernetreffs und kommunikative Wohnungsübergabezeremonien organisiert werden, Besiedlungsmanagement erfolgt und Partizipationsprozesse stattfinden, kommen nachfolgende MieterInnen selten in den Genuss solcher Maßnahmen.

Auch über den Verlauf der Prozesse an den Schnittstellen externe Prozessbegleitung – Bewohnerschaft bzw. Hausverwaltung ist wenig bekannt. Wie erfolgt die „Übergabe“ von der professionellen Prozessbegleitung an die Selbstverwaltung der BewohnerInnen bzw. an die MitarbeiterInnen der Hausverwaltung? Wie nachhaltig sind die Aktivitäten externer ProzessbegleiterInnen?

Um die Nachhaltigkeit zu erforschen, bedarf es der Längsschnittstudien bzw. der punktuellen Bestandsaufnahmen zu unterschiedlichen Zeitpunkten. Gibt es einen aktiven Mieterbeirat? Finden auch nach drei, vier oder mehr Jahren Mieterversammlungen statt? Besteht ein Mietermitbestimmungsstatut? Gibt es Informationsveranstaltungen für neu hinzu gezogene MieterInnen? Werden – etwa zu Jahresjubiläen – gesellige Zusammenkünfte veranstaltet? Verwalten die BewohnerInnen ihre Gemeinschaftsräume selbst? Haben sich nachbarschaftliche Interessengruppen etabliert? Und so weiter.

Zu diesen Fragen existieren wenige umfassende und verallgemeinerbare Befunde. Es könnte daher angedacht werden, eine Evaluationsstudie zur sozialen Nachhaltigkeit prioritär auf diesen Themenkreis zu konzentrieren, längerfristig anzulegen, und jedenfalls die Bewohnerschaft in die Untersuchungen miteinzubeziehen. (vgl. 6.3.)

6.2.5. „Sichtbarmachen“ der Sozialen Nachhaltigkeit in der öffentlichen Kommunikation:

Im Gegensatz zur Architektur wird der Sozialen Nachhaltigkeit gelegentlich die „Sichtbarkeit“ verwehrt: Selbst in den Projektunterlagen ist das Angebot an Qualitäten der Sozialen Nachhaltigkeit nicht immer vollständig unter der „4. Säule“ angeführt. Ergänzungen finden sich gelegentlich im Datenblatt, wo etwa eine soziale Intervention oder ein Kunstprojekt ohne weitere Erläuterung budgetiert sind. Um das gesamte Angebot zu erfassen und beurteilen zu können, müssen Jurymitglieder in der kurzen Zeit, die dafür zur Verfügung steht, die gesamten Unterlagen durchsuchen und oft „Detektivarbeit“ leisten.

Ein wohnpolitisches Ziel ist darüber hinaus, dass die Qualitätskriterien, die die Stadt Wien als Fördergeberin für den Neubau anwendet, in der relevanten Öffentlichkeit bekannt sind. Es stellt sich die Frage, ob die Intentionen und die Maßnahmen der Sozialen Nachhaltigkeit systematisch an all jene kommuniziert werden, die davon Kenntnis haben sollten. Das sind zum einen die BewohnerInnen. Zum anderen sind es die MitarbeiterInnen in den Abteilungen für Wohnungsvergabe, sowohl bei den Bauträgern als auch bei der Stadt Wien, sowie die MitarbeiterInnen in den Hausverwaltungen, die über die sozialen Qualitäten der Wohnhäuser und Quartiere, die sie betreuen, umfassend informiert sein sollten. (vgl. Empfehlung Nr. 32)

Derzeit muss davon ausgegangen werden, dass die allermeisten MieterInnen eher wenig über die Entstehung ihrer Wohnanlage wissen – mit Ausnahme jener, die an ihr etwa im Rahmen von Mitbestimmungsprojekten mitwirken. Weitgehend bekannt ist den meisten, dass die Stadt Wien die Errichtung von Wohnanlagen großzügig fördert. Die MieterInnen sind auch meist darüber informiert, dass ihr Projekt aus einem Bauträgerwettbewerb hervorgegangen ist. Sie kennen den Namen des Bauträgers, von dem sie ihre Wohnung mieten, der meistens mit der Hausverwaltung identisch ist. Vielleicht hat man im einen

oder anderen Fall auch die Namen der ArchitektInnen gehört, und sicher lernt zumindest ein Teil der Bewohnerschaft jene Personen kennen, die das Besiedlungsmanagement moderieren. Den Kriterienkatalog, anhand dessen die Qualitäten der Sozialen Nachhaltigkeit geprüft werden, kennt von den BewohnerInnen mit Sicherheit niemand, und auch die AutorInnen der Konzepte zur Sozialen Nachhaltigkeit bleiben meist unerwähnt.

