

# Tätigkeitsbericht 2020



**wohnfonds\_wien**

fonds für wohnbau  
und städterneuerung

 Für die  
Stadt Wien

# Inhalt

## 1

der wohnfonds_wien	2
Organigramm	4
Geschäftsführung	5
Zusammensetzung der Organe	6
Richtlinien & Versicherung	7
Wohnservice Wien Ges.m.b.H	7

## 2

2020 im Rückspiegel	8
Ein spezielles Jahr, Covid-19	9
Rechnungsabschluss 2020	9
Organisation	10
Kontrollberichte & Rechtliches	11
Unser Standort	12
IBA_Wien – Internationale Bauausstellung	13

## 3

Sanierung	14
Sanierungsexpertise	16
Sanierungsberatung	17
Verfahrensablauf	18
Qualitätssicherung – Kommissionen	19
Highlights der geförderten Wohnhaussanierung	20
wieneu	26
Aktuelle Entwicklungen	28
Statistik	30

## 4

Neubau	34
Akquisition – Bodenbevorratung	36
Liegenschaftsverwaltung – Dokumentation	36
Projektentwicklung	37
Qualitätssicherung	37
Bauträgerwettbewerb	38
Grundstücksbeirat	44
Aktuelle Entwicklungen	46
Statistik	49

## 5

Öffentlichkeitsarbeit	50
Veranstaltungen & Ausstellungen	52
Publikationen & Filme	57
Highlights der Öffentlichkeitsarbeit	58
Statistik	59

Anhang	60
Impressum	63

# 1 der wohnfonds\_wien



Wien ist eine wachsende Stadt.

Der wohnfonds\_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, trägt dazu bei, im geförderten Wohnungsneubau und bei der Wohnhaussanierung leistbare, qualitätsvolle Wohnungen in einem attraktiven Wohnumfeld zu schaffen.

Seine Initiativen und Aktivitäten dienen dazu, die vielfältigen Wohnbedürfnisse der Wiener Bevölkerung zu erfüllen und die hohe Lebensqualität in unserer Stadt zu bewahren.

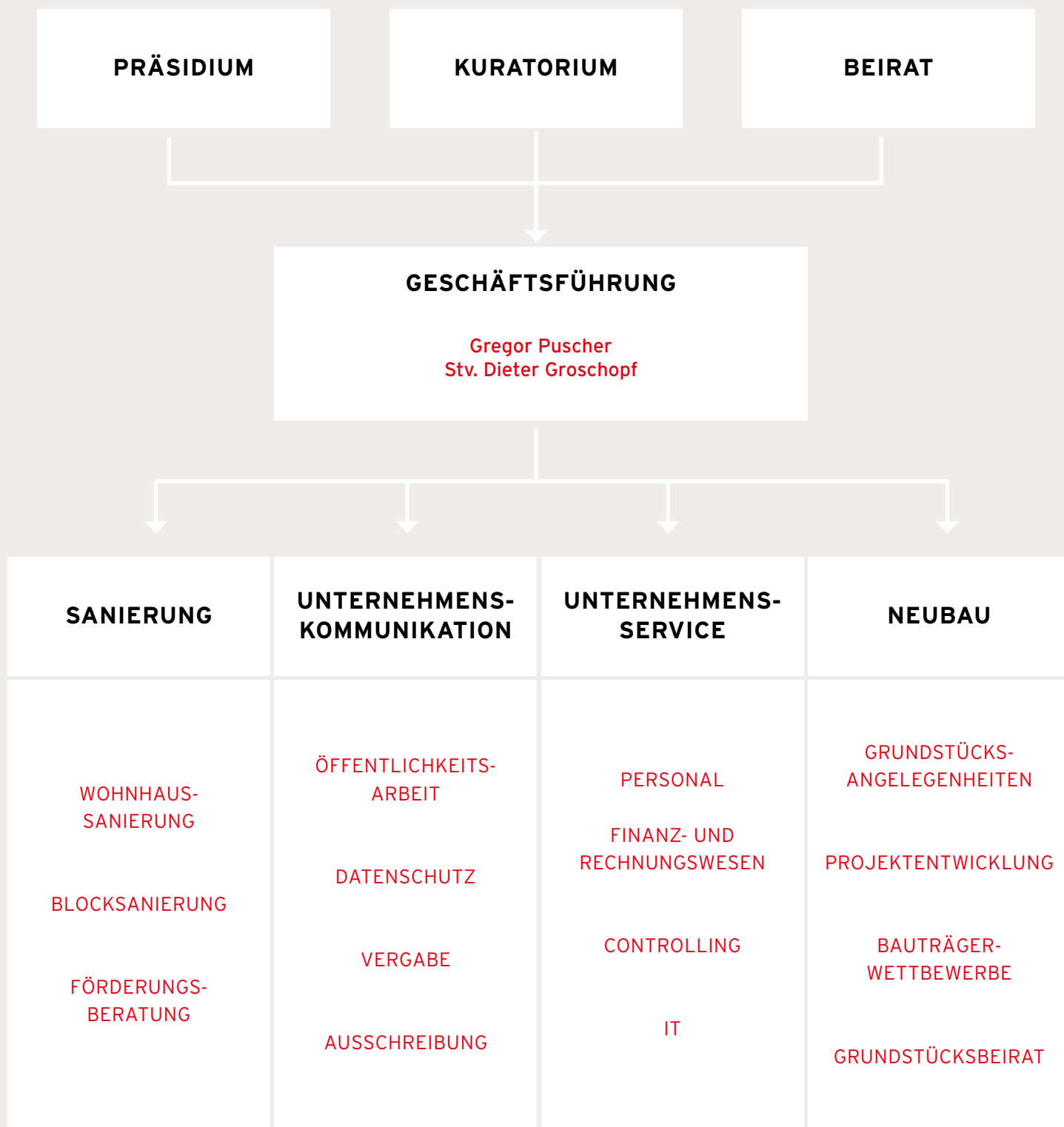
Wien übernimmt damit im internationalen Vergleich eine Vorbildrolle, die durch verschiedene Auszeichnungen immer wieder bestätigt wird.

Nach einem Beschluss im Wiener Gemeinderat wurde der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF) – nunmehr: wohnfonds\_wien – 1984 gegründet. Aus den ursprünglichen Aufgaben – die Bereitstellung von Grund und Boden für den geförderten Wohnungsneubau sowie die Beratung und Begleitung von Althaussanierungen – entwickelte sich ein weltweit beachtetes Stadterweiterungs- und Stadterneuerungsprogramm. Gestalterisch und planerisch anspruchsvolle Wohnungsneubauten und umfassende Sanierungsprojekte, die Impulse setzen und ganze Stadtteile aufwerten, sind heute national und international anerkannte Modelle einer neuen, lebenswerten Urbanität.

Der wohnfonds\_wien ist eine gemeinnützig tätige Organisation und fungiert als dienstleistungsorientierte Koordinationsstelle – unter anderem zwischen Bauträgern, Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern, ihren Vertretungen und Magistratsdienststellen der Stadt Wien. Oberstes Entscheidungsgremium ist das Kuratorium des wohnfonds\_wien, in dem verschiedene Interessenorganisationen und die Stadt Wien vertreten sind. Präsidentin bzw. Präsident des wohnfonds\_wien ist die/der für Wohnbau und Stadterneuerung zuständige amtsführende Stadträtin bzw. amtsführende Stadtrat.



## Organigramm



Stand 12/2020

## Geschäftsführung

Der wohnfonds\_wien wird von einer Geschäftsführerin bzw. einem Geschäftsführer geleitet, die/der vom Kuratorium bestellt und abberufen wird. Die Funktionsperiode beträgt bis zu fünf Jahre, sofern nichts anderes vereinbart ist; ihre/seine Wiederbestellung ist zulässig. Der Aufgabenkreis ist in der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführerin bzw. den Geschäftsführer des wohnfonds\_wien festgelegt. Jede Nebenbeschäftigung ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Kuratoriums zulässig. Dies gilt insbesondere auch für die Mitgliedschaft im Aufsichtsrat, Vorstand oder bei einem sonstigen Organ einer anderen Gesellschaft/Organisation.

Neben der strategischen Gesamtausrichtung des wohnfonds\_wien durch den Geschäftsführer DI Gregor Puscher betreut sein Stellvertreter Dieter Groschopf schwerpunktmäßig den Bereich Liegenschaftsmanagement und Projektentwicklung sowie DI Werner Auer als Bereichsleiter die Sanierung. Zur Unterstützung der Geschäftsführung im operativen Bereich sind Gruppenleiterinnen und Gruppenleiter bzw. deren Stellvertreterinnen und Stellvertreter bestellt. Die sachlichen Zuständigkeiten von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und deren Vorgesetzten sind in den jeweiligen Arbeitsplatzbeschreibungen definiert.

Geschäftsführung:  
Gregor Puscher und Dieter Groschopf



Gregor Puscher und Dieter Groschopf  
mit Frauen- und Wohnbaustadträtin und  
Präsidentin des wohnfonds\_wien Kathrin Gaál

## Zusammensetzung der Organe

### PRÄSIDIUM

Die Stadt Wien entsendet die/den für Wohnbau und Stadterneuerung zuständige amtsführende Stadträtin bzw. zuständigen amtsführenden Stadtrat als Präsidentin bzw. Präsidenten und die/den für das Finanzwesen zuständige amtsführende Stadträtin bzw. zuständigen amtsführenden Stadtrat als Vizepräsidentin bzw. Vizepräsidenten in das Präsidium des wohnfonds\_wien. Die zweite Vizepräsidentin bzw. den zweiten Vizepräsidenten wählt das Kuratorium aus seiner Mitte. Die Mitglieder des Präsidiums (siehe Anhang) üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus.

### KURATORIUM

Das Kuratorium des wohnfonds\_wien wird vom Wiener Stadtsenat bestellt und abberufen und besteht gemäß § 10 der Satzung des wohnfonds\_wien zusätzlich zu den Mitgliedern des Präsidiums aus jeweils einer Vertreterin bzw. einem Vertreter

- der Arbeiterkammer Wien,
- der Wirtschaftskammer Wien,
- der Gewerkschaft Bau-Holz,
- des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband – Landesgruppe Wien,
- der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder,
- der Landesinnung Bau Wien,
- der Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurInnen für Wien, Niederösterreich und Burgenland,
- der Magistratsdirektion/Stadtbauverwaltung oder der nach der Geschäftseinteilung des Magistrats der Stadt Wien für technisch-wirtschaftliche Angelegenheiten der Wohnbauförderung und besondere Angelegenheiten der Stadterneuerung zuständigen Magistratsabteilung,
- der nach der Geschäftseinteilung des Magistrats der Stadt Wien für Angelegenheiten der Wohnbauförderung, der Wohnhaussanierung und der Wohnungsverbesserung zuständigen Magistratsabteilung oder der für Angelegenheiten des Wohnrechts zuständigen Magistratsabteilung.

Für jedes Mitglied wird ein Ersatzmitglied bestellt. Die Funktionsperiode des Kuratoriums entspricht jener des Wiener Gemeinderates. Die Mitglieder des Kuratoriums (siehe Anhang) üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus, ihre Aufgaben sind in einer Geschäftsordnung festgelegt.

### BEIRAT

Der Beirat des wohnfonds\_wien besteht aus sämtlichen Kuratoriumsmitgliedern und aus Gemeinderatsmitgliedern, die von den dort vertretenen Parteien entsandt werden. Die Anzahl und Verteilung auf die wahlwerbenden Parteien entsprechen dem Verhältnis der Entsendung in die Gemeinderatsausschüsse. Die Funktionsperiode des Beirates stimmt mit jener des Gemeinderates überein. Die Mitglieder des Beirates üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus.

### SITZUNGEN

Gemäß § 10 und § 11 der Satzung des wohnfonds\_wien haben im Berichtsjahr 2020 je vier Sitzungen des Präsidiums und des Kuratoriums sowie zwei Sitzungen des Beirates des wohnfonds\_wien stattgefunden.

## Richtlinien & Versicherung

### UNTERNEHMENSLEITBILD UND COMPLIANCE-RICHTLINIEN

In Bezug auf eine korrekte, umsichtige Handlungsweise wurden für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des wohnfonds\_wien entsprechende Verhaltensregeln in einem Leitbild bzw. in Compliance-Richtlinien festgelegt. Das Leitbild stellt transparente Rahmenbedingungen für das Unternehmen intern, aber auch für den Umgang mit allen externen Kontakten dar.

Im Berichtszeitraum wurden die Rahmenbedingungen für ein internes Controlling sowie eine Risikoanalyse und Risikoabschätzung überarbeitet und den wachsenden Anforderungen entsprechend neu erstellt. Darüber hinaus wurde eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt, die unter anderem auch dazu diente, ein Stimmungsbild im Unternehmen zu erhalten, um abzuschätzen, ob zusätzliche Compliance-Maßnahmen erforderlich sind bzw. diesbezüglich Nachschärfungen getätigt werden müssen. Allen neu in das Unternehmen eintretenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wurde bei der Unterfertigung des Dienstvertrages eine Broschüre mit den Compliance-Richtlinien überreicht bzw. war von diesen die strikte Einhaltung der Regeln schriftlich zu bestätigen. Das Unternehmensleitbild sowie die Compliance-Richtlinien sind auf der Website des wohnfonds\_wien einsehbar.

[www.wohnfonds.wien.at/ueber\\_uns](http://www.wohnfonds.wien.at/ueber_uns)

Auf Empfehlung des Bundesrechnungshofes haben Vertreterinnen und Vertreter des Kuratoriums mit externer Begleitung durch die Firma TQS eine Compliance-Präambel für regelkonformes Verhalten als Ergänzung zur Geschäftsordnung des Kuratoriums erarbeitet, die am 1. Dezember 2020 vom Kuratorium einstimmig beschlossen wurde.

### RICHTLINIE FÜR DIE RISIKOAVERSE AUSRICHTUNG DER FINANZGEBARUNG

In der am 1. Juni 2016 in Kraft getretenen Richtlinie sind die Grundsätze für das Finanzmanagement des wohnfonds\_wien hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Risikoaversität, Liquidität, Jahresplanung, spezifische Organisation und Transparenz festgelegt.

### D&O-VERSICHERUNG

Von November 2009 bis Dezember 2019 bestand ein Versicherungsvertrag mit der CHUBB EUROPEAN GROUP SE über eine D&O-Versicherung, die ab 1. Jänner 2020 zu gleichen Vertragsbedingungen auf die DUAL Deutschland GmbH umgedeckt wurde. Die Wohnservice Wien Ges.m.b.H. ist als Tochtergesellschaft des wohnfonds\_wien in diesen Vertrag eingebunden.

## Wohnservice Wien Ges.m.b.H

Die Wohnservice Wien Ges.m.b.H., die gemeinsame Tochtergesellschaft des wohnfonds\_wien und der Stadt Wien, wickelt für den wohnfonds\_wien auf Basis der im Jahr 2000 abgeschlossenen Vereinbarung die Informationstätigkeit ab. Die weiteren Aufgaben der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. sind die Betreuung des Mieterhilfetelefon und die Vermittlung von Anbotswohnungen über die „Wohnberatung Wien“. Zusätzlich dazu engagiert sich das wohnpartner-Team für ein konfliktfreies Zusammenleben im Gemeindebau. Seit Februar 2020 ist Josef Cser Geschäftsführer der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. Im Rahmen einer Generalversammlung der Gesellschafter wurde der Beirat der Wohnservice Wien Ges.m.b.H aufgelöst, da dieser durch die Bestellung eines Aufsichtsrates entbehrlich ist. Der Aufsichtsrat wurde von vier auf sechs gewählte Mitglieder aufgestockt. [www.wohnservice-wien.at/](http://www.wohnservice-wien.at/)



2

# 2020 im Rückspiegel



## Ein spezielles Jahr, Covid-19

2020 war ein besonderes Jahr. Corona hat unser Leben und damit unseren Arbeitsalltag abrupt verändert. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der wohnfonds\_wien mussten ab 16. März 2020 unvorbereitet im Home-Office arbeiten. Trotz widriger Umstände gelang es, den laufenden Betrieb aufrechtzuerhalten. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden mit technischem Equipment ausgestattet. Interne und externe Besprechungen konnten großteils digital abgehalten werden. So erfolgte auch eine technische Nachrüstung der Sitzungszimmer, um hybride Besprechungen mit guter Tonqualität zu gewährleisten.