Aus empirischer Evidenz ist bekannt, dass gelegentlich zusätzliche Qualitäten der Sozialen Nachhaltigkeit nach Abschluss des Wettbewerbs realisiert werden, ohne dass dies dem Auslober oder der Jury kommuniziert wird.

Es wäre durchaus im Sinne der Projektteams bzw. der Bauträger sowie des Gesamtüberblicks über das Geschehen in den geförderten Wohnanlagen, wenn solche Initiativen, beispielsweise im Rahmen des Zwischenberichts, an den Auslober gemeldet und in den Endbericht eingefügt werden könnten.

⇒ **Empfehlung Nr. 34: Die Soziale Nachhaltigkeit soll sowohl in den Projektunterlagen als auch in der öffentlichen Kommunikation konsequent sichtbar gemacht werden.**

⇒ **Empfehlung Nr.35: Nachträglich realisierte Verbesserungen (Ausstattungen, Kunstprojekte, Balkonverkleidungen etc.) sollten der Vollständigkeit halber dem Auslober kommuniziert werden.**

6.2.6. Innovationen

Derzeit ist die IBA_Wien das Versuchslabor für die Entwicklung sozialer Innovationen, von denen einige, so ist zu erwarten, nachhaltig sein werden und in den Standardkatalog der Erfolgskriterien für den geförderten Wohnbau Wien einfließen werden. Innovative Ansätze wurden im Grundstücksbeirat, aber insbesondere in den Jurys der Bauträgerwettbewerbe auch bisher schon gewürdigt. Um die Innovationskraft im Wohnbau zu stärken, könnte überlegt werden, „Innovation“ in die Beurteilungsblätter einzubauen und in die Liste der Sozialen Nachhaltigkeit ein Kriterium „soziale Innovationen“ hinzuzufügen.

⇒ **Empfehlung Nr. 36: „Soziale Innovationen“ ---> Aufnahme in den Kriterienkatalog**

6.3. Themen für weiterführende Evaluierungen

Die Evaluierung der *Wirkungen* einzelner Maßnahmen auf die Bewohnerschaft bedarf, wie schon erwähnt, eines vieldimensionalen Untersuchungsdesigns und der Mitarbeit zahlreicher beteiligter AkteurInnen – sofern man sich nicht mit „Wohnzufriedenheit“ als Indikator für die Wirksamkeit sozialer Maßnahmen zufriedengeben, sondern tatsächlich erkunden will, welche Aspekte der Sozialen Nachhaltigkeit positive Wirkungen auf die Akzeptanz der Bewohnerschaft und auf die Wohnqualität haben.

Dies wird nicht nur im Hinblick auf die unterschiedlichen Methoden, die jeweils anzuwenden und gegebenenfalls zu kombinieren sind, empfohlen, sondern auch, um die Untersuchung in die nötige Tiefe gehen zu lassen, und auch die kleinen „Schrauben“ zu identifizieren, an denen zu drehen ist, damit die Maßnahme den gewünschten Erfolg zeitigt. So kann man sich in Detailstudien etwa der Themen „kommunikative Erschließungsflächen“, „Gemeinschaftsräume“, „Kinder- und Jugendspielplätze“, „Kunst am Bau“, „soziale Aspekte des Freiraums“, „Prozessbegleitung“, und so weiter widmen. Man könnte beispielsweise dem Themenkomplex „Flexibilität“ in all seinen Aspekten (Grundrisse, Schalträume, Arbeiten&Wohnen usw.) untersuchen und dabei auch anderen Möglichkeiten, flexibel auf unterschiedliche Lebensverhältnisse zu reagieren miteinbeziehen. Bei solchen speziellen Evaluierungen könnten die relevanten Faktoren nicht nur gestreift, sondern gründlich ausgeleuchtet werden, sodass klar wird, was für die erfolgreiche Umsetzung der beabsichtigten Intentionen des Fördergebers und der Projektteams ausschlaggebend ist und wo etwaige Hindernisse und Grenzen liegen. Solche Evaluierungen könnten laufend durchgeführt werden, um auch laufend Adaptierungen bei den Förderkriterien zu ermöglichen. Die Ergebnisse der Einzeluntersuchungen sollten regelmäßig in einen Gesamtüberblick über den Stand der Sozialen Nachhaltigkeit integriert werden, und allen mit dem geförderten Wohnbau Wiens befassten AkteurInnen zur Verfügung stehen.

Die zentrale Empfehlung zum Thema „Evaluierung der Sozialen Nachhaltigkeit“ lautet daher: **Neben einer überblicksartigen Gesamtevaluation der Sozialen Nachhaltigkeit erscheint es zielführend, Einzelaspekte gesondert zu untersuchen.**

Als Themenkreise für solche Einzel-Evaluierungen werden aktuell vorgeschlagen:

Wohnungseigene Freiräume: Sie zählen für BewohnerInnen zu den wichtigsten Merkmalen, die ihre Wohnung aufweisen soll. Was aber bestimmt die Qualität wohnungseigener Freiräume? Gibt es allgemeingültige Qualitätskriterien oder ist Qualität des Freiraums eine Frage persönlicher Präferenzen?

Alternative Mobilitätskonzepte: *Fahrzeug-Sharing-Initiativen* finden sich sehr häufig in den Projektentwürfen und sind nicht nur aus ökologischen, sondern auch aus sozialen Aspekten sehr zu begrüßen. Über deren Umsetzung bzw. die Bedingungen für ihr Gelingen ist jedoch wenig bekannt. Es wäre daher wünschenswert, ökonomische, soziale und organisatorische Erfolgsbedingungen von Fahrzeug-Sharing-Initiativen zu untersuchen.

„Informelle Begegnungsräume“: In zahlreichen Wohnanlagen werden „informelle“ Begegnungsräume konzipiert, wie etwa ein geräumiges, einladendes Foyer oder breite Gänge, die auch als Aufenthaltsorte und Kommunikationszonen dienen können. Dies scheint ein sehr attraktives und gemeinschaftsförderndes Konzept zu sein. Unter welchen Voraussetzungen wirken solche Begegnungsflächen tatsächlich gemeinschaftsbildend bzw. wann bergen sie tendenziell auch Konfliktpotenzial in sich?

Kosten HausbesorgerInnen: Um dem Kostenargument, das im Zusammenhang mit HausbesorgerInnen immer wieder ins Treffen geführt wird, zu begegnen, könnten Modellrechnungen erstellt werden, die die Kosten von HausbesorgerInnen mit jenen fiktiven realen und sozialen Kosten, die sich durch fehlende Hausbetreuung ergeben, in vergleichende Beziehung setzen. Solche Modellrechnungen, die Kosten auf Seiten des Hauses (z.B. Vandalismus) wie auch der Bewohnerschaft (z.B. Sicherheit oder Dienstleistungen durch Anwesenheit) miteinbeziehen, könnten verallgemeinerbare Richtwerte zu dieser Problematik und damit Grundlagen der weiteren Argumentation zum Thema „HausbesorgerInnen“ liefern.

Wohnen&Arbeiten: In vielen Wohnanlagen wird die Möglichkeit geboten, vor Ort auch Arbeitsräumlichkeiten anzumieten. Offen ist, in welchem Maße die Kombination Wohnen&Arbeiten tatsächlich nachgefragt wird, bzw. wie ein entsprechendes Angebot adaptiert wird, wenn es nicht auf das erwartete Interesse trifft. Informationen dazu könnten durch eine gezielte Umfrage erhoben werden.

Langfristige Wirksamkeit sozialer Prozessbegleitung: Von großem Interesse ist schließlich, wie effektiv und nachhaltig die sozialen Prozesse zur Partizipation und zur Gemeinschaftsbildung sind und unter welchen Bedingungen sie, wie vorgesehen, in Selbstverwaltung durch die Bewohnerschaft münden.

6.4. Kriterien der Sozialen Nachhaltigkeit NEU – ein Vorschlag

Zusammenfassend könnte der neue Kriterienkatalog damit wie folgt gestaltet werden:

⇒ **ALLTAGSTAUGLICHKEIT**

- ⇒ Nutzungsneutrale, flexible Räume bzw. *flexible Organisationsmodelle*
- ⇒ Ausreichende Stauräume *in praktikabler Lage*
- ⇒ Möblierbarkeit mit Normmöbeln
- ⇒ Geeignete Fahrradabstellräume
- ⇒ Geeignete Kinderwagenabstellflächen, *möglichst nahe dem Wohnungseingang*
- ⇒ Angst- und barrierefreie (Außen-)Räume
- ⇒ Qualität der wohnungseigenen Freiräume
- ⇒ *Technische und soziale* Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnsicherheit

⇒ **KOSTENREDUKTION DURCH PLANUNG UND ORGANISATION**

- ⇒ Dauerhaft sozial gebundene Wohnungen
- ~~⇒ Wirtschaftliche Grundrisse und flächenökonomische Erschließung~~
- ~~⇒ Kompaktheit des Baukörpers~~
- ⇒ *Organisatorische Maßnahmen und Initiierung von BewohnerInnen-Initiativen zur* Minimierung von *Betriebs- und* Instandhaltungskosten des Gebäudes und der Außenbereiche
- ⇒ *Unterstützung von Initiativen zum Teilen und Tauschen und gemeinschaftlichen Wirtschaften*
- ⇒ Alternative Stellplatz- und Mobilitätskonzepte anstelle von (Tief-)Garagen