In der Sanierung wurden weiterhin Ausschreibungen, Anbotseröffnungen für Bauvorhaben, Rechnungsprüfungen und Beratungen – sowohl mit entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen als auch online – durchgeführt. Im Bereich des Neubaus fanden die Jurysitzungen des Grundstücksbeirates bzw. von Bauträgerwettbewerben teilweise digital statt. Die Projektentwicklung sowie der Ankauf, der Verkauf und die Verwaltung von Liegenschaften konnten ebenfalls trotz schwieriger Rahmenbedingungen ohne Verzögerungen abgewickelt werden. Um die Sicherheit der Besucherinnen und Besucher zu gewährleisten, mussten im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit größere Veranstaltungen abgesagt oder mit begrenzter Teilnehmerzahl neu konzipiert werden. Publikationen wurden in gedruckter und verstärkt auch in digitaler Form produziert.

Das Unternehmen vereinbarte mit seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein teilweise disloziertes Arbeitsmodell. Im Sommer war für einige Wochen der Vollbetrieb im Bürostandort möglich.

Aufgrund der neuen Herausforderungen durch die Corona-Pandemie wurde im Berichtsjahr mit dem Ausbau des IT-Systems begonnen (z. B. neue Glasfaserleitung), um ein vollwertiges Arbeiten im Home-Office zu ermöglichen.

## Rechnungsabschluss 2020

Die Ergebnisse der anhaltend erfolgreichen Tätigkeit des wohnfonds\_wien spiegeln sich im Rechnungsabschluss des Berichtsjahres 2020 wider. Der Rechnungsabschluss 2020 wurde von der BDO Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

### KENNDATEN 2020

Bilanzsumme	€ 382,91 Mio.
Anlagevermögen	€ 34,28 Mio.
Liegenschaften (Umlaufvermögen)	€ 284,39 Mio.
Eigenkapital	€ 326,93 Mio.
Personalaufwand	€ 7,87 Mio.
Jahresüberschuss	€ 9,29 Mio.

## Organisation

### ORGANISATIONSTRUKTUR

Im Jahr 2020 kam es grundsätzlich zu keiner Änderung in der Organisationsstruktur des wohnfonds\_wien.

Das Beratungsangebot wurde mit Oktober 2020 um den Testbetrieb der Hauskunft erweitert. Die Hauskunft arbeitet eng mit der Stadt Wien, lokalen Unternehmen und Interessensgruppen zusammen, um die Zahl der qualitätsvollen Sanierungen in Wien weiter zu erhöhen. Derzeit ist das Beratungsservice räumlich im wohnfonds\_wien beheimatet, über die Einbindung in die Organisationsstruktur wird seitens der Stadt Wien im Jahr 2021 entschieden.

### SATZUNG

Das Kuratorium des wohnfonds\_wien hat am 9. Juni 2020 eine Änderung der Satzung bezüglich Funktionsperiode des Kuratoriums beschlossen (§ 10 Abs. 2), um die kontinuierliche Besetzung des Kuratoriums bis zur Neubestellung nach den Wiener Gemeinderatswahlen zu gewährleisten. Die Satzungsänderung wurde von der Magistratsabteilung 62 (Fondsbehörde) mit Beschluss Zl. MA 62-II/505641/20 am 22. Juli 2020 genehmigt.

### PERSONAL

#### EIN ÜBERBLICK PER 31. DEZEMBER 2020

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	78
davon in Karenz	3
Vollzeitäquivalente	69
Frauen-Männer-Quote gesamt	67 : 33 %
Frauen-Männer-Quote in Führungspositionen	36 : 64 %
Freie Dienstnehmerinnen und Dienstnehmer	2
Ferialpraktikantinnen und Ferialpraktikanten	4
Trainees	3

### PERSONALENTWICKLUNG

- Teilnahme an 4 verschiedenen Arbeitskreisen,
- Teilnahme an 7 Konferenzen und Tagungen,
- Teilnahme an 9 Seminaren,
- interne Präsentation „Projekt des Jahres“ von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern,
- jährliche Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterorientierungsgespräche,
- Teilnahme am IEP Innovative Excellence Leadership Program der Stadt Wien,
- Teilnahme am Trainee-Programm der Stadt Wien,
- Durchführung einer Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterbefragung.

## Kontrollberichte & Rechtliches

### PRÜFUNG DURCH DEN STADTRECHNUNGSHOF WIEN – STRH II – 1/19 UND 8/20

Aufgrund eines Ersuchens des Bürgermeisters vom 28. Dezember 2018 wurde im Frühjahr 2019 eine Erhebung zur Thematik „Compliance“ in den Fonds, Stiftungen, Anstalten und Vereinen mittels Fragebogen durchgeführt.

Ab März 2020 erhielt der wohnfonds\_wien dazu ergänzende Anfragen. Am 11. Mai 2020 wurde dem wohnfonds\_wien ein Ansuchen (StRH II- 8/20) an die Magistratsabteilung 50 als Teil 2 nachgereicht. Der wohnfonds\_wien hat die geforderten Unterlagen fristgerecht übermittelt.

### PRÜFUNG DURCH DEN STADTRECHNUNGSHOF WIEN – STRH III – 3/19

Eine Prüfung der „Förderungsverwaltung der Magistratsabteilung 50“ wurde im Mai 2019 angekündigt und der wohnfonds\_wien um Unterstützung der Prüferinnen und Prüfer des Stadtrechnungshofes Wien bei der Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages ersucht. Die Schlussbesprechung wurde für Anfang 2021 anberaumt.

### PRÜFUNG DURCH DEN STADTRECHNUNGSHOF WIEN – STRH III – 7/19

Auf Antrag der ÖVP aus dem Jahr 2019 prüft der Stadtrechnungshof Wien seit August 2020 die „Sanierungs- und Neubauleistung im geförderten Wohnbau“. Im November 2020 wurde der wohnfonds\_wien vom Stadtrechnungshof Wien in die Prüfung eingebunden.

Die Prüfungsthemen sind die Bodenbevorratung, die Anzahl der durchgeführten Bau-trägerwettbewerbe, der Grundstücksbeirat sowie die Prozessabläufe zur Sicherung des ordnungsgemäßen Einsatzes der Förderungsmittel im Sanierungsbereich. Die Prüfung umfasst die Thematik im gesamten Wiener Wohnbau und ist keine reine Prüfung des wohnfonds\_wien. Die geforderten Unterlagen wurden dem Stadtrechnungshof übermittelt. Die Schlussbesprechung wurde für Anfang 2021 anberaumt.

### WIRTSCHAFTLICHE-EIGENTÜMER-REGISTERGESETZ – WIEREG

Im Berichtsjahr 2020 waren keine Eintragungen bzw. Korrekturen erforderlich.

### INTERNES KONTROLLSYSTEM

Auf Grundlage der Erhebungen aus dem Jahr 2019 wurde im Jahr 2020 der interne Kontrollprozess mit einem ersten Durchlauf des Ablaufprozederes im Bereich Liegenschaftsmanagement und Projektentwicklung gestartet und für den Bereich Sanierung erarbeitet.

### DATENSCHUTZ

Im Berichtsjahr kam es zu keinen Vorfällen von Datenverlust/Data Breach. Es gab keine speziellen Anfragen in Hinblick auf Betroffenenrechte gemäß DSGVO (Auskunft, Löschungsbegehren, Dateneinsicht, Richtigstellung). Gemäß DSGVO ist vom wohnfonds\_wien eine Liste über alle Auftragsverarbeiterverträge und Vertraulichkeitsvereinbarungen zu führen. Dies geschieht mittels einer von der SophistiX angefertigten Software, wodurch diese Liste jederzeit, tagesaktuell abrufbar ist und bei einer allfälligen Prüfung durch die Datenschutzbehörde vorgelegt werden kann. Für alle im wohnfonds\_wien neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurde eine Schulung über die geltenden Datenschutzregeln durchgeführt. Darüber hinaus wurden die geltenden Datenschutzregeln gemäß DSGVO in der im Oktober 2020 gestarteten Hauskunft implementiert.



## Unser Standort

Vom Jänner bis Juni 2020 erfolgte die Sanierung der Parkettböden in den rund 40 Büro- und Besprechungsräumen. Außerdem kam es zur Umgestaltung eines Besprechungszimmers im Erdgeschoß, das aufgrund von Umstrukturierung nicht mehr gebraucht wurde. Hier entstand ein 20 m<sup>2</sup> großer Fahrradabstellraum.

Im Frühjahr 2020 führte DIE UMWELTBERATUNG einen Gebäudecheck zur Vermeidung von sommerlicher Überwärmung in unseren Räumlichkeiten durch. Als Maßnahme wurde die extensive Begrünung der Flachdächer im Hofbereich empfohlen. Die Maßnahmen konnten von April bis Mai 2020 durchgeführt werden.

Ein weiterer Vorschlag im Rahmen des Gebäudechecks, der umgesetzt wurde, war die Anschaffung von Standventilatoren für alle Büroräume. Diese in Kombination mit der bereits vorhandenen Außenbeschattung sowie einem Lüftungskonzept sollen zu einer weiteren Verbesserung des Raumklimas in den Sommermonaten führen.

Neue pflegeleichte und kleinere Gartenmöbeln wurden für den Innenhof in der Lenau-gasse angeschafft. Nun können die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des wohnfonds\_wien ihre Pausenzeiten in noch attraktiverer Umgebung verbringen.



Gartenmöbel im Innenhof



Dachbegrünung



## IBA\_Wien – Internationale Bauausstellung

Für die IBA\_Wien war 2020 das Jahr der Zwischenpräsentation. Seit Ausrufung der IBA\_Wien im Jahr 2016 werden im gesamten Stadtgebiet Projekte, die den sozialen Wiener Wohnbau durch Innovationen und kluge Weiterentwicklungen fit für die Zukunft machen, durch das IBA-Team begleitet.

Die Ausstellung zum Thema „Wie wohnen wir morgen?“ präsentierte erstmals die Gesamtheit der mehr als 100 ausgewählten Projekte. Darüber hinaus wurden Modelle, Projektvideos und Drohnenflüge gezeigt, virtuelle Spaziergänge durch künftige Stadtquartiere ermöglicht. Im Rahmen des Begleitprogrammes fanden u. a. Baustellenführungen, Grätzlspaziergänge und Diskussionsveranstaltungen statt, die nähere Einblicke in die einzelnen Vorhaben gaben. Im Mittelpunkt standen die an der Planung und Umsetzung beteiligten Akteurinnen und Akteure der ausgewählten Wohnprojekte, die beispielhaft Innovationen für das soziale Wohnen der Zukunft demonstrieren und die Vielfalt der Aktionsfelder gut sichtbar machen.

Durch die Kooperation mit dem wohnfonds\_wien und dem WEST wurde das ehemalige Sophienspital als zentraler Ort und zukünftiges Wohnquartier zum Hotspot der Zwischenpräsentation. Gemeinsam mit der parallel stattfindenden Ausstellung „25 Jahre Bauträgerwettbewerbe“ des wohnfonds\_wien entstanden trotz Einschränkungen durch die Pandemie viele Synergien. Die abgestimmte Vermittlung der sehr komplexen Themen machte das „Neue soziale Wohnen“ greifbar für viele Besucherinnen und Besucher.

[www.iba-wien.at/](http://www.iba-wien.at/)



Zwischenpräsentation der IBA\_Wien

# 3

## Sanierung



Der Wiener Weg der Stadterneuerung ist eine Erfolgsgeschichte, die unter dem Begriff „Sanfte Stadterneuerung“ international Anerkennung erlangt hat. Ziel ist es, durch attraktive Förderungen leistbare Wohnungen sicherzustellen und die Lebensqualität der alten und neuen Bewohnerinnen und Bewohner zu erhöhen.

Der wohnfonds\_wien unterstützt zur Förderung eingereichte Projekte im Vorfeld durch Beratung. In weiterer Folge prüft und begleitet er sie während der gesamten Umsetzungsphase im Auftrag des Landes Wien.

Damit wird garantiert, dass die Interessen der Stadt, der Eigentümerschaft sowie der Bewohnerinnen und Bewohner gewahrt werden. Durch eine Verjüngungskur erfährt jedes Sanierungsprojekt eine Wertsteigerung, die sich langfristig durch erhöhte Wohnzufriedenheit und gute Vermietbarkeit bestätigt. So soll auch das baukulturelle Erbe – vom Biedermeier bis zur Gründerzeit – für nachfolgende Generationen erhalten bleiben. Darüber hinaus wird das Wohnungsangebot durch Dachgeschoß- und Zubauwohnungen vielfältiger und dem wachsenden Anspruch gerecht.

Der Ansatz bei allen Projekten ist, das Wohnumfeld miteinzubeziehen und bedarfsgerecht zu verbessern. Die Einbindung von Bewohnerinnen und Bewohnern, das Angebot von unterschiedlichen Wohnungstypen und die Bevölkerungsdurchmischung spielen dabei eine zentrale Rolle.

#### ZIELE DER GEFÖRDERTEN WOHNHAUSSANIERUNG

- Sicherstellung von leistbarem, modernem Wohnen,
- Erhaltung des Stadtbildes und historischer Bausubstanz,
- Steigerung des Wohnkomforts und der Wohnsicherheit durch Modernisierung,
- Gesamtenergie-Effizienz: Verringerung des Energiebedarfs der Gebäude,
- Ausstieg aus fossilen Energieträgern,
- Barrierefreiheit, Alltagstauglichkeit, Bewohnerinnen- und Bewohnerorientiertheit,
- Ökologie: Errichtung wohnungszugeordneter Grün- und Freiflächen (z. B. Gärten, Balkone),
- Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse unter Optimierung der Dichte,
- Bestandsentwicklung durch qualitätsvolles Weiterbauen (Aufstockung, Dachgeschoßausbau, Baulückenverbauung, Abbruch und Neubau),
- Verbesserung der (sozialen) Infrastruktur und Erhaltung wohnungsnaher Arbeitsplätze.



## Sanierungsexpertise

Folgende Sanierungsarten stehen zur Verfügung:

### THEWOSAN – thermisch-energetische Wohnhaussanierung:

Reduktion des Energieverbrauches und Steigerung des Wohnkomforts (wie Wärmedämmung von Außenwänden oder Erneuerung der Fenster und Außentüren sowie Umsetzung von energetischen Maßnahmen wie Fernwärmeanschluss, Solaranlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung).

### Sockelsanierung:

Umfassende Modernisierung bewohnter Häuser, inkl. Zubau-Maßnahmen. Bei aufrechten Mietverhältnissen werden die allgemeinen Teile des Hauses erneuert und Wohnungen verbessert.

### Totalsanierung:

Durchgreifende Renovierung (und gegebenenfalls Umnutzung) bestandsfreier Häuser. Wenn ein städtebaulicher Missstand beseitigt wird, kann auch ein gänzlicher Abbruch und Neubau als Totalsanierung gefördert werden.

### Dachgeschoßausbau / Zubau:

Ausbau des Dachbodens zu Wohnzwecken sowie der Zubau von vollständigen Wohnungen im Zuge einer thermisch-energetischen Wohnhaussanierung, einer Sockelsanierung oder als Einzelmaßnahme bei Schaffung von mindestens drei Wohneinheiten. Der Dachgeschoßausbau bzw. Zubau kann sowohl vertikal (Aufstockung) als auch horizontal (Zubau im Hof, Baulückenverbauung) erfolgen.

### Heimsanierung:

Sanierung und Erweiterung bestehender Wohnheime, Wohngemeinschaften und Pflegeheime.

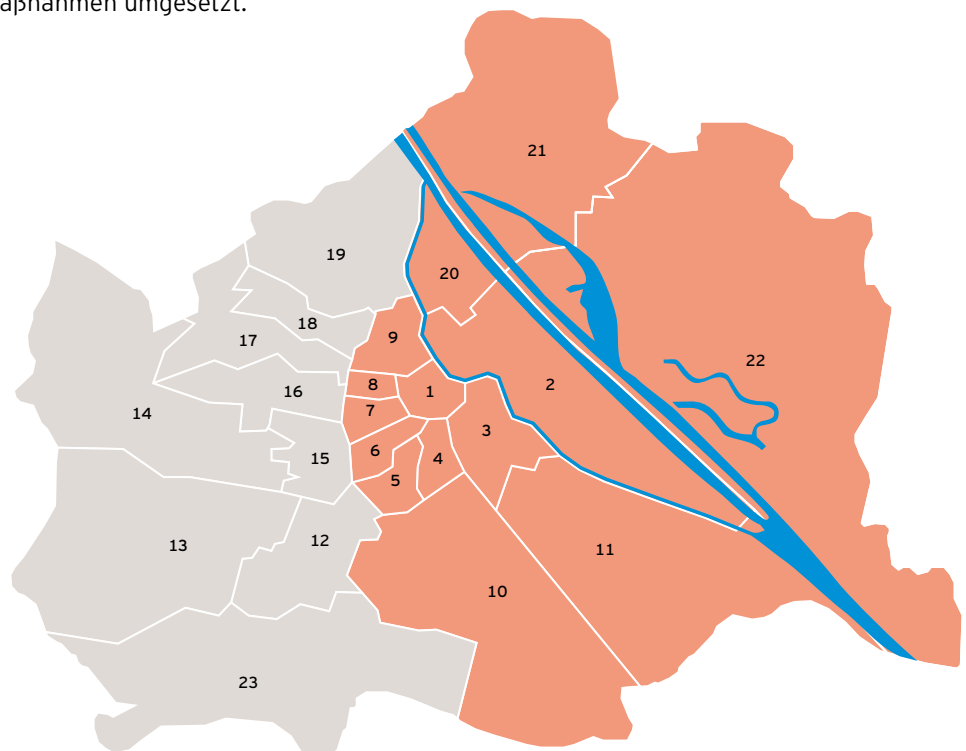
### Einzelverbesserungsmaßnahmen:

Personenaufzüge, Maßnahmen für Menschen mit Behinderung, Erhöhung des Wohnkomforts, Zentralheizung.

Bei allen o. a. umfassenden Sanierungsarten werden nach Möglichkeit thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen umgesetzt.

Die Projekte werden in zwei Sanierungsgruppen bearbeitet:

- Gruppe Sanierung West  
(Bezirke 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 und 23)
- Gruppe Sanierung Ost  
(Bezirke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 20, 21 und 22)



## Sanierungsberatung

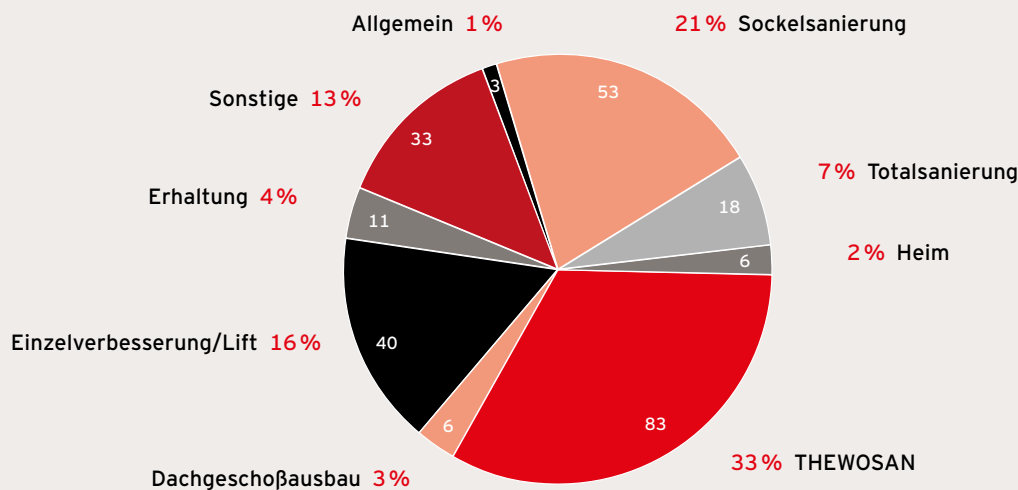
Der wohnfonds\_wien bietet allen Interessierten die Möglichkeit zur persönlichen oder telefonischen Beratung in förderungsrechtlichen Belangen. Die Beratungszeiten sind Montag bis Donnerstag 9–16 Uhr und am Freitag von 9–12 Uhr.

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 253 Beratungsgespräche von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern durchgeführt. Zusätzlich konnten im Rahmen von Fachberatungen monatlich Beratungsgespräche mit Vertreterinnen und Vertretern aller wesentlichen Fachdienststellen des Wohnbauressorts angeboten werden. Dabei wurden Fragen zum Baurecht, zu Brand- und Wärmeschutz oder Heizung und Kühlung behandelt. Diese Fachberatungstage werden seit Oktober 2019 im wohnfonds\_wien forum abgehalten.

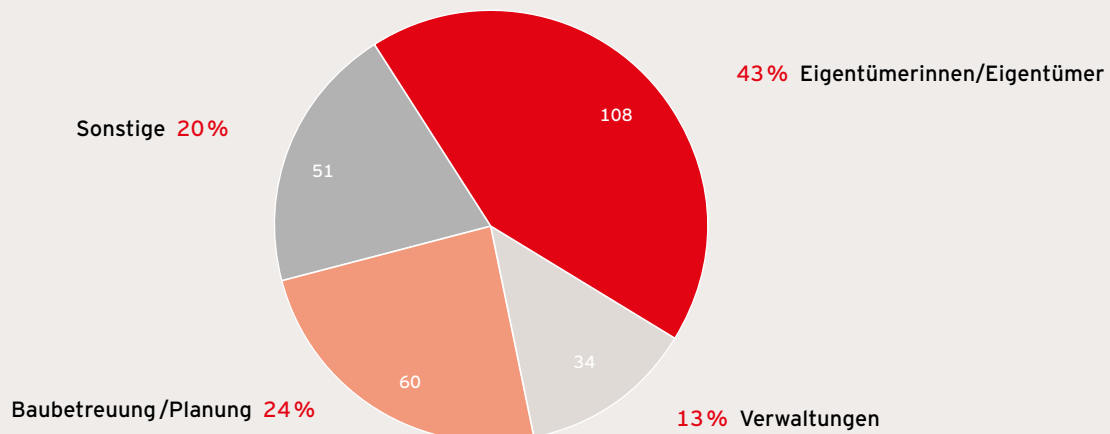
Seit Oktober 2020 wird auch die umfassende Sanierungsberatung in der Hauskunft angeboten (siehe Kapitel: Aktuelle Entwicklungen). Rund 80 Beratungen konnten über das neue Service erfolgen.

### BERATUNG NACH SANIERUNGSART

253 Beratungen insgesamt



### BERATUNG NACH PERSONEN/INSTITUTIONEN





## Verfahrensablauf

Nach Antragstellung sowie Vorlage eines Sanierungskonzeptes durch die Förderungswerberin bzw. den Förderungswerber werden die eingereichten Maßnahmen durch den wohnfonds\_wien auf Förderbarkeit geprüft. Sollte der Bestand des Projektes nicht mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan übereinstimmen, ist eine Beurteilung durch die WWFSG-MA 21-Kommission erforderlich.

Mit dem **Vorprüfbericht** des wohnfonds\_wien wird der Antragstellerin bzw. dem Antragsteller grundsätzlich bestätigt, dass das Objekt den Förderungsvoraussetzungen entspricht und das Sanierungskonzept förderbar ist. Nach Erledigung der weiteren Verfahrensschritte (z. B. Einreichplanung, öffentliche Ausschreibung) wird der **Prüfbericht** erstellt. Dieser wird der Wiener Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt und ist in weiterer Folge Basis für die Zusicherung der MA 50 – Haussanierung (HS).

Mit Vorlage der **Zusicherung** bzw. Genehmigung des vorzeitigen Baubeginns können die Maßnahmen in die Wege geleitet werden. Während der baulichen Abwicklung erfolgt eine laufende begleitende Kontrolle durch den wohnfonds\_wien. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens und Vorlage der erforderlichen Unterlagen wird der **Schlussprüfbericht**, der Basis für die förderungsrechtliche Endabrechnung der MA 50 – Haussanierung (HS) ist, erstellt.

### PROJEKtablauf einer geförderten Sanierung

FörderungswerberIn	Erstberatung Förderungsansuchen
	Besichtigung
WWFSG-MA 21-Kommission, MA 37 – Baupolizei	Behördencheck (Flächenwidmung, Baurecht)
	Punktebewertung (SOS, TOS, THEWOSAN)
	<b>Vorprüfbericht</b>
	BewohnerInnenversammlung Kostenvoranschläge / Ausschreibung / Vergabevorschlag
	<b>Prüfbericht</b> (nach evtl. erfolgter Baubewilligung)
MA 50 – Haussanierung (HS)	<b>Zusicherung *</b>
	Baubeginn
	Baustellenbegehung / Rechnungsprüfung
	förderungsrechtliche Schlussabnahme
	Endabrechnung <b>Schlussprüfbericht</b>
MA 50 – Haussanierung (HS)	Endabrechnung Förderung

\* im Falle eines Erhöhungsverfahrens  
Antrag bei MA 50 – Schlichtungsstelle

## Qualitätssicherung – Kommissionen

### WWFSG-MA 21-KOMMISSION

Im Vorfeld einer geförderten Wohnhaussanierung wird geprüft, ob der Gebäudebestand mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar ist oder dessen Erhalt im öffentlichen Interesse liegt. Dies erfolgt durch eine schriftliche Anfrage des wohnfonds\_wien bei der fachlich zuständigen MA 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung. Stellt sich heraus, dass ein Gebäude den städtebaulichen Entwicklungszielen nicht oder nur eingeschränkt entspricht, wird das Projekt der WWFSG-MA 21-Kommission zur Beurteilung vorgelegt. Hier wird entschieden, ob eine Förderung dennoch empfohlen werden kann und/oder ob die Gewährung einer Förderung von Auflagen abhängig gemacht wird.

An den etwa zehnmal jährlich tagenden Sitzungen nehmen neben der Bereichsleitung Sanierung des wohnfonds\_wien Vertreterinnen und Vertreter der MA 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung und der Magistratsdirektion – Geschäftsbereich Bauten und Technik sowie der MA 37 – Baupolizei teil, gegebenenfalls auch externe Expertinnen und Experten wie Blocksanierungsbeauftragte.

Bei der Förderschiene Totalsanierung Abbruch und Neubau wird von der WWFSG-MA 21-Kommission grundsätzlich beurteilt, ob vom Baubestand auf der Liegenschaft ein städtebaulicher Missstand ausgeht, der durch eine Sanierung nicht behoben werden kann. Nach Bestätigung dieses städtebaulichen Missstandes ist die Förderung eines Neubaus im Rahmen der Sanierungsförderung möglich.

Für – vom wohnfonds\_wien beauftragte – Blocksanierungsuntersuchungen (siehe Kapitel wieneu – Gebiete) wird in dem Gremium ebenfalls ein Beschluss über die ausgearbeiteten Konzepte herbeigeführt. In diesen Konzepten wird liegenschaftsbezogen festgelegt, ob im Falle eines Förderungsantrages Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung umzusetzen sind.

**Entscheidungen:** Im Jahr 2020 fanden fünf Sitzungen sowie zwei Umlaufbeschlüsse der WWFSG-MA 21-Kommission statt, in denen über insgesamt 39 Liegenschaften entschieden wurde. Außerdem behandelte die Kommission zwei Konzepte für Blocksanierungsgebiete: eines im 10. Bezirk, die Gudrunstraße II, sowie ein weiteres im 11. Bezirk, das Gebiet Geiselbergstraße.

#### BEURTEILTE PROJEKTE DER WWFSG-MA 21-KOMMISSION

	Anzahl	positiv	Auflagen	negativ
Bestandssanierungen	30	10	20	0
TOS Abbruch und Neubau städtebaulicher Missstand	9	9	0	0
Blocksanierungskonzepte	2			

### BEURTEILUNGSKOMMISSION – TOTALSANIERUNG ABBRUCH UND NEUBAU

Wie bereits erläutert, muss als Voraussetzung für die Förderung eines Neubaus im Rahmen der Sanierung der Altbestand einen städtebaulichen Missstand darstellen, welcher nur durch Abbruch und Neubau behoben werden kann. Die Feststellung eines städtebaulichen Missstandes erfolgt durch die WWFSG-MA 21-Kommission.

Wird von der WWFSG-MA 21-Kommission die Förderschiene Totalsanierung Abbruch und Neubau bestätigt, so ist in weiterer Folge durch die Antragstellerin bzw. den Antragsteller die Planung des Neubaus der Kommission Totalsanierung Abbruch und Neubau zur Beurteilung vorzulegen. In diesem Gremium sind Expertinnen und Experten aus den Bereichen Architektur, Ökologie, Soziale Nachhaltigkeit sowie aus der Magistratsdirektion – Geschäftsbereich Bauten und Technik – und dem wohnfonds\_wien vertreten.

Im Jahr 2020 fanden vier Sitzungen sowie ein Umlaufbeschluss der Kommission statt, in denen die Planung von sieben Liegenschaften beurteilt wurde. Fünf dieser Projekte mit 117 Wohneinheiten konnten von der Kommission (teilweise mit Auflagen) letztendlich zur Realisierung empfohlen werden.

Zwei Projekte mit insgesamt 40 Wohneinheiten konnten nicht zur Umsetzung empfohlen werden und wurden zur Überarbeitung retourniert.

### BEAUFTRAGUNGEN EXTERNER PRÜFERINNEN UND PRÜFER

Zur Unterstützung der Tätigkeit des wohnfonds\_wien werden Aufträge an Sachverständige zur Prüftätigkeit gemäß § 58 Abs. 2 WWFSG (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz) im Rahmen des § 18 MRG-Verfahrens (Mietrechtsgesetz) erteilt. Mit zwanzig Sachverständigen wurde eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen: Auftragsbeginn war am 9. Mai 2017. Die Rahmenvereinbarung lief über drei Jahre und wurde gemäß Option um weitere zwei Jahre bis 8. Mai 2022 verlängert. Im Jahr 2020 wurden 16 Aufträge an externe Prüferinnen und Prüfer vergeben.

## Highlights der geförderten Wohnhaussanierung

### STADTERNEUERUNGSPREIS

Die Vergabe des Stadterneuerungspreises ist eine gute Gelegenheit, gelungene Sanierungsprojekte und alle an der Ausführung Beteiligten entsprechend zu würdigen. Der Preis wird für Hochbauvorhaben (Wohngebäude, Bürogebäude und Ausbildungsstätten) vergeben, welche die Erhaltung und Verbesserung bestehender Bausubstanzen zum Gegenstand haben.

Im Jahr 2020 wäre der Stadterneuerungspreis zum 35. Mal vergeben worden. Leider musste die Veranstaltung – wie so viele andere auch – aufgrund der Coronakrise abgesagt werden. Alle bereits im Jahr 2020 eingereichten und auch neue Projekte bekommen 2021 die Chance, den begehrten Preis zu erhalten.

Dennoch können wir auf den folgenden Seiten einige besonders herausragende Projekte, welche bereits fertiggestellt sind, vorstellen.



vor Sanierung

FörderungswerberIn	privat
Planung	Trimmel Wall ZT GmbH
geförderte Gesamtbaukosten	rund € 2,0 Mio.
Landeszuschuss	rund € 1,3 Mio.
Landesdarlehen	rund € 0,5 Mio.
Nutzfläche	rund 1.110 m <sup>2</sup>
Reduktion Heizwärmebedarf	58,47 kWh/m <sup>2</sup> a (~ 59 %)
Heizwärmebedarf nach Sanierung	40,73 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf Dachgeschoß	39,11 kWh/m <sup>2</sup> a
Schlussprüfbericht	10/2020

## 1150 WIEN, BRAUNHIRSCHENGASSE 7

### SOCKELSANIERUNG UND DACHGESCHOSSAUSBAU



Straßenfassade



Hofansicht

Das viergeschoßige Gründerzeithaus im Blocksanierungsgebiet „Reindorf Süd“ im 15. Bezirk wurde im Jahr 1913 von Baumeister Mathäus Petsch erbaut. Es zeichnet sich durch viele originalgetreue Dekors an der Fassade, im Eingangsbereich und im Stiegenhaus aus, die aufwändig saniert wurden.

Das gründerzeitliche Stiegenhaus mit Keramikböden, hohen Flügeltüren, Geländer- und Fenstergitterverzierungen konnte erhalten werden. Die Hauseinfahrt mit Stuckelementen wurde in Zusammenarbeit mit einem Restaurator saniert.