⇒ **WOHNEN IN GEMEINSCHAFT**

- ⇒ Allgemeinflächen und Begegnungsbereiche: Mehrfachnutzung, kommunikative Qualitäten
- ⇒ Lage und Ausstattung der Gemeinschaftsräume
- ⇒ Klare Nutzungs- und Betreuungskonzepte für Gemeinschaftsräume und -flächen *bzw. Erarbeitung derselben in einem Partizipationsprozess mit der Bewohnerschaft*
- ⇒ *Community Building mit entsprechender Budgetierung*
- ⇒ *Beitrag zur Quartiersentwicklung: Einsatz eines professionellen Projektmanagements, anteilige Budgetierung*
- ⇒ Aneignbarkeit der (Außen-)Flächen durch unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen, vor allem auch durch Jugendliche, Berücksichtigung lärmintensiver Nutzungen, Robustheit der Materialien, *Schaffen von Schutz- und Ruhezonen*
- ⇒ *Kommunikative und gemeinschaftsfördernde Qualitäten des Freiraums, z.B. Gemeinschaftsterrassen, Gemeinschaftsgärten, Urban Gardening*
- ⇒ *Gendergerechte Spielplatzgestaltung*
- ⇒ Hausorganisation, „HausbesorgerIn Neu“
- ⇒ Identität der Wohnanlage, überschaubare Nachbarschaften
- ⇒ Künstlerische Interventionen
- ⇒ *Maßnahmen zur Beschattung und Vermeidung sommerlicher Überhitzung*

⇒ **WOHNEN FÜR WECHSELNDE BEDÜRFNISSE**

- ⇒ Soziale Durchmischung, *u.a. durch Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungsvarianten und* Einbindung unterschiedlicher Wohnformen
- ⇒ Angebote für spezifische Nutzergruppen, bei Personen mit Betreuungsbedarf in Kooperation mit einem Betreiber
- ⇒ Vernetzung mit sozialer *und ökonomischer* Infrastruktur
- ⇒ Spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn-)Kulturen
- ⇒ Kombination Arbeiten und Wohnen, z.B. durch wohnungsnah zumietbare Räume
- ⇒ Nutzungsflexible Räume im Erdgeschoß
- ⇒ *Soziale Innovationen*

6.5. Soziale Nachhaltigkeit in der Zukunft

Unter all den hoch qualifizierten Beiträgen, die in den Wettbewerben präsentiert werden, sticht manchmal das eine oder andere Projekt besonders heraus, weil nicht nur die Jury den Eindruck gewinnt, dass bei diesem Projekt „alles stimmt“: so fügt es sich nahtlos in die Nachbarschaft bzw. das Quartier ein, die Architektur steht im Dialog mit den sozialen Intentionen des Projekts und nimmt die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerschaft vorweg, die Gemeinschaftsflächen sind so geplant, dass man sich ihre Belegung bereits anhand der Pläne vorstellen kann. Bei der Konzeption von Kinder- und Jugendspielplätzen wird auf den angrenzenden Park oder die „Gstätten“ Bezug genommen, mit Schulen oder Altenbetreuungseinrichtungen in der Umgebung werden Kooperationen geplant, und so weiter. Es sind Projekte, in denen sich Kinder wohl fühlen werden, und wo die Kinder glücklich sind, fühlen sich auch die Erwachsenen wohl.

Solche Projekte lassen erkennen, dass sie im Austausch eines interdisziplinären Teams „in einem Guss“ entwickelt worden sind. Sie wirken harmonisch, haben nichts „Aufgesetztes“ oder „Bemühtes“ an sich, und sie lassen keinen Zweifel daran, dass die Vorhaben, die im Projektentwurf präsentiert werden, auch tatsächlich realisierbar sind. Geben solche Projekte dann auch noch ein ansprechendes Äußeres ab, das zur Aufwertung der Nachbarschaft und zur Identitätsbildung beiträgt, und besonders seinen jüngsten BewohnerInnen Raum zum Wohlfühlen vermittelt, dann repräsentiert ein solches im Sinne der Sozialen Nachhaltigkeit das, was die Wiener Wohnbaupolitik mit der Einführung der 4. Säule intendiert hat.

Quellen:

Gespräche mit ExpertInnen (Fragenkatalog siehe Anhang):