Das Dachgeschoß wurde auf zwei Ebenen ausgebaut, wodurch drei Wohnungen entstanden – davon zwei Maisonetten mit hofseitigen Dachterrassen.

Im Hof wurde entlang der Feuermauer des Nachbargebäudes ein Neubau mit drei Wohnungen errichtet. Das Gebäude ist durch zwei Stege mit dem bestehenden Stiegenhaus verbunden. Sieben Altbauwohnungen wurden saniert und fast alle mit Balkon oder Loggia ausgestattet. Insgesamt konnten 13 Wohnungen errichtet bzw. saniert werden. Eine barrierefreie Erschließung aller Wohnungen wurde durch einen Aufzugszubau ermöglicht. Praktisch für Jungfamilien: Im Erdgeschoß ist eine Kleinkindergruppe mit bis zu 14 Plätzen untergebracht. Der ehemals mit Beton versiegelte Innenhof wurde in eine Grünoase verwandelt. Dort steht auch für die jüngsten Bewohnerinnen und Bewohner ein Spielplatz zur Verfügung.





vor Sanierung

FörderungswerberIn	privat
Planung	Zeiningen Architekten
Gesamtbaukosten	rund € 1,7 Mio.   € 1,2 Mio.
Landesdarlehen	rund € 0,4 Mio.   € 0,3 Mio.
Landeszuschuss	rund € 1,1 Mio.   € 0,7 Mio.
Nutzfläche	rund 1.060 m <sup>2</sup>   710 m <sup>2</sup>
Reduktion Heizwärmebedarf	89,30 kWh /m <sup>2</sup> a (~ 71 %)   94,28 kWh /m <sup>2</sup> a (~ 59 %)
Heizwärmebedarf nach Sanierung	35,97   66,22 kWh /m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf Dachgeschoß	27,41   37,99 kWh /m <sup>2</sup> a
Fertigstellung	5/2020   ca. 5/2021

## 1170 WIEN, GEBLERGASSE 11 | GEBLERGASSE 13 SOCKELSANIERUNGEN UND DACHGESCHOSSAUSBAU



Wärme- und Stromversorgung basierend  
auf Solar- und Geothermieenergie

Hofansicht mit begrüntem Innenhof



Neue Wege zur Umsetzung der Energiewende sind gefordert, um fossile Heizungssysteme durch nachhaltige Alternativen abzulösen. Dies betrifft in erster Linie die Nachrüstung von Bestandsgebäuden in Richtung nachhaltige Wärmeversorgung. Für den Aufbau des Energienetzes in einem Häuserblock in Wien Hernals wurden die um 1865 errichteten Gründerzeithäuser Geblergasse 11 und 13 als Starteinheit herangezogen.

Im Zuge einer umfassenden Sanierung erfolgten in beiden Häusern weitreichende Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen. Auf einer Nutzfläche von rund 1.770 m<sup>2</sup> konnten insgesamt 25 Wohnungen geschaffen werden.

Auf allen Ebenen entstanden Freiräume in Form von Balkonen, Terrassen, Laubengängen und Mietergärten. Der begrünte Innenhof

bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern einen wertvollen Erholungsraum. Ein Liftzubau sowie die Errichtung von Gemeinschaftsräumen runden das Angebot ab.

Erstmals könnte damit in Wien eine auf Solar- und Geothermieenergie basierte Wärme- und Stromversorgung schrittweise für einen gesamten Häuserblock umgesetzt werden. Die Sonnenwärme wird im Sommer im Erdreich in bis zu 100 m Tiefe eingelagert und im Winter zum Heizen und für das Warmwasser verwendet. An heißen Tagen kann das Erdreich zur sanften Kühlung der Wohnungen über die Fußbodenheizung genutzt werden. Dem Projekt SMART BLOCK\_Geblergasse geht die Rahmenstudie AnergieUrban voraus, in der das enorme Potential von Anergienetzen im städtischen Gebiet definiert ist.





vor Sanierung

FörderungswerberIn	Stadt Wien – Wiener Wohnen
Planung	GSD
Gesamtbaukosten	rund € 51,8 Mio.
Landeszuschuss	rund € 24,2 Mio.
Landesdarlehen	rund € 13,8 Mio.
Nutzfläche	rund 44.420 m <sup>2</sup>
Reduktion Heizwärmebedarf	122,00 kWh/m <sup>2</sup> a (~ 73 %)
Heizwärmebedarf nach Sanierung	44,77 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf Dachgeschoß	28,30 kWh/m <sup>2</sup> a
Fertigstellung	10/2020

## 1220 WIEN, SCHÜTTAUSTRASSE 1-39 – GOETHEHOF SOCKELSANIERUNG UND DACHGESCHOSSAUSBAU



Straßenansicht



Hoffassade mit Liftzubau

Die denkmalgeschützte Wohnhausanlage aus der Zwischenkriegszeit ist mit 785 Wohnungen und 28 Geschäftsräumlichkeiten der größte Gemeindebau in Kaisermühlen. Die Anlage umfasst 50 Stiegen, die um drei große Innenhöfe situiert sind. Im nordwestlichen Innenhof befindet sich ein Kindergarten der Stadt Wien. Die umfangreichen Sanierungsarbeiten erstreckten sich über mehrere Jahre und konnten in Oktober 2020 erfolgreich abgeschlossen werden.

In den Bestandsgebäuden wurden 151 Wohnungen mit einer Nutzfläche von rund 7.700 m<sup>2</sup> im Standard verbessert. Die Zugänge zu den Stieghäusern wurden barrierefrei ausgestaltet, 46 neu errichtete Aufzüge erleichtern den Bewohnerinnen und Bewohnern den Zugang zu ihren Wohnungen. Dachgeschoßausbauten ermög-

lichen die Schaffung von insgesamt 129 Wohnungen mit einer Nutzfläche von rund 8.700 m<sup>2</sup>.

Die ehemals durch Parkplätze versiegelte Fläche des Mittelhofes konnte durch den Bau einer Tiefgarage mit rund 200 Stellplätzen als Grün- und Erholungsfläche ausgestaltet werden. Das ehemalige Tröpferlbad erhielt eine neue Nutzung, hier entstand eine Senioren-Wohngemeinschaft bestehend aus insgesamt vier Wohneinheiten mit Gemeinschaftsraum, Terrasse und Garten.

Auch die Tierwelt hat einen fixen Platz im Goethehof. Auf die Bruttätigkeit der Mehlschwalben wurde während des Bauablaufes Rücksicht genommen, sodass die Tiere im Frühjahr wieder zu ihren Nestern zurückkehren konnten. 38 Kunstnester wurden in den Fassaden vorgesehen.



vor Sanierung

FörderungswerberIn	Familie
Planung	Sozialbau
Gesamtbaukosten	rund € 8,6 Mio.
Landeszuschuss	rund € 2,3 Mio.
Nutzfläche	10.875 m <sup>2</sup>
Reduktion Heizwärmebedarf	111,66 kWh/m <sup>2</sup> a ( ~ 80 %)
Heizwärmebedarf nach Sanierung	28,08 kWh/m <sup>2</sup> a
Endabrechnung	9/2020

### 1220 WIEN, BERCHTOLDGASSE 8 / HARRACHGASSE 5

THEWOSAN, ERHALTUNG, NACHRÜSTUNG AUFZUG UND WOHNKOMFORT  
MASSNAHMEN FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNG



Fassade



barrierefreier Zugang

Bei gegenständlichem Objekt handelt es sich um ein in den Jahren 1969–1971 von Arch. Dr. Harry Glück errichtetes Genossenschaftswohnhaus mit insgesamt 144 Wohneinheiten. Der auf Stützen ruhende Solitärbau besitzt eine aufgelöste Sockelzone, hier sind die Müll- und Fahrradabstellräume angesiedelt. Insgesamt besteht die Anlage aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und acht Obergeschoßen. Das Erdgeschoß mit Foyer und Liftstationen befindet sich etwa eineinhalb Meter über Geländeneiveau und wird über zwei getrennte Stiegenhäuser erschlossen. Vier Aufzüge, zwei je Stiegenhaus, führen vom Keller in das achte Obergeschoß. Zur Gestaltung eines barrierefreien Hauszuganges wurde auf Hofniveau eine zusätzliche Haltestelle hergestellt und

die Fahrkörbe als „Durchlader“ ausgeführt. Die Hauseingangstore wurden mit hydraulisch unterstützten bzw. elektromechanischen Torantrieben ausgestattet.

Mit der thermischen Sanierung konnten rund 80 % des erforderlichen Heizwärmebedarfs eingespart werden. Anstelle der für die damalige Zeit typischen Fassaden im Fertigteillook mit Waschbetonplattenoptik wurde an den Fassaden ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht.

Darüber hinaus waren im Zuge der Sanierung umfangreiche Brandschutzmaßnahmen Teil des Bauvorhabens. So kam es z. B. zum Einbau von Brandschutztüren zu den Kellerräumen und in den Wohngeschoßen.



FörderungswerberIn	private Entwicklungsgesellschaften
Planung	Ing. Fritz Brandstätter
Gesamtbaukosten	rund € 15,5 Mio.
Landesdarlehen	rund € 5,4 Mio.
Landeszuschuss	rund € 1,3 Mio.
Nutzfläche rund	7.720 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf	~ 27,70 kWh/m <sup>2</sup> a
Schlussprüfberichte	3 bis 5/2020



vor Sanierung

## 1100 WIEN, STADTREVIER

### TOTALSANIERUNG UND TOTALSANIERUNG ABBRUCH UND NEUBAU



Straßenfassade



Spielplatz im Hof

Das Projekt Stadttrevier im bevölkerungsreichsten Wiener Gemeindebezirk Favoriten setzt sich aus insgesamt sechs Liegenschaften zusammen. Es erstreckt sich über die Straßenfronten Jagdgasse, Buchengasse und Laxenburger Straße.

Im Rahmen der WWFSG-MA 21-Kommission wurde der städtebauliche Missstand für einen Großteil der ehemals betrieblich genutzten Liegenschaften bestätigt. In weiterer Folge konnte das Stadttrevier mit einer Totalsanierung im Bestand in der Jagdgasse 35 sowie fünf Totalsanierungen Abbruch und Neubau entwickelt werden. 111 geförderte Wohnungen und drei Geschäftslokale wurden auf einer Grundstücksfläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup> realisiert. Der Hof bietet für die Bewohnerschaft eine hohe Aufenthaltsqualität im dicht verbauten Favoriten. Die Durchwegung ermöglicht

Sichtachsen auf drei Seiten der Liegenschaft. Ausgestaltet wurde der Freiraum mit einem Kinderspielplatz und mehreren Sitzgelegenheiten.

Die Ein- und Ausfahrt zu der im Kellergeschoß befindlichen Tiefgarage mit insgesamt 58 PKW-Stellplätzen erfolgt über das Objekt Jagdgasse 35. Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen rund 370 m<sup>2</sup> Abstellfläche für Fahrräder und Kinderwagen sowie sieben Waschküchen zur Verfügung.

Architektonisch stellen die im Straßenraum durch Vorsprünge geschaffenen Grünräume, das Rastersystem des Objektes Jagdgasse 33 ident Buchengasse 85b sowie die Industriefassade des Objektes Jagdgasse 35 besondere Highlights dar. Auch die gegliederten Hoffassaden sind ein Blickfang.

## wieneru – Gebiete

Im Bereich von wieneru (Blocksanierung) initiiert der wohnfonds\_wien die Bearbeitung von ausgewählten Stadtgebieten. Ziel ist es, diese Bereiche, welche mehrere Blöcke umfassen, in die Aufmerksamkeit aller an der Stadterneuerung Beteiligten zu rücken und so die Sanierungsinitiativen in den meist dicht bebauten Blöcken gezielt anzukurbeln. Bei der Umsetzung der liegenschaftsübergreifenden, gemeinsamen Sanierung von mehreren selbständigen Gebäuden in Verbindung mit Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung fungiert der wohnfonds\_wien als Projektkoordinator. In Kooperation mit Fachleuten der Planung, Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern, Gewerbetreibenden, Expertinnen und Experten, Behörden und Bezirksvertretungen werden Konzepte entwickelt, die das gesamte Wohnumfeld berücksichtigen und neben Althausanierung, Neubau und integrativer Gewerbeförderung auch Verbesserungen im öffentlichen Raum sowie der sozialen und verkehrstechnischen Infrastruktur zum Ziel haben.

In Zusammenarbeit mit der aus Smarter Together hervorgegangenen Stadterneuerungsinitiative wieneru+ sollen verstärkt soziale und ökologische Innovationen in den Gebieten etabliert werden. Die Erneuerung von Wohngebäuden und ganzen Grätzln stehen dabei im Fokus. Damit soll die Lebensqualität in Wien – auch angesichts von steigender Hitze im Sommer und Klimawandel – erhalten bleiben.

Im Jahr 2020 wurde ein Gebiet in Innerfavoriten zwischen Landgutgasse, Inzersdorfer Straße, Laxenburger Straße und Triesterstraße – wo rund 35.000 Menschen wohnen – für die Bearbeitung ausgewählt.

wieneru- und  
wieneru+-Gebiet in  
Innerfavoriten



— wieneru+  
— wieneru

## wieneru – Projekt

Mit einem wieneru-Projekt (kleine Blocksanierung) wird die Umsetzung von städtebaulichen Strukturverbesserungen auf Liegenschafts- bzw. Blockebene unterstützt. Der Campus Apfelbaum ist ein visionäres Projekt, das neue Maßstäbe für ein selbstbestimmtes Leben in einer neuen Form des Wohnens und Arbeitens ermöglicht. In zentraler Lage entstehen für Jung und Alt inklusive, soziale und offene Wohnformen mit Gemeinschaftsbereichen, großzügigen Grünflächen, Ruhezonen und Geschäftsflächen. Hier sollen Menschen mit und ohne Behinderung wohnen, die ein hohes Maß an gegenseitigem Respekt und Toleranz mitbringen.

Fünf Liegenschaften werden gemeinsam saniert und durch Zubauten und Dachgeschoßausbauten erweitert. Auf einer Grundstücksfläche von rund 6.500 m<sup>2</sup> entstehen 108 Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnformen, Gemeinschaftsbereiche, Gewerbeeinheiten, ein Gesundheitszentrum und ein Studierendenwohnheim. Freiflächen erstrecken sich über alle Ebenen in Form von Loggien, Terrassen und Dachgärten mit einer Gesamtfläche von rund 2.765 m<sup>2</sup>.

Dem Projekt liegt ein mehrjähriger, intensiver Konzeptionsprozess zugrunde. In einem kooperativen Verfahren konnte 2017 eine rechtskräftige Flächenwidmung erwirkt werden. Aufgrund der innovativen Konzeptentwicklung mit der Vision eines inklusiven Wohnprojekts mit größtmöglicher Flexibilität der Grundrisse wurde Campus Apfelbaum zum IBA-Kandidaten 2022 ernannt. Das Projekt wurde in Zusammenhang mit der Blocksanierungs-Untersuchung „Hernalser Gürtel“ entwickelt.

[www.apfelbaum.at](http://www.apfelbaum.at)



Sockelsanierung + Dachgeschoßausbau, Totalsanierung  
1170 Wien, Geblergasse 39 + 42, Helblinggasse 5 + 7, Ottakringer Straße 44  
Der Baubeginn ist für Ende 2021 projektiert.

FörderungswerberIn  
Betreiber  
Planung

Livage GmbH  
Verein Apfelbaum  
Praschl-Goodarzi



## Aktuelle Entwicklungen

### SANIERUNGSOFFENSIVE „WIR SAN WIEN“

Mit dem Koalitionsübereinkommen vom November 2020 wurde der Startschuss für eine Sanierungsoffensive gegeben. Im Übereinkommen sind die wesentlichen Elemente dieser Offensive, die Hauskunft, wieneu und wieneu+, beschrieben.

### SANIERUNGSBERATUNG HAUSKUNFT

Die Stadt Wien hat im Mai 2019 ein im Rahmen des „Horizon 2020 Energy Efficiency Calls“ gefördertes Projekt zur Steigerung von Umfang und Qualität von Sanierungen gestartet. Neben dem Magistrat der Stadt Wien als Projektleitung sind der wohnfonds\_wien, Urban Innovation Vienna, der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft, DIE UMWELTBERATUNG, e7 Energie Markt Analyse, 17&4 Organisationsberatung sowie das SORA Institut Partnerinnen bzw. Partner im Konsortium. Durch die Bündelung verschiedener Services in einer Anlaufstelle für Sanierungsprozesse speziell im privaten Wohnbau soll die Information zur Wohnhaussanierung verbessert werden.