- Christoph Singelmann, ISRA / Fachbereich Soziologie an der Technischen Universität Wien, zur Evaluation von Sozialer Nachhaltigkeit, 18.12.2018 und 2.7.2019
- Dr.DI Barbara Holub und Dr.DI Paul Rajakovics (transparadiso) zu künstlerischen Interventionen im geförderten Wohnbau, 20.1.2019
- DI Daniel Dutkowski, Gebietsbetreuung, zu Quartiersmanagement in der Wiesen Süd, 21.3.2019
- Mag. Peter Neundlinger, Wohnservice Wien, zu Mieterinformation bei Wohnungsvergabe und zur Information von MieterInnen der Stadt Wien bei Baugruppenprojekten 15.4.2019 und 27.6.2019
- DIⁱⁿ Cornelia Schindler, ss-architekten, zu Architektur und Mitbestimmung, 25.4.2019
- DI Rudolf Szedenik, ss-architekten, zu Architektur und Mitbestimmung, 25.4.2019
- Drⁱⁿ. DIin Karin Standler, zu Soziales im Freiraum, 30.4.2019
- Dr. Gernot Tscherteu, realitylab, zu Begleitung sozialer Prozesse, 30.4.2019
- Mag. Andreas Konecny, Queerbau, zu Baugruppen, 28.4.2019
- DI Kurt Hofstetter, Leiter IBA Wien, zu Sozialen und IBA Wien, 3.5.2019
- Carmen Böcskör, BA, Hausverwaltung Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, zu Sozialer Nachhaltigkeit und Hausverwaltung, 10.5.2019
- Dr. Herbert Ludl, Sozialbau, zu Gemeinschaftsbildung und Integration im Wohnbau, 15.5.2019
- Dr. DI. Michael Pech, ÖSW, zur Sicht von Bauträgern auf die 4. Säule, 12.6.2019
- Mag. Herbert Bartik, zur möglichen Anwendung der 4. Säule im frei finanzierten Wohnbau, 14.6.2019
- DIⁱⁿ Senka Nikolic, Schwarzatal, zur Sicht von Projektentwicklung auf die 4. Säule, 18.6.2019
- DIⁱⁿ Ingrid Scheibenecker, ehem. Mitglied Grundstücksbeirat, zur Einführung der 4. Säule
- Dieter Groschopf und DIⁱⁿ Silvia Hofer, wohnfonds_wien, zur Sicht des Auslobers auf die 4. Säule

Publikationen:

Bücher der Bauträgerwettbewerbe 2009 bis 2018, jährlich herausgegeben von wohnfonds_wien.

Pech, M.: Instrumente zur Qualitätssicherung im geförderten Wohnbau in Wien, Sonderdruck aus: Wohnungsgemeinnützigkeit in Recht, Wirtschaft und Gesellschaft, Festschrift für Prof. Mag. Karl Wurm, MBA, Hg.: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Wien 2019

Huber, M. et al. (wohnbund:consult): Geplant-Gebaut-Genutzt. Neue Wiener Wohntypologien. Hg.: IBA_Wien 2019

Liske, H. et al.: Evaluierung des Wohnbauprojektes Wien 23, In der Wiesen Süd. Im Auftrag des wohnfonds_wien, 2018

IBA – Programmatik zur Internationalen Bauausstellung Wien 2022: Rahmen, Struktur, Memorandum, IBA_Wien, 2017

Ludl, H. (Hg.): Integration im Wohnbau. Modelle für ein soziales Zusammenleben. Birkhäuser, Basel, 2017

Lebensqualität in Neubaugebieten, Werkstattbericht 174, Hg.: Stadt Wien, MA 18, 2017

Lebensqualität in Wien 1995-2013, Werkstattbericht 147, Hg.: Stadt Wien, MA 18, 2015

Holzer, A. et al. (SORA): Mieterzufriedenheit in den Wohnanlagen der WBV-GPA, Hg.: Wohnbauvereinigung für Privatangestellte 2015

Egger-Subotitsch et al. (abif): Evaluierung der Sozialen Nachhaltigkeit im geförderten Wohnbau, Hg.: Wiener Wohnbauforschung 2013

Andrea Holzmann-Jenkins et al.: *Das Hausbesorgerwesen in Wien*. Wien 1999

Workshops-Protokolle:

IBA-Fokus „Soziale Aspekte des Wohnens“, Dokumentation, IBA_Wien und future lab, Wien 2018

Workshop zur Grätzlgenossenschaft Berresgasse 16.5.2019

ANHANG

Organisationen, mit denen im geförderten Wohnbau Wiens Kooperationen bestehen (Auswahl):

Arbeitersamariterbund <https://www.samariterbund.net/>

Arche Noah <https://www.arche-noah.at/>

ASKÖ <https://www.askoewat.wien/>

Biber <https://www.dasbiber.at/>

Big Brothers Big Sisters <https://www.bigbrothers-bigsisters.at/>

boulderbar vienna <http://www.boulderbar.net/>

Büchereien Wien <https://www.buechereien.wien.at/>

Caritas – mit diversen Teilorganisationen <https://www.caritas-wien.at/>

carsharing 24/7 <https://wegfinder.at/partner/carsharing-247/>

Clara Fey Kinderdörfer <http://www.sozialwerke-clara-fey.at/>

Diakonie – mit diversen Teilorganisationen <https://diakonie.at/>

Eltern-Kind-Zentrum <https://www.wien.gv.at/menschen/kind-familie/servicestellen/familienzentren.html>