Seit 1. Oktober 2020 heißt es deshalb „Wir geben ‚Hauskunft‘“. Mit der „Hauskunft, der Sanierungsberatung für Häuser mit Zukunft“ startete eine kostenlose Beratungsstelle für alle, die Häuser sanieren wollen. Geförderte Wohnhaussanierung soll auch in den kommenden Jahren intensiviert, aber vor allem auch weiterentwickelt werden. Gänzlich neu ist aber, dass mit der Hauskunft nun allen Eigentümerinnen und Eigentümern ein kostenloses unabhängiges Beratungsservice angeboten wird, auch für freifinanzierte Projekte. Das Ziel: Die Sanierungsberatung soll allen Eigentümerinnen und Eigentümern in Wien das Sanieren ihrer Wohnhäuser und Wohnungen so einfach wie möglich machen. Die Stadt Wien entwickelt in Zusammenarbeit mit zahlreichen Partnerinnen und Partnern sowie mit EU-Fördergeldern im Projekt RenoBooster neue Servicepakete. Bei der Beratung arbeiten der wohnfonds\_wien und DIE UMWELTBERATUNG zusammen. Vom 1. Oktober bis 31. Dezember 2020 wurden insgesamt 80 Beratungsgespräche durchgeführt. Am 7. Oktober 2020 stellte DI Dr. Peter Holzer im Rahmen des ÖVI ONLINE BUSINESS-MEETINGS nichtfossile Alternativen zur Gasheizung in Bestandsbauten vor. [www.youtube.com/watch?v=d4uvOofIHIU](https://www.youtube.com/watch?v=d4uvOofIHIU)



Ort der Beratungsstelle ist das forum des wohnfonds\_wien in der Schmidgasse 3/Lenaugasse (Ecklokal), 1082 Wien  
Doris Banner und Gerhard Gössinger sind Teil des Beratungsteams.

e: [office@hauskunft-wien.at](mailto:office@hauskunft-wien.at)  
t: +43 1 402 84 00  
[www.hauskunft-wien.at](http://www.hauskunft-wien.at)

### WIENEU UND WIENEU+

Wesentliche Impulse zur Aufwertung von Gebieten setzen die Grätzl-Erneuerungsprogramme wieneu und wieneu+. Im Zuge von wieneu (vormals Blocksanierung) werden für Zielgebiete mit hohem Erneuerungsbedarf nachhaltige, ganzheitliche Konzepte entwickelt. Ziel ist es, für alle Beteiligten Anreize zu schaffen, die Wohn- und Lebensqualität im dicht bebauten Gebiet zu verbessern.

Mit wieneu+ wird ein weiterer innovativer Schritt gesetzt. In den nächsten zehn Jahren sollen unter Beteiligung der Bevölkerung mehrere Stadtteile klima- und zukunftsfit gemacht werden. Besonders im Fokus stehen dabei die Attraktivierung des öffentlichen Raumes sowie die Entwicklung nachhaltiger Mobilitätskonzepte, um die Vision der „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen. Nach einem Pilotprojekt in Simmering wurde im Oktober 2020 der Startschuss für die Grätzlentwicklung in Innerfavoriten gegeben, wo bereits zwei Blocksanierungsuntersuchungen laufen.

wieneu+ wird federführend von der Magistratsabteilung 25 bearbeitet, der wohnfonds\_wien unterstützt die Programme durch parallel laufende wieneu-Gebietsuntersuchungen.

### AUSBLICK 2021 – NOVELLE DER SANIERUNGSVERORDNUNG

Im Sommer 2020 wurden in Abstimmung mit den relevanten Dienststellen der Stadt Wien die Vorbereitungen für eine Verordnungsnovelle in die Wege geleitet.

Die Sanierungsverordnung LGBl. Nr. 02/2009 i.d.F. 33/2018 enthält Bestimmungen, die nicht mehr den aktuellen Rahmenbedingungen (insbesondere Bautechnikverordnung 2020) entsprechen. Darüber hinaus sollen mit zusätzlichen Anreizen und Förderangeboten Wohnhaussanierungen weiter angekurbelt werden. Geplant ist, dass erstmals bereits die Erstellung eines Sanierungskonzepts gefördert wird – unabhängig von einer späteren Umsetzung. Auf diese Weise soll der erste Schritt zur Sanierung erleichtert werden, der bislang vielfach eine Hürde darstellte. Durch die Umwandlung von laufenden Zuschüssen in Einmalzuschüsse und durch die Erhöhung von Zuschüssen im Bereich der thermisch-energetischen Sanierung werden zudem kurzfristige Sanierungspotentiale aktiviert.

Die Novelle ist ebenfalls Teil des Regierungsübereinkommens und soll im 1. Halbjahr 2021 umgesetzt werden.



Im Rahmen eines Medientermins wurde die Sanierungsoffensive „Wir SAN Wien“ gestartet, um die Stadt für die nächsten Jahrzehnte zukunftsfit und klimafit zu machen.

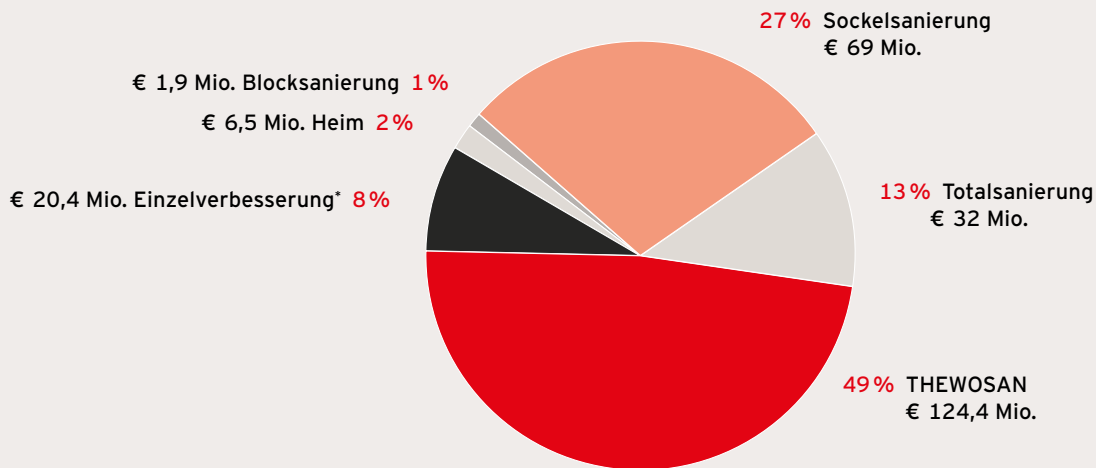
## Statistik

In den Statistiken des wohnfonds\_wien werden sämtliche Auswertungen (Antragszahlen, Sanierungsarten, Bau- und Förderungsvolumina etc.) in Form einer Zuwachsstatistik erfasst, d. h., dass jeweils der effektive Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr dargestellt wird. Sollten z. B. bereits früher zugesicherte Objekte im aktuellen Jahr widerrufen werden, so vermindert sich das Zusicherungsvolumen um die jeweiligen Beträge. Ebenso werden Kostenveränderungen im Zuge der Endabrechnungsprüfung rückwirkend in den Statistiken erfasst.

Die Gesamtzahl aller beim wohnfonds\_wien bis zum Jahresende 2020 eingereichten Anträge zur geförderten Wohnhaussanierung beläuft sich auf 13.791, davon entfallen 158 neu gestellte Anträge auf das Jahr 2020.

### PRÜFBERICHTE IM JAHR 2020

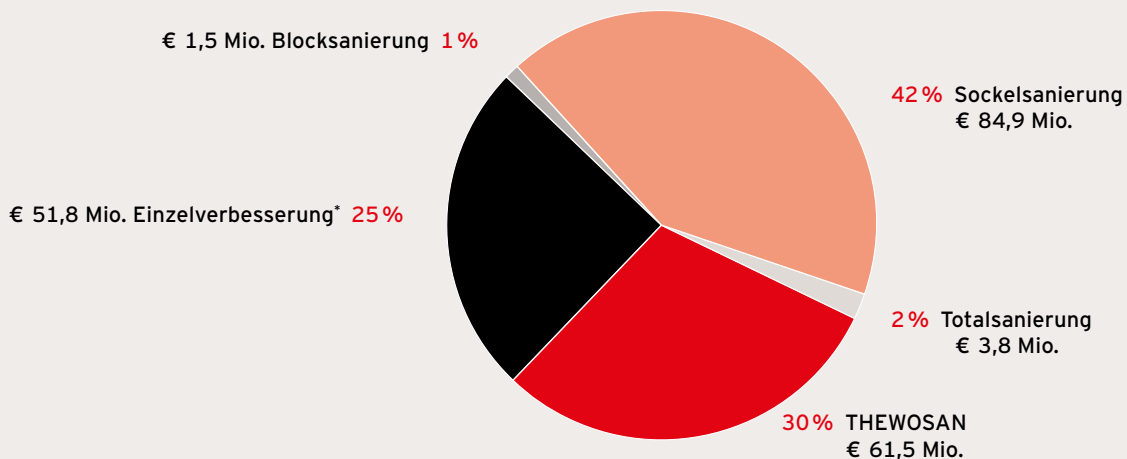
**114 Prüfberichte insgesamt**  
**€ 254,2 Mio. Bauvolumen insgesamt**



\* inklusive Dachgeschoßausbau I. Hauptstück und Erhaltung

### FERTIGGESTELLTE SANIERUNGEN IM JAHR 2020

**71 Sanierungen insgesamt**  
**€ 203,5 Mio. Bauvolumen insgesamt**



\* inklusive Dachgeschoßausbau I. Hauptstück und Erhaltung

## FÖRDERUNGSLEISTUNG SANIERUNG – EIN ÜBERBLICK IN ZAHLEN

	Projekte mit Prüfberichten	Projekte fertiggestellt
Anzahl	114	71
Wohneinheiten	4.888	5337
Förderung – Landesdarlehen	€ 31,3 Mio.	€ 31 Mio.
Förderung – Landeszuschüsse	€ 95,1 Mio.	€ 80,1 Mio.
Bauvolumen	€ 254,2 Mio.	€ 203,5 Mio.

## PROJEKTE IN BEARBEITUNG (STAND: 31. DEZEMBER 2020)

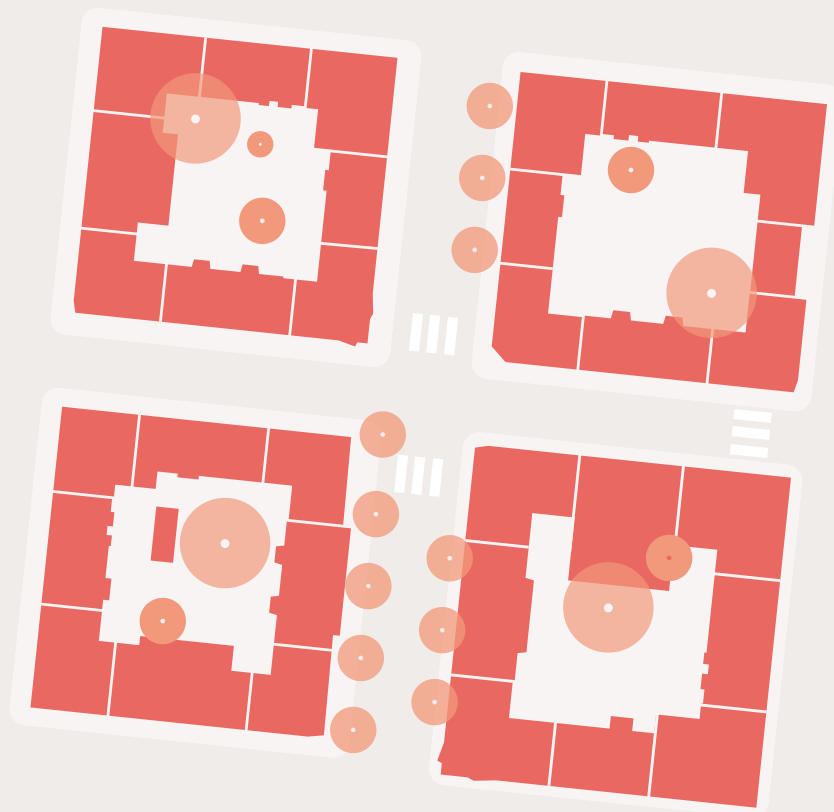
	Projekte	Bauvolumen
Vorprüfberichte	110	€ 305,1 Mio.
Zusicherungen	131	€ 281,7 Mio.
Baubeginne	62	€ 95,7 Mio.
Fertigstellungen	71	€ 203,5 Mio.



Durch geförderte Sanierung in den letzten 35 Jahren können jährlich rund 383.900 t CO<sub>2</sub> eingespart werden. Das entspricht dem Volumen von ca. 38.000 Heißluftballons.



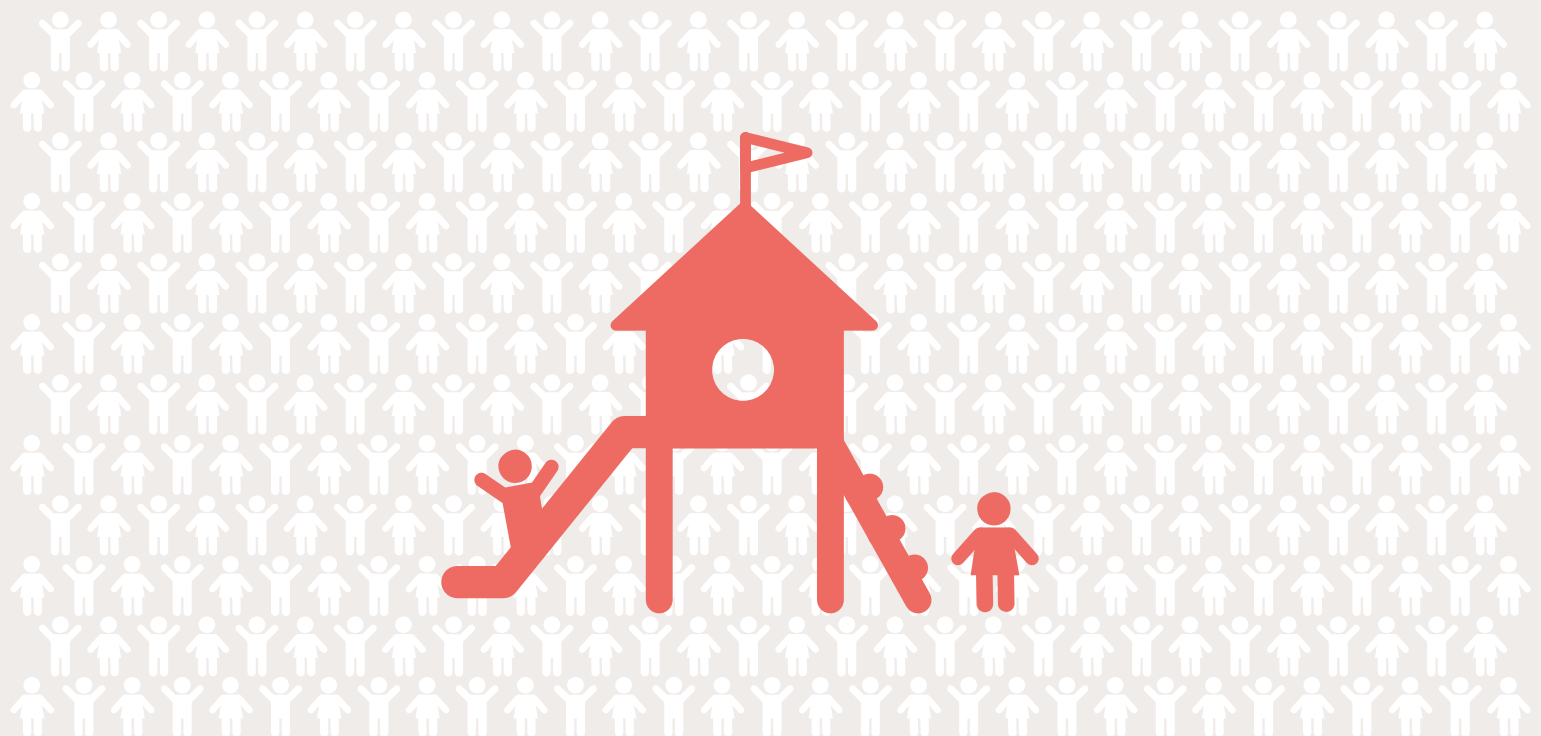
Im Jahr 2020 konnten 573 neue Wohnungen in der Bestandsstadt durch geförderte Sanierungen geschaffen werden. Das entspricht dem Wohnraum von ca. vier Häuserblöcken der Gründerzeit.