Fonds Soziales Wien <https://www.fsw.at/>

FragNebenan <https://fragnebenan.com/>

Galerie Fotohof <http://www.fotohof.at/>

Gartenpolylog <https://gartenpolylog.org/>

GIN <https://www.gin.at/>

Greenlab www.greenlab.wien/

Haus der Barmherzigkeit <https://www.hb.at/>

Immo-Humana <http://www.immo-humana.at/>

Initiative gemeinschaftliches Bauen und Wohnen <http://www.inigbw.org/>

IPSUM <http://www.ipsum.at/>

Jugend am Werk <https://www.iaw.at/>

Jugendgästehaus <https://www.oejhv.at/>

Kinderfreunde <https://www.kinderfreunde.at/Bundeslaender/Wien>
Kuratorium Wiener Pensionistenhäuser <https://www.kwp.at/>
Magistratsabteilung 11 <https://www.wien.gv.at/kontakte/ma11/>
Materialnomaden <https://www.materialnomaden.at/>
Neunerhaus <https://www.neunerhaus.at/>
Nonconform <https://www.nonconform.at/>
ÖJAB – Österreichische Jungarbeiterbewegung <https://www.oejab.at/>
Pfadfinder und Pfadfinderinnen <https://www.wpp.at/>
Queerbau <https://queerbaudotat.wordpress.com/>
R.U.S.Z. <https://rusz.mmf.at/>
S.O.S. Kinderdorf <https://www.sos-kinderdorf.at/>
Spacelab <https://spacelab.cc/>
Sportunion <https://www.sportunion-wien.at/>
Verein „Bahnhof“ <http://bahnhof.at/>
Verein „Tiere als Therapie“ <https://www.tierealstherapie.at/>
Verein Kolokation <https://kolokation.net/>
Verein Schulerfolg <https://www.schulerfolg.at/>
Verein zeitbank
Volkshilfe Wien <https://www.volkshilfe-wien.at/>
Walk Space <https://www.walk-space.at/>
Wiener Lerntafel <https://www.lerntafel.at/wien/>
wienXtra <https://www.wienxtra.at/>
Zeit!Raum <https://www.zeitraum.org/>

Leitfaden für ExpertInnen-Gespräche

Fragen	BT ³⁵	Arch.	BG	HV	SN
GRUNDRISSE					
Wie häufig wird die Flexibilität von Grundrissen genutzt? Bei Erstbezug? Bei Wiedervermietung?	x	x	x	x	
Kennen MieterInnen bei Erstbezug/Wiedervermietung die Möglichkeiten der flexiblen Gestaltung ihrer Wohnung?				x	
Welche Räumlichkeiten werden gegebenenfalls verändert?					
Welche Wünsche haben BewohnerInnen bezüglich Grundrissen, wenn sie bei der Planung mitbestimmen können?		x	x		
Haben sich „Wohnungskataloge“ bewährt?	x	x	x		
Wie wichtig ist es, in jeder Wohnanlage eine Vielfalt als Wohnungstypen anzubieten?	x	x	x	x	x
Gibt es ethnisch-kulturelle Unterschiede bei den Präferenzen hinsichtlich der Grundrisse?	x	x	x	x	x
Welcher Grundriss ist für Alleinerziehende am besten geeignet?		x		x	
Wie bedeutend ist die Wahlmöglichkeit zwischen offenen und abgetrennten Küchen?		x		x	
STAUÄUME, ABSTELLFLÄCHEN					
Welche Art von Stauräumen werden von den BewohnerInnen präferiert? (Kellerabteile, Stauraum am Stockwerk, Stauraum in der Wohnung?)		x	x	x	
Wo sind Kinderwagen- und Fahrradabstellräume am besten situiert, bzw. was sind weniger präferierte Lösungen? Ist es sinnvoll, statt eines großen Abstellraums mehrere kleine, über die Anlage verteilt, vorzusehen?				x	
WOHNUNGSEIGENE FREIRÄUME					
Gibt es signifikante Mieterpräferenzen in Bezug auf wohnungseigene Freiräume (Balkon, Loggia, Mieterbeete)?				x	
WOHNSICHERHEIT					
Welche (technischen oder sozialen) Maßnahmen bewähren sich im Hinblick auf die Wohnsicherheit?				x	
KOSTENSPAREN					
Welche architektonischen, technischen oder organisatorischen Maßnahmen tragen dazu bei, Bau- und Nutzerkosten zu minimieren?	x	x			
Welche Rolle spielt die Art der Planungs- und Bauprozesse? Erfolgt die Planung interdisziplinär? Werden Synergien auf Baustellen genutzt?	x	x			
Sollen MitarbeiterInnen der Hausverwaltung in die Projektentwicklung eingebunden werden?	x	x		x	
Sind Stundungsmodelle des Finanzierungsbeitrags und die Mietfreiheit im ersten Bezugsmonat üblicher Standard?	x	x		x	
Wie ist der Eigenmitteleinsatz von Bauträgern zu beurteilen?	x				
Wie ist die Kostensituation für die NutzerInnen, wenn Stauräume außerhalb der Wohnung errichtet werden?	x				
Ist Car-Sharing realisierbar? Wenn ja, unter welchen Bedingungen?				x	x
WOHNEN IN GEMEINSCHAFT					
Wofür werden Gemeinschaftsräume hauptsächlich genutzt?			x	x	x

³⁵ BT=Bauträger, Arch.=ArchitektIn, BG=BaugruppenvertreterIn, HV=HausverwalterIn, SN=ExpertIn Soziale Nachhaltigkeit

Fragen	BT	Arch.	BG	HV	SN
Welche Ausstattungsmerkmale sollten Gemeinschaftsräume auf jeden Fall aufweisen?					
Was sind Voraussetzungen dafür, dass Gemeinschaftsräume von der Bewohnerschaft genutzt werden?			x	x	x
Ist es wichtig, dass Gemeinschaftsräume nutzungsneutral angeboten werden bzw. die Nutzung je nach Bedarf verändert werden kann?			x	x	x
Wie bedeutend ist Schallschutz für Gemeinschaftsräume? (Party, Musik, Tanz, Ballspiele, ...)				x	x
Wie bedeutend ist die Möglichkeit, Ausstattung und Nutzung der GemR in einem partizipativen Prozess festzulegen?			x	x	x
Wie funktioniert die Nutzung quartiersübergreifender Gemeinschaftsflächen? Wer administriert sie? Wie erfolgt die Abrechnung?			x	x	x
Werden Gemeinschaftsräume an Externe vermietet? Wenn ja, unter welchen organisatorischen und ökonomischen Bedingungen?			x	x	x
Welche Bedeutung haben „informelle“ Begegnungsflächen („kommunikative“ Stiegenhäuser, Gänge, Laubengänge...) für das nachbarschaftliche Zusammenleben? Fördern sie Kommunikation? Bergen sie Konfliktpotenzial?			x	x	x
Gibt es Materialien (Kieselsteine bei Kleinkinderspielplätzen, lärmintensiver Bodenbeläge, usw.), die im Sinne der Konfliktvermeidung nicht verwendet werden sollten?		x	x	x	x
Was sind die besten Aufenthaltsorte für Jugendliche in/rund um eine/r Wohnanlage?			x	x	x
Werden gemeinschaftliche Dachterrassen und Dachgärten genutzt?			x	x	x
Werden gemeinschaftliche Mietergärten (Urban Gardening) genutzt?			x	x	x
Werden gemeinschaftliche Waschküchen noch verwendet?			x	x	x
Werden die Fahrradwerkstätten genutzt?			x	x	x
Was passiert mit altersspezifischen Gemeinschaftsangeboten (Sandkisten, Kletterwände, Spielgeräte, usw.), wenn sich die Altersstruktur der BewohnerInnen ändert?	x		x	x	
BETEILIGUNG, MITBESTIMMUNG, SELBSTORGANISATION					
Welche Erfahrungen gibt es mit Beteiligung von zukünftigen BewohnerInnen an der Planung ihres Wohnraums? Welche Bewohnergruppen beteiligen sich? Welche Wünsche haben sie?		x	x	x	x
Bei Beteiligungsprojekten: Wie ist die Regelung betreffend der Wohnungen, die über die Stadt Wien vergeben werden?		x	x	x	x
Wie werden individualisierte Wohnungen bei Wiedervermietung behandelt?		x	x	x	
Funktioniert Beteiligung im Besiedlungsstadium betreffend die Ausstattung und Nutzung von Gemeinschaftsflächen?		x	x	x	x
Welche Möglichkeiten der Beteiligung gibt es für nachfolgende MieterInnen?		x	x	x	x
Welche Erfahrungen mit Beteiligung im Wohngeschehen (z.B. Mieterbeiräte) gibt es, und wie ist die Kommunikation mit der Hausverwaltung?			x	x	x
Gibt es Erfahrungen mit Hausvertrauenspersonen bzw. Betreuungsbeauftragten aus dem Kreis der Bewohnerschaft?			x	x	x
Lassen sich durch moderiertes Besiedlungsmanagement nachhaltige Beteiligungsstrukturen aufbauen?			x	x	x
Lässt sich durch moderiertes Besiedlungsmanagement eine nachhaltige Selbstverwaltung von Gemeinschaftseinrichtungen aufbauen?			x	x	x
Gelingt es, nachbarschaftliche Tausch- und Unterstützungsstrukturen (Babysitten gegen Einkaufen etc.) zu etablieren? Wenn ja, was sind die Voraussetzungen?			x	x	x