Der wohnfonds\_wien entwickelte in 25 Jahren Bauträgerwettbewerben  
geförderten Wohnbau auf einer Fläche von rund 2.100.000 m<sup>2</sup>.  
Das entspricht in etwa der Fläche des 5. Wiener Gemeindebezirks  
Margareten.



Neben Wohnraum für rund 3.800 WienerInnen konnte durch das  
Instrument Bauträgerwettbewerb im Jahr 2020 auch Platz für rund  
500 Kinder in 20 Kindergartengruppen geschaffen werden.



# 4 Neubau



Die Tätigkeit des Bereiches Liegenschaftsmanagement und Projektentwicklung („Neubau“) gliedert sich im Wesentlichen in Akquisition von Liegenschaften, Projektentwicklung sowie Qualitätssicherung durch Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeirat.

Die aktuellen Flächenreserven sichern kurz-, mittel-, aber auch langfristig die Basis für die Errichtung geförderter Wohnbauprojekte. Liegenschaften mit Entwicklungspotential für den sozialen Wohnbau werden durch den wohnfonds\_wien erworben, mit einem vorausschauenden Projektmanagement zu umsetzungsreifen Bauplätzen entwickelt und dem geförderten Wohnbau bedarfsorientiert zur Verfügung gestellt.

Für alle Flächen des wohnfonds\_wien sowie sonstige größere Wohnbauprojekte mit mehr als 500 Wohneinheiten werden öffentlich ausgeschriebene Bauträgerwettbewerbsverfahren durchgeführt. Interdisziplinäre Teams bestehend aus Bauträgern, Architektinnen und Architekten, Freiraumplanerinnen und Freiraumplanern bzw. sonstigen Fachleuten entwickeln in Konkurrenzsituation Realisierungskonzepte. Alle übrigen geförderten Wohnbauprojekte, die keinen Bauträgerwettbewerb durchlaufen, werden im Rahmen des Grundstücksbeirates beurteilt.

Unterstützt werden diese Tätigkeitsfelder durch die Bereiche Liegenschaftsverwaltung sowie Statistik und Dokumentation.



## Akquisition – Bodenbevorratung

Im Bereich Akquisition von Liegenschaften im Sinne der Bodenbevorratung werden folgende Leistungen erbracht:

- Entwicklung und Umsetzung von Ankaufsstrategien,
- Auswahl und Definition von Projektgebieten,
- Erstellung von Kalkulationen,
- Führen von Ankaufsverhandlungen,
- Prüfen von Makleranboten,
- Abwicklung sowie terminliche Begleitung von Liegenschaftstransaktionen.

Die Schwerpunkte der Tätigkeit im Bereich Akquisition/Bodenbevorratung waren 2020 neben dem Erwerb von Liegenschaften für den geförderten Wohnbau in neuen sowie bestehenden Entwicklungsgebieten die grundtechnische Aufbereitung verschiedener Projektgebiete sowie die Vorbereitung und Durchführung von Bauträgerwettbewerben.

## Liegenschaftsverwaltung – Dokumentation

Im Rahmen der Grundstücksverwaltung und Dokumentation werden schwerpunktmäßig folgende Tätigkeiten durchgeführt bzw. Aufgaben übernommen:

- regelmäßige Liegenschaftsbesichtigungen,
- Übernahme und Übergabe von Liegenschaften,
- Prüfung der vorgeschriebenen Grundbesitzabgaben,
- Zwischennutzungen der Liegenschaften durch Dritte,
- Instandhaltung, Pflege und Sicherung des Liegenschaftsbesitzes und des vorhandenen Gebäudebestandes,
- statistische Erfassung und Auswertung aller Ankäufe, Verkäufe und Baurechte,
- Erstellen von Flächenbilanzen und Aktualisierung des Flächenbesitzes,
- Kostenerfassung und laufende Aktualisierung aller Projekte,
- Verrechnung der Baurechtszinse, Nutzungsentgelte und Nebenkosten an Nutzerinnen und Nutzer,
- Protokollführung in Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerbsjurien,
- Erfassung und statistische Auswertung aller Projekte des Grundstücksbeirates und der Bauträgerwettbewerbe,
- Abwicklung aller Versicherungsangelegenheiten in Zusammenhang mit dem Liegenschaftsbesitz.

So sind im Jahr 2020 beispielsweise folgende Kosten für die Pflege bzw. Verwaltung der Grundstücke angefallen:

- |                          |           |
|--------------------------|-----------|
| • Schneeräumung          | € 19.700  |
| • Mäharbeiten            | € 42.000  |
| • Baumschnitt/-kontrolle | € 20.000  |
| • Sicherheitsdienst      | € 185.800 |

## Projektentwicklung

In der Projektentwicklung konzentriert der wohnfonds\_wien seine Ressourcen auf nachstehende Aufgaben:

- Abstimmung städtebaulicher Zielsetzungen mit den technischen und wirtschaftlichen Projekterfordernissen,
- Durchführung geeigneter Planungsverfahren als Basis für die Neufestsetzung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen in Abstimmung und Kooperation mit der Stadtplanung,
- Vorbereitung und Einleitung aller erforderlichen Maßnahmen für Bauplatzschaffungen,
- Beauftragung externer Leistungen wie Vermessung und Abbrüche,
- Abklärung eventuell erforderlicher naturschutzrechtlicher Rahmenbedingungen (z. B. Umweltverträglichkeit, Artenschutz),
- Abstimmung mit den Dienststellen der Stadt Wien hinsichtlich der erforderlichen sozialen und technischen Infrastruktur,
- Projektbegleitung und -koordination durch Organisation und Durchführung von Projektsitzungen mit beteiligten Bauträgern, Planerinnen und Planern, Sonderfachleuten und Dienststellen der Stadt Wien,
- Organisation und Koordination von bauplatzübergreifenden Projektentwicklungs- und Qualitätssicherungsmaßnahmen mit allen beteiligten Bauträgern – auch nach der Verwertung von Liegenschaften.

## Qualitätssicherung

Öffentliche Bauträgerwettbewerbe und der Grundstücksbeirat zählen zu den wichtigsten Instrumentarien für den geförderten Wohnungsneubau in Wien. Diese Gremien sind interdisziplinär zusammengesetzt und beurteilen die Projekteinreichungen nach den vier Säulen des Wiener Wohnbaus:

- Ökonomie
- Soziale Nachhaltigkeit
- Architektur
- Ökologie.

In Bauträgerwettbewerben entwickeln Bauträger, Architektinnen und Architekten gemeinsam mit weiteren Fachleuten Realisierungskonzepte für die ausgelobten Bauplätze. Die von der Jury ermittelten Gewinnerinnen und Gewinner erwerben die Bauplätze mit der Verpflichtung, die jurierten Projekte zu realisieren. Der wohnfonds\_wien organisiert die Konzeption, Vorbereitung, Durchführung und Nachbetreuung von Bauträgerwettbewerben sowie damit verbundene Beauftragungen externer Leistungen (Vorprüfung, Fachleute etc.).

Das Ziel der Grundstücksbeiratstätigkeit ist, die Qualität geförderter Wohnbauprojekte zu garantieren. Qualitätsverbesserungen, die bei Bauträgerwettbewerben erreicht wurden, sind dabei als Richtlinie heranzuziehen. Ein entsprechender Wissenstransfer wird durch eine teilweise gewisse Bereiche betreffende Personalunion von Wettbewerbsjury und Grundstücksbeirat sichergestellt. Der wohnfonds\_wien fungiert als Geschäftsstelle des Grundstücksbeirates und organisiert die periodischen Sitzungen.

Ende 2020 fand der routinemäßige Wechsel der Jurymitglieder aus Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerb statt. Jene Mitglieder bzw. deren Stellvertreterinnen und Stellvertreter, die bereits zwei Funktionsperioden in Folge tätig waren, sind aus dem Gremium ausgeschieden. Im September 2020 lud der wohnfonds\_wien die neuen und im Oktober 2020 die bisherigen Mitglieder zu einer Führung durch die Ausstellung „25 Jahre Bauträgerwettbewerbe“ im ehemaligen Sophienspital ein. (siehe Kapitel 5)

## Bauträgerwettbewerb

Verfahrensziel eines Bauträgerwettbewerbs ist die Realisierung sozial nachhaltiger, qualitätsvoller, innovativer und ökologischer Wohnbauten. Die Projektteams werden von der Jury aufgrund der Qualitäten ihrer eingereichten Wohnbauprojekte ausgewählt, ihr Konzept auf den ausgelobten Bauplätzen unter Inanspruchnahme von Mitteln der Wiener Wohnbauförderung umzusetzen. Die Prämisse der Leistbarkeit steht dabei immer im Mittelpunkt. Die Vorprüfung der eingereichten Wettbewerbsbeiträge erfolgt durch externe Ziviltechnikerbüros, erforderlichenfalls unter Beiziehung von Fachleuten. Die zusammenfassenden Ergebnisse der Vorprüfung werden dem Beurteilungsgremium in Form eines schriftlichen Vorprüfberichtes vorgelegt. Die Beurteilung und die Bewertung der Beiträge erfolgen durch eine Jury bestehend aus Expertinnen und Experten der Fachbereiche Architektur, Städtebau, Ökologie, Ökonomie, Bautechnik/Bauphysik, Wohnrecht und Soziale Nachhaltigkeit sowie Vertreterinnen und Vertretern des Bezirkes, des wohnfonds\_wien, externer Ausloberinnen und Auslober und von Dienststellen der Stadt Wien (im Bedarfsfall).

Als Grundlage und Geschäftsordnung für die Tätigkeit der Jurymitglieder wurde im Jahr 2018 ein Leitfaden verfasst. Die Bewertung der Projekte erfolgt nach dem 4-Säulen-Modell. Im Vordergrund stehen die Gesamtqualität und die Ausgewogenheit der vier Qualitätssäulen. Das Gremium empfiehlt der Ausloberin bzw. dem Auslober aufgrund der vorgenommenen Beurteilung ein Siegerprojekt je Bauplatz. Im Jahr 2020 wurden die Bauträgerwettbewerbe sowohl ein-, zwei- als auch dreistufig durchgeführt. Die jeweilige Anwendung der Verfahrensorten ist von verschiedenen Faktoren abhängig wie beispielsweise Größe des Projektgebietes, Schnittstellen zwischen den Bauplätzen, Zielsetzung der Projektumsetzung und inhaltliche Ausrichtung.

## ALLEINERZIEHENDE

Auf Initiative von Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál stellten neue Wohnformen für Alleinerziehende im Jahr 2020 weiterhin einen inhaltlichen Schwerpunkt dar. Bei der Entwicklung neuer Wohnkonzepte für diese Zielgruppe werden vor allem ihre besonderen Bedürfnisse berücksichtigt.

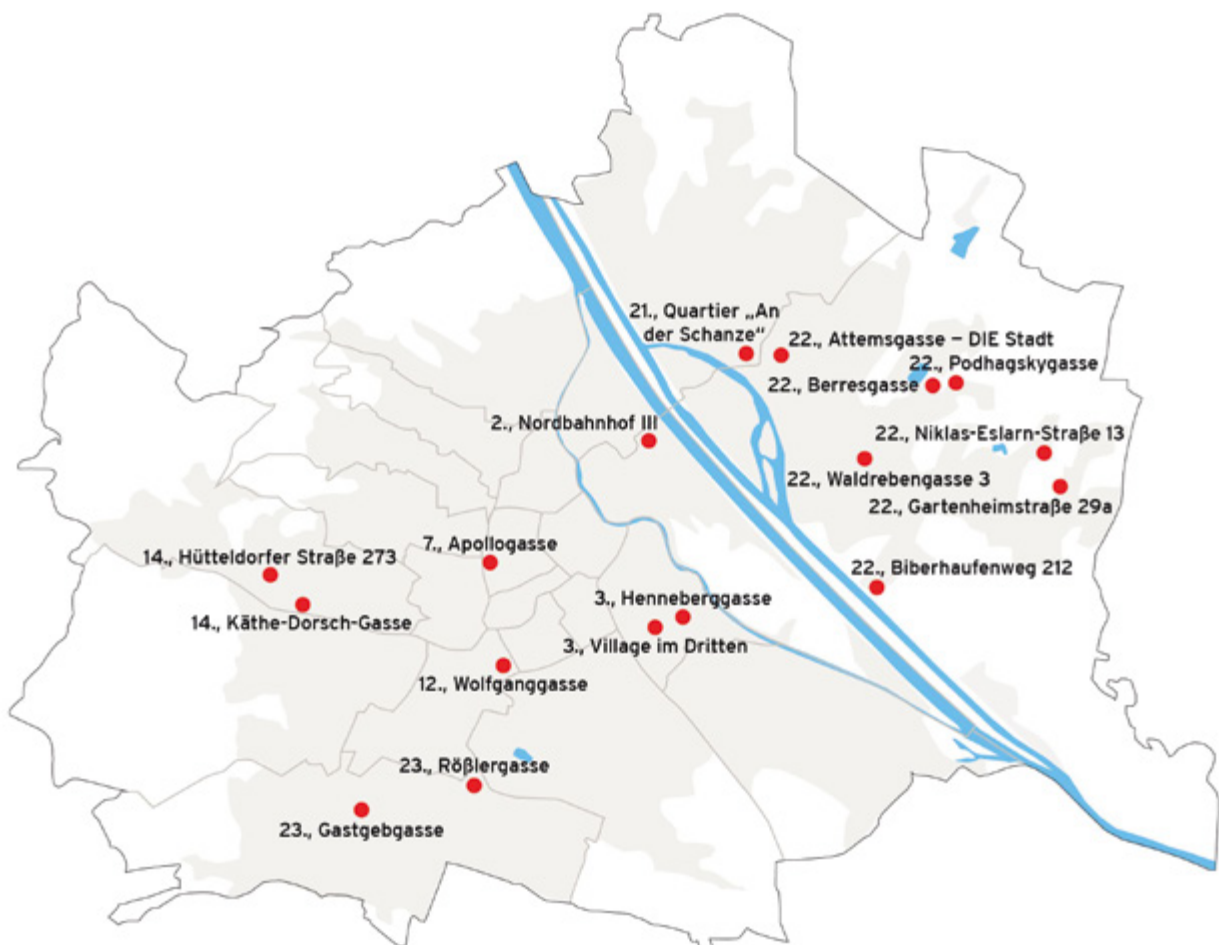
## KLIMARESILIENTE QUARTIERSENTWICKLUNG

Das Wiener Wohnbau-Modell ist Garant für leistbaren Wohnraum und bei Klimaschutz seit vielen Jahren ein Vorreiter und internationales Vorbild. Neben der Schaffung von leistbarem Wohnraum ist die ökologisch nachhaltige Entwicklung von Arealen eine zentrale Aufgabe. Oberstes Ziel ist die Stärkung der „Klimaresilienz“, das bedeutet konkret, dass auf einem Areal Maßnahmen zur Begrünung, Kühlung, Beschattung und Durchlüftung des Quartiers zum Einsatz kommen. Dieser Maßnahmenmix soll einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des

städtischen Mikroklimas leisten und die Bekämpfung von sommerlicher Überwärmung der Wohnungen unterstützen. So kann die hohe Widerstandskraft der Gebäude und der gesamten Anlage einen Beitrag gegen die Auswirkungen des Klimawandels leisten. Eine Senkung der Innentemperatur wird etwa erreicht durch adäquate Befensterung, effektiven Sonnenschutz, durch schattige wohnungsbezogene Außenräume, gute Belüftung der Wohnungen und durch klimaneutrale Gebäudekühlung. Eine Senkung der Außentemperatur wird wiederum erreicht durch wirksame Begrünung mittels Beschattung von Aufenthaltsbereichen und Wegen, günstige Gestaltung von Oberflächen, Regenwasserrückhaltung (Speicherung, Versickerung und klimatisch wirksame Verdunstung von Regenwasser am Grundstück) sowie mit der Sicherstellung von Durchlüftung und Durchwindung zur Aufrechterhaltung von Frischluftschneisen. Gemeinsam mit den bewährten Charakteristika des geförderten Wiener Wohnbaus – Leisbarkeit, höchste Ansprüche in Sachen Qualität, Alltagstauglichkeit und Komfort – wird mit diesen innovativen ökologischen Akzenten eine zukunftsweisende Kombination verwirklicht, die auf die essentiellen Herausforderungen unserer Zeit reagiert.

### WOHNBAUOFFENSIVE 05\_18 BIS 12\_20

Die Wohnbau-Offensive 2018\_2020 des wohnfonds\_wien wurde mit Ende 2020 erfolgreich abgeschlossen. Insgesamt konnten 13 Bauträgerwettbewerbe abgewickelt und damit auf 43 Bauplätzen rund 9.000 Wohneinheiten auf den Weg gebracht werden. Ein Bauträgerwettbewerb am Standort 3., Village im Dritten mit sechs Bauplätzen und rund 800 Wohneinheiten wurde noch innerhalb der Laufzeit der Wohnbau-Offensive 05\_18 bis 12\_20 gestartet und im 1. Quartal 2021 juriert.







Projektgebiet	13.360 m <sup>2</sup>
Wettbewerbsareal	11.315 m <sup>2</sup>
Anzahl der Bauplätze	1
Wohnungen	159
Heimeinheiten	5
Geschäftslokale	8

### QUARTIERSENTWICKLUNG 7., APOLLOGASSE

#### BAUTRÄGERWETTBEWERB / INTERESSENTINNENSUCHE



Perspektive Kenyon-Pavillon

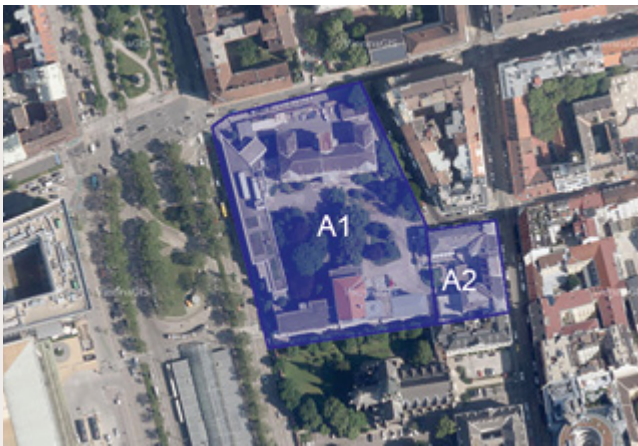
mehr Information: [www.wohnfonds.wien.at/media/btw\\_map/5/2020\\_07\\_Apollogasse.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/media/btw_map/5/2020_07_Apollogasse.pdf)

Seit 1881 diente das Sophienspital am Neubaugürtel mit seinen historischen Pavillons als Spital und Pflegezentrum. 2015 kam es zur Schließung und nach diversen Zwischennutzungen wurde das Areal 2019 dem wohnfonds\_wien übertragen. Im gleichen Jahr wurde ein Wettbewerb ausgeschrieben, um ein lebendiges Stadtquartier mit hoher Lebensqualität in bester innerstädtischer Lage zu schaffen, das geförderten Wohnraum mit adäquater Infrastruktur bietet. Die historische Bausubstanz soll saniert und durch zeitgemäße Neubauten ergänzt werden.

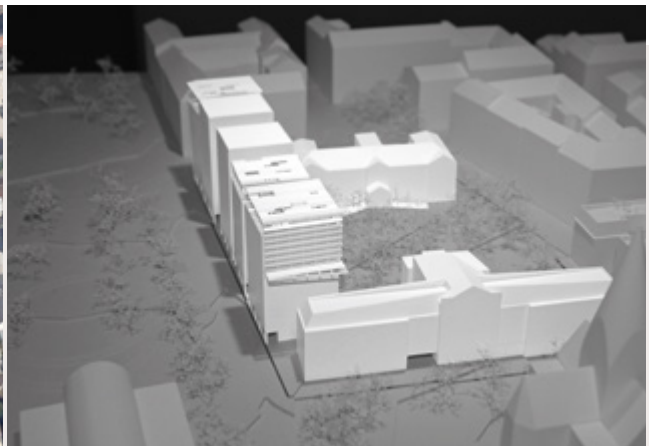
Insgesamt gab es zwei Bauplätze. Nicht Teil des offenen Wettbewerbes war der Bauplatz A2 mit dem bestehenden Verwaltungsgebäude, auf dem Gemeindebauwohnungen geplant sind. Für den Bauplatz A1 wurden erstmalig in der 25-jährigen Geschichte des wohnfonds\_wien die beiden großen Geschäftsfelder Sanierung und Neubau kombiniert und ein dreistufiger Bauträgerwettbewerb mittels verschränktem Verfahren abgewickelt. Die vielfältige Aufga-

benstellung beinhaltete die Errichtung von gefördertem Wohnbau, die Sanierung der erhaltenswerten Bausubstanz von Kenyon-Pavillon und Karl-Ludwig-Pavillon, die Nicht-Wohnnutzung der Erdgeschoßzone und das alles unter dem Nachweis einer klimaresilienten Planung. Weitere Schwerpunkte waren die Konzeption eines Freiraums zur öffentlichen Nutzung, nachhaltige Lösungen zum Thema Verkehr (Mobilitätsstation, Stellplatzregulativ) und die Unterbringung eines Kindergartens. Zur Koordination der gemeinsamen Themen zwischen den beiden Bauplätzen wie Freiraum, Stellplätze, Erdgeschoßnutzung fanden 2020 zwei Dialogworkshops statt. Bis Sommer 2024 entsteht eine vielfältige Mischung aus gefördertem Wohnbau sowie Nicht-Wohnnutzung für Bildung, Kultur, Gesundheit und Arbeit. Dazu wird der denkmalgeschützte Kenyon-Pavillon behutsam saniert und um den unterirdischen Apollosaal (ein Mehrzwecksaal für Sport, Tanz und Veranstaltungen aller Art) erweitert. Der Karl-Ludwig-Pavillon wird adaptiert und





Bauplatzübersicht



Modell



Siegerprojekt „sophie 7“, Bauträger: Sozialbau AG und WBV-GPA, Achitektenteams: Martin Kohlbauer und Praschl Goodarzi

ausgebaut, sodass ein gemeinschaftliches Miteinander zwischen Kindergarten, Pensionistenklub und Bewohnerschaft stattfinden kann. In den fünf Punkthäusern entlang des Gürtels werden anstelle des Europa-Pavillons geförderte Wohnungen errichtet, ergänzt durch fünf Clusterwohnungen für Co-Living sowie Housing-First. Die beiden unteren Geschoße dieses Neubaus sind Bildungseinrichtungen und künstlerischen Interventionen vorbehalten. Die zentrale Parkfläche mit Altbäumen wird öffentlich zugänglich gemacht und mit Spielplätzen und Motorikpark ausgestattet. Erweitert wird die Freiraumnutzung durch die im Norden an den Kenyon-Pavillon angrenzende und zur Stollgasse orientierte „Stadtterrasse“, welche einen urbanen Platz mit Sitzstufen und Gastronomie schafft. Großzügige Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, Ventilationsfugen zwischen den Baukörpern, Erweiterung der Grünflächen, Erdsonden-Felder mit Wärmepumpenanlage stellen die Parameter zur Erreichung der Greenpass-Zertifizierung dar.

## ZWISCHENNUTZUNG

Zeitgleich zum Bauträgerwettbewerb 7., Apollogasse führte der wohnfonds\_wien ein Auswahlverfahren für eine Zwischennutzung des Europa-Pavillons durch. Ziel war, schon im Vorfeld des Wettbewerbes einen Creative Hub als Pilotprojekt zu etablieren. Ein Projekt konnte mit einem Future Hub zum Thema Kreislaufwirtschaft mit Schwerpunkt Bekleidung und Mode und einem Angebot aus Design, Technologie und Wissenschaft überzeugen. Das Siegerteam übernahm auch das Management der Gesamtfläche des Europa-Pavillons unter Einbindung weiterer Initiativen. Am 4. Juni 2020 fiel der offizielle Startschuss für die Zwischennutzung durch das WEST. Mit Food Trucks und „Wohnen auf Zeit“ wurde das Areal zum neuen Treffpunkt in der Stadt. Durch die Öffnung des Grünraums entstand ein 5.200 m<sup>2</sup> großes Erholungsgebiet. [www.west-space.at](http://www.west-space.at)





Projektgebiet	11.374 m <sup>2</sup>
Anzahl der Bauplätze	2
Wohnungen	360
Geschäftslokale	8 bis 10

## 22., ATTEMSGASSE – DIE STADT BAUTRÄGERWETTBEWERB



Bauplatz 1

mehr Information: [http://www.wohnfonds.wien.at/media/btw\\_map/122/2020\\_22\\_Attemsgasse\\_DIE\\_Stadt\\_Folder.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/media/btw_map/122/2020_22_Attemsgasse_DIE_Stadt_Folder.pdf)

Das Wettbewerbsgebiet mit einer Größe von 11.374 m<sup>2</sup> besteht aus zwei Bauplätzen (Bauplatz 1 im Norden und Bauplatz 2 im Süden) und wird im Sinne des leistbaren Wohnens und für die Realisierung von dauerhaft sozial gebundenen Wohnungen im Baurecht vergeben.

Auf dem mittleren Bauplatz des Wohnquartiers, der nicht Gegenstand des Wettbewerbes war, realisiert die Zima GmbH gemeinsam mit den Architekten Huss Hawlik ein Neubauprojekt, das sowohl geförderte Miet- als auch freifinanzierte Eigentumswohnungen umfasst.

Das siegreich aus dem Bauträgerwettbewerb hervorgegangene Projekt namens „Rote Emma“ wird durch die Bauträger BWS und Migra mit den Architekturbüros AllesWirdGut und Gerner Gerner Plus errichtet. Weiters im Projektteam vertreten – Landschaftsarchitektin Carla Lo und Soziologin Sonja Gruber. Realisiert werden

360 geförderte Mietwohnungen auf zwei Bauplätzen. Rund 190 der Mietwohnungen werden als SMART-Wohnungen errichtet, welche sich durch kompakte Grundrisse und besonders günstige Konditionen auszeichnen.

Holz stellt ein bestimmendes Element der Fassadengestaltung der „Roten Emma“ dar und ist durch großzügige Terrassen und Balkone charakterisiert. Durch Fassadenbegrünung sind die Gebäude bestens gegen eine sommerliche Überhitzung gewappnet. Mit Dachpergolen und Glashäusern auf den Dachterrassen gewinnt das Stadtquartier ein markantes und individuelles Erscheinungsbild. Geplante Photovoltaikanlagen zeugen zudem von den höchsten ökologischen Ansprüchen.

Der großzügige Freiraum soll Rückzugsort und Treffpunkt zugleich sein. Hier werden Kinder- und Jugendspielplätze, gemütliche Ecken und Nischen zum Verweilen und ein breites Angebot an Urban





Bauplatzübersicht



Modell



Bauplatz 2

Gardening realisiert – sozusagen als Anlehnung an die vormalige gärtnerische Nutzung des Areals.

Dem Leben außerhalb der eigenen vier Wände kommt in den Planungen eine besondere Rolle zu. Ein möglichst gut organisierter und komfortabler Alltag für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner ist deshalb Ziel der Planung. Das neue Quartier im 22. Wiener Gemeindebezirk versteht sich als Stadt der kurzen Wege, in der die vielfältigen Bedürfnisse der zukünftigen Nutzergruppen optimal abgedeckt werden.

DIE Stadt ist ein ganzheitliches Konzept, in dem neben Wohnen auch sämtliche weiteren Aspekte des Lebens Platz haben. So befindet sich in der Erdgeschoßzone des neuen Quartiers ein bunter Mix aus rund zehn Geschäften, Kultur, Nahversorgung und Gastronomie. Ein Kindergarten und eine weitere Bildungseinrichtung runden das vielseitige Angebot ab. Ein Grätzelsstützpunkt, betrieben

von Wien-Work, sorgt dafür, dass neben der Betreuung der Anlage auch Dienstleistungen wie eine Reparaturwerkstatt und ein Conciergeservice direkt vor Ort vorhanden sind.

Alle Wohnungsgrundrisse lassen die Einrichtung eines Arbeitsplatzes zu. Personen, die lieber außerhalb der eigenen Wohnungen ihr Home-Office betreiben, können dies in den Co-Working-Spaces tun. Das Thema Mobilität wird neben der optimalen Anbindung an den öffentlichen Verkehr auch am Bauplatz selbst mit Leihfahrradangeboten mit angeschlossener Fahrradwerkstatt und einem Car-Sharing-Angebot sinnvoll ergänzt.

Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner können bei der Ausgestaltung und Organisation der zahlreichen und über die gesamte Anlage verteilten Gemeinschaftseinrichtungen mitentscheiden. Partizipation wird also großgeschrieben und auch Teil der eineinhalb Jahre andauernden Besiedlungsbegleitung sein.

## Grundstücksbeirat

Im Rahmen der Geschäftsstelle des Grundstücksbeirates wurden schwerpunktmäßig folgende Tätigkeiten durchgeführt bzw. Aufgaben übernommen:

- Anlauf- und Auskunftsstelle für Projekteinreichungen,
- Führung der Projektreihungslisten,
- Prüfung der Projektunterlagen auf Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit,
- EDV-Erfassung projektrelevanter Daten,
- Vorbereitung und Organisation der Sitzungen des Grundstücksbeirates und der Dienststellen,
- Erstellung der Sitzungsprotokolle und der Beiratsstatistik.

Der Grundstücksbeirat prüft jedes Projekt nach den Kriterien des 4-Säulen-Modells. Bei der Beurteilung stehen die Gesamtqualität und die Ausgewogenheit der vier Qualitätssäulen im Vordergrund. Je Kriterium können bis zu elf Punkte vergeben werden; demnach kann ein Projekt eine Maximalpunktzahl von 44 Punkten erhalten. Die Punkte werden einzeln je Kriterium ausgewiesen und in Summe in Klassen umgerechnet.

37 – 44 Punkte	Klasse A	Projekt mit besonderer Qualität
28 – 36 Punkte	Klasse B	Projekt erhält Förderungsempfehlung
23 – 27 Punkte	Klasse C	Projekt erhält Förderungsempfehlung mit Auflagen
12 – 22 Punkte	Klasse D	Projekt muss in die Wiedervorlage
0 – 11 Punkte	Klasse E	Neukonzeption ist erforderlich

Der Grundstücksbeirat behält sich vor, unabhängig von der Kategorisierung in der jeweiligen Klasse Auflagen zu erteilen bzw. darauf zu verzichten. Werden bei einem Projekt in einer Säule 0 Punkte vergeben, kann dieses keine Förderungsempfehlung erhalten.

### ZUR FÖRDERUNG EMPFOHLEN

	Projekte	Wohnungen	davon „Gemeinde- wohnungen NEU“
6 Sitzungen	11	1.042	107

In insgesamt sechs abgehaltenen Sitzungen des Grundstücksbeirates im Jahr 2020 wurden 11 Projekte mit 1.042 Wohneinheiten zur Förderung empfohlen, davon ein Projekt mit insgesamt 107 Wohnungen aus dem Programm „Gemeindewohnungen NEU“. Ende 2020 waren bei der Geschäftsstelle des Grundstücksbeirates zwei Projekte mit 268 Wohneinheiten vollständig eingereicht sowie ein Projekt mit 97 Wohneinheiten zur Wiedervorlage empfohlen.



## PROJEKTE MIT BESONDERER QUALITÄT

Anzahl der Wohnungen	107
Bauträger	WIGEBÄ
Architekt	thaler thaler
Freiraumplanung	Kieran Fraser

WIEN 2., ENGERTHSTRASSE 259

GEMEINDEBAU NEU

35 PUNKTE



Eckbaukörper Engerthstraße / Dr.-Natterer-Gasse



Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung.