Fragen	BT	Arch.	BG	HV	SN
HAUSBETREUUNG					
Was sind die Vor- und Nachteile von HB „alt“, HB „neu“ bzw. externen Hausbetreuungsfirmen?			x	x	x
Ab welcher Anlagengröße sollte es ein HB- bzw. Facility-Management-Büro vor Ort geben?				x	x
Welche Kompetenzen sollte ein/e gute/r HausbetreuerIn haben?			x	x	x
ÜBERSCHAUBARE NACHBARSCHAFTEN, IDENTITÄT DER WOHNANLAGE					
Wie groß darf eine nachbarschaftliche Gemeinschaft maximal sein, wenn sie überschaubar bleiben soll?		x	x	x	x
Wie erfolgt die Wohnungsübergabe? Trägt sie zur Nachbarschaftsbildung bei?	x	x	x	x	x
Wie erfahren die BewohnerInnen von den Qualitäten ihrer Anlage in Bezug auf die SN? Bei Erstbezug? Bei Wiedervermietung?	x		x	x	
Wie werden neu einziehende/nachziehende MieterInnen über ihre Anlage informiert?	x	x	x	x	x
Sind BewohnerInnen stolz auf ihre Wohnanlage, wenn es sich um ein innovatives „Musterprojekt“ handelt?	x	x	x	x	x
Wissen BewohnerInnen im Allgemeinen über die Bedingungen der Errichtung ihrer Wohnanlage (Förderungen der Stadt Wien, renommierte Entwicklerteams, ev. Beteiligung von KünstlerInnen) Bescheid?	x	x	x	x	x
Welche Bedeutung haben Mieterversammlungen, Mieterfeste, gemeinsame nachbarschaftliche Initiativen für das Zusammenleben in einer Anlage?					
Welche Bedeutung haben Internetplattformen, Mieterforen oder digitale Schwarze Bretter für die Kommunikation zwischen BewohnerInnen und Hausverwaltung?					
Welche Bedeutung haben Internetplattformen, Mieterforen oder digitale Schwarze Bretter für die Kommunikation unter der Bewohnerschaft?					
Welche Bedeutung hat die Art der Fassadengestaltung für Prestige und Identität einer Wohnanlage?	x	x	x	x	x
Welche Bedeutung haben die Balkonverkleidungen für Prestige und Identität einer Wohnanlage?	x	x	x	x	x
Warum gibt es kaum Projekte im Rahmen von „Kunst am Bau“?	x	x	x		x
SOZIALE UND FUNKTIONALE DURCHMISCHUNG					
Was ist eine „seniorengerechte“ Wohnung bzw. Wohnanlage?	x	x	x	x	x
Gibt es ethnisch bedingt unterschiedliche Wohnkulturen?	x	x	x	x	x
Zielgruppenspezifisches Marketing? Mehrsprachig?	x		x	x	x
Verwertbarkeit von Wohnen&Arbeiten?	x			x	
Zumietbare Flächen allgemein: werden sie nachgefragt, und wenn ja, welche? Wie werden sie administriert?					
Verwertbarkeit von Gewerbe- und Geschäftsflächen	x			x	
Altengerechte Wohnungen – Wiederverwertung?	x			x	
Gästeappartements – werden sie nachgefragt? Wie werden sie administriert?	x		x	x	
Werden AnrainerInnen von einem Bauprojekt informiert?	x		x		x
Wird mit sozialen Einrichtungen vor Ort kooperiert?	x		x		
ALLGEMEINES					

Fragen	BT	Arch.	BG	HV	SN
Gibt es „Moden“ in der Architektur des geförderten Wohnbaus?		x			
Welche Rolle für die Nutzerkonditionen spielt die Art der Planungs- und Bauprozesse? Interdisziplinäre Planung inkl. HV vermindert Folgekosten, und (kalkulierte) Synergien beim Bau spart Nutzerkosten – stimmt das so?	x	x	x		
Gibt es Erfahrungen mit Selbstbau?	x				
Wie werden die Qualitäten der Sozialen Nachhaltigkeit – nachhaltig – sichergestellt?	x		x	x	
Wie läuft es mit bauplatzübergreifenden Planungen und Nutzungen? Welche Probleme sind gelöst, welche noch nicht?	x				
Wohnung mit Assistenzzimmer: Kompatibel mit Förderrichtlinien?	x				
Erfahrungen mit/Erfahrungen von Baugruppen	x		x	x	
Was hat sich durch die Einführung der Sozialen Nachhaltigkeit als 4. Säule verändert?	x	x			
FRAGEN AN DIETER GROSCHOPF					
Wann verlangt der Auslober Wettbewerbsgemeinschaften? Und warum?					
Sind die BTW noch umstritten?					
Welche Lehren wurden aus den BTW zum kostengünstigen Wohnen gezogen? Wurden die Konzepte und Ansätze jemals systematisch erfasst und evaluiert?					
Hat sich das Beurteilungsblatt verändert?					
Was hat sich durch die Einführung der SN geändert?					