Das Projekt in der Engerthstraße 259 im 2. Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich durch eine besonders hohe Qualität aus und wird durch den Bauträger WIGEBÄ mit dem Architekturbüro thaler thaler und den FreiraumplanerInnen Kieran Fraser entwickelt. Das derzeit als Parkplatz genutzte Projektgebiet mit einer Fläche von rund 10.300 m<sup>2</sup> liegt gut situiert zwischen Handelskai und Vorgartenstraße in unmittelbarer Nähe der U2-Station Stadion und des Stadioncenters. Neben 107 Gemeindewohnungen NEU soll auf dem Projektstandort auch ein Geschäftslokal (Ordination) realisiert werden. Weiters wird eine Tiefgarage mit rund 140 Stellplätzen errichtet.

Durch den markant ausformulierten Eckbaukörper in der Engerthstraße / Dr.-Natterer-Gasse und die Abstufung der Höhenentwicklung zur Nachbarbebauung kann das Projekt sowohl in architektonischer als auch städtebaulicher Hinsicht überzeugen. Auch im Bereich der Sozialen Nachhaltigkeit wurde durch die Vielfalt an Wohnungstypen, zusätzliche hofseitige Einlagerungsräume, das Angebot an Gemeinschaftsflächen sowie die Möglichkeit der Fassadenbegrünung ausgehend von den privaten Freiräumen auf die Qualitäten des geförderten Wohnbaus eingegangen. Der Freiraum im Hof – als „gemeinsames Wohnzimmer“ bezeichnet – soll zu einer guten Nachbarschaft beitragen.

## Aktuelle Entwicklungen

### QUARTIERSENTWICKLUNG

Die Entwicklung eines hochwertigen Stadtquartiers geht weit über die Realisierung eines einzelnen qualitätsvollen Wohnbaus hinaus. Sie erfordert die Entwicklung des öffentlichen Raumes sowie das Zusammenspiel von Bebauung und Freiraum. Die Ansprüche an eine städtebauliche sowie soziale Nachhaltigkeit, an den Freiraum und an die Mobilität bedingen die Abstimmung der Wohnprojekte aufeinander und deren Einbindung in den Gesamtkontext einer Quartiersentwicklung. Beim Bauträgerwettbewerb 21., Quartier „An der Schanze“ wurde neben der Entwicklung der Einzelprojekte auf zehn Bauplätzen bereits frühzeitig innerhalb des dialogorientierten, zweistufigen Verfahrens eine bauplatzübergreifende Konzeption ermöglicht.

Aufbauend auf den konzeptionellen Lösungsansätzen der ersten Wettbewerbsstufe fanden in der nachfolgenden Dialogphase der zweiten Wettbewerbsstufe in drei moderierten Workshops, einem Dienststellengespräch sowie zahlreichen Arbeitsgruppentreffen zu quartiersbezogenen Schwerpunktthemen ein intensiver Informationsaustausch, Vernetzung, die Abstimmung zu Schnittstellen und Diskussionen für eine Weiterentwicklung des Quartiers zu den Bereichen Architektur, Freiraum, Mobilität, Erdgeschoß-/Sockelzone und Soziale Nachhaltigkeit zwischen den Projektbeteiligten statt.

Die von den Arbeitsgruppen weiterentwickelten Planungen wurden von der Jury im Sinne der Quartiersziele beurteilt und wichtige Hinweise zur Weiterarbeit gegeben. Neben den Projektteams – bestehend aus Bauträgern, Architektinnen und Architekten, Freiraumplanerinnen und Freiraumplanern sowie Vertreterinnen und Vertretern der Sozialen Nachhaltigkeit – haben Expertinnen und Experten zu den Themen Infrastruktur, Projektsteuerung, Naturschutz, Mobilität, Vertreterinnen und Vertreter der IBA\_Wien, des GB\* Stadtteilmanagements, der jeweiligen Dienststellen der Stadt Wien sowie Mitglieder der Jury mitgewirkt.

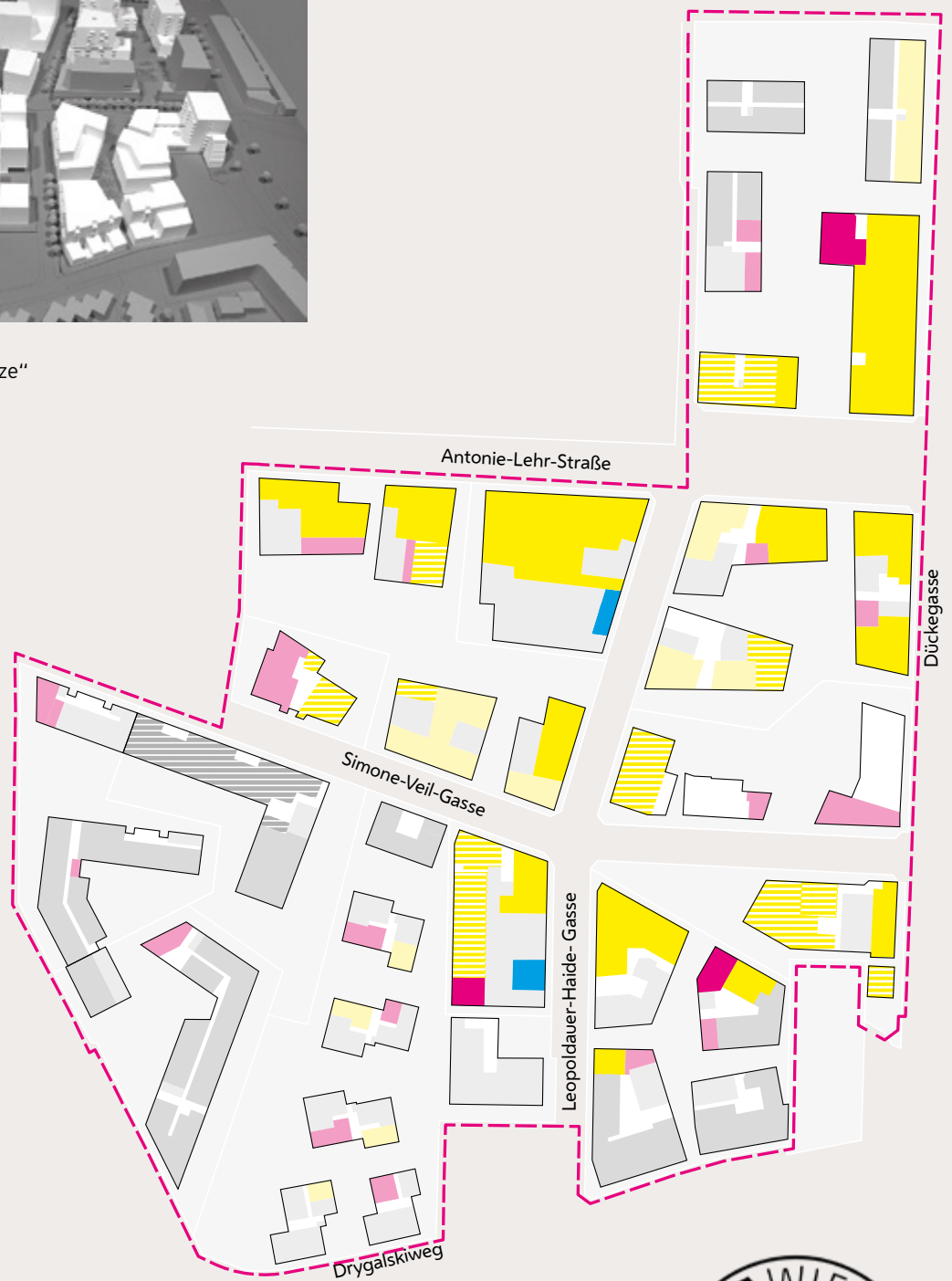
Mit diesem Prozess wird ein lebendiges Stadtquartier mit hoher Wohnqualität und urbanem Charakter, einem hochwertigen, attraktiven Freiraum mit einem breiten Angebot für alle Nutzergruppen unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange, einer abgestimmten Nahversorgung und medizinischer Versorgung, einer lebendigen Erdgeschoßzone mit vielfältigen gewerblichen, kulturellen und flexiblen Nutzungen, alternativen Mobilitätsangeboten in zwei Mobilitätsstationen in Hochgaragen mit Bike- und Car-Sharing sowie einem gebietsübergreifenden Fuß- und Radwegenetz umgesetzt.

Um die Qualitäten aus dem Wettbewerb, eine bauplatzübergreifende Zusammenarbeit und Abstimmung der Einzelprojekte zu den definierten Themenbereichen über den Wettbewerb hinaus bis zur Realisierung und Besiedelung des neuen Stadtquartiers zu gewährleisten, werden die Arbeitsgruppentreffen auch im Anschluss an den Bauträgerwettbewerb fortgeführt.

Die Projektteams wurden bereits im Wettbewerb zur Beauftragung einer gemeinsamen übergeordneten Projektsteuerung mit dem Ziel einer abgestimmten Bauplanung, Baulogistik und eines koordinierten Baubeginns durch bauplatzübergreifende Maßnahmen sowie Generierung von Synergien durch eine quartiersweite Planung verpflichtet. In diesem Zusammenhang finden regelmäßige Bauherren-Jour fixe und Abstimmungen sowie Vernetzungen mit den Dienststellen der Stadt Wien statt. Der wohnfonds\_wien übernimmt in diesem Zusammenhang umfangreiche organisatorische und koordinative Aufgaben.



Modell Quartier „An der Schanze“



## Nutzungen in der Sockelzone

## Legende

- Gewerbliche Nutzung  
(Handel/Gastronomie/...)
- Kleingewerbe  
(Ateliers/FabLab/...)
- Sozial wirksames  
Gewerbe
- Quartierswirksame  
Gemeinschaftsräume
- Objektbezogene  
Gemeinschaftsräume
- Mobility Points
- Infrastrukturräume
- Wohnen im EG
- Kindergarten



### WIDMUNGSKATEGORIE GEFÖRDERTER WOHNBAU

Um leistbares Wohnen weiterhin zu ermöglichen, wurden 2018 maßgebliche Neuerungen bei der Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ in der Wiener Bauordnung beschlossen, die im März 2019 in Kraft getreten sind. Auf diesen entsprechend gewidmeten Flächen müssen überwiegend, d. h. in der Regel zwei Drittel der Wohnungen zu geförderten Konditionen errichtet werden. Klare Regelungen im Hinblick auf maximale Grundkosten und ein im Grundbuch eingetragenes Veräußerungsverbot für die Stadt Wien sollen die Flächenverfügbarkeit für den geförderten Wohnbau sicherstellen.

Nunmehr wurde der erste Bauträgerwettbewerb (22., Attemsgasse – DIE STADT) auf Basis dieser neuen Flächenwidmungskategorie durchgeführt.

### UMWELTRECHT UND NATURSCHUTZ

Bei der Entwicklung größerer Stadterweiterungsgebiete ist die Berücksichtigung von Umweltauswirkungen Teil des Prozesses. Themen wie der Naturschutz und das Umweltrecht gewinnen immer mehr an Bedeutung und werden in die Projektentwicklung eingebunden.

### AUSBLICK 2021 – QUALITÄTSBEIRAT

Mit dem Koalitionsabkommen von SPÖ und NEOS werden die Anforderungen bezogen auf die Qualitätssicherung in Stadtentwicklungsgebieten tiefgreifend modifiziert. Künftig soll die Qualitätssicherung durch den wohnfonds\_wien nicht auf den geförderten Wohnbau beschränkt bleiben, sondern bei größeren Projektgebieten auf das gesamte Quartier – und damit auch auf den freifinanzierten Wohnungsbau – ausgedehnt werden. Zu diesem Zweck soll der interdisziplinär besetzte Grundstücksbeirat zu einem Qualitätsbeirat weiterentwickelt werden, der quartiersweit sowie standortübergreifend tätig wird.



## Statistik

### FLÄCHENBILANZ 2020

Liegenschaftsbesitz zum Stichtag 31. Dezember 2020	3.122.155 m <sup>2</sup>
davon in Baurecht vergeben	166.456 m <sup>2</sup>
Zugang durch Erwerb bzw. Dotation 2020	25.638 m <sup>2</sup>
Abgang durch Verkauf 2020	69.939 m <sup>2</sup>
Vergabe in Baurecht 2020	21.675 m <sup>2</sup>

### BAUTRÄGERWETTBEWERBE 2020

8 Standorte	9 Siegerprojekten	1.737 Wohneinheiten
-------------	-------------------	---------------------

Die Projektteams setzen sich aus elf unterschiedlichen Bauträgern und dreizehn unterschiedlichen Architekturbüros, inklusive Bietergemeinschaften, sowie weiteren Fachplanerinnen und Fachplanern zusammen.

### GESAMTSTATISTIK QUALITÄTSSICHERUNG 2020

	Bauträger- wettbewerbe	Grundstücksbeirat	gesamt
ORGANISATION	5 Verfahren 9 Jurytage 66 Stunden	6 Sitzungen 16 Stunden	
Wohneinheiten	1.737	1.042	2.779
Fördervolumen in Euro	68,1 Mio.	52,4 Mio.	120,5 Mio.
Bauvolumen in Euro	232,1 Mio.	159,3 Mio.	391,4 Mio.

# 5 Öffentlichkeitsarbeit



Die Tätigkeiten des wohnfonds\_wien tragen wesentlich dazu bei, im geförderten Wohnungsneubau und bei der Wohnhaussanierung leistbare, qualitätsvolle Wohnungen in einem attraktiven Umfeld zu schaffen. Um der Bevölkerung einen umfassenden Einblick in die Verwendung der Fördermittel zu ermöglichen, informiert der wohnfonds\_wien über seine Projekte mittels Broschüren, Ausstellungen, Vorträgen, Veranstaltungen und diverser Kooperationen.

Ein wesentlicher Teil der Öffentlichkeitsarbeit ist die inhaltliche und visuelle Aufbereitung der Wohnbauprojekte aus den Bereichen Sanierung und Neubau sowie deren laufende Aktualisierung. Die öffentlichkeitswirksamen Tätigkeiten werden in Zusammenarbeit mit dem Büro der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen sowie der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. durchgeführt.

Bemerkenswert ist neben den klassischen Themen der Öffentlichkeitsarbeit, wie dem Erstellen von Publikationsmaterial, der Eventorganisation und der Medienkooperation, die Arbeit mit Interessierten aus dem In- und Ausland.

Das Wiener Modell des geförderten Wohnbaus ist über die europäischen Grenzen hinaus bekannt. Zahlreiche Besuche von Delegationen sowie Kontakte zu internationalen Medien sind die Folge. Die Betreuung dieser Anfragen und Besuchergruppen wird in Kooperation mit der Stadt Wien durchgeführt. In Vorträgen und Besichtigungstouren wird die Rolle des wohnfonds\_wien innerhalb des Wiener Modells des geförderten Wohnbaus erläutert. Im Jahr 2020 wurden insgesamt sieben Besuchergruppen aus sechs unterschiedlichen Nationen betreut.

Alle öffentlichkeitswirksamen Aktivitäten des wohnfonds\_wien werden durch die Gruppe Unternehmenskommunikation koordiniert und aufbereitet.

## Veranstaltungen & Ausstellungen

### 25 JAHRE BAUTRÄGERWETTBEWERBE

#### GESCHICHTE EINES WIENER ERFOLGSMODELLS IM GEFÖRDERTEN WOHNBAU

Der vom wohnfonds\_wien 1995 eingeführte Bauträgerwettbewerb entwickelte sich vom anfänglichen Experiment zu einem fixen Bestandteil im geförderten Wohnbau in Wien. Anlässlich des Jubiläums ermöglichte die Ausstellung „25 Jahre Bauträgerwettbewerbe“ einen Einblick in die Vielfalt an Themen, konkrete Projektumsetzungen und gesammelte Erfahrungen.

Vom 8. September bis zum 22. Oktober 2020, jeweils von Dienstag bis Samstag, 10–19 Uhr, konnten Interessierte bei freiem Eintritt die Ausstellung im Kenyon-Pavillon des ehemaligen Sophienspitals im 7. Bezirk Neubau besuchen. Als ergänzendes Angebot wurden Führungen für die interessierte Öffentlichkeit in Kleingruppen nach Anmeldung durchgeführt. Die Zwischenpräsentation der IBA\_Wien 2022 fand parallel zur wohnfonds\_wien-Ausstellung in den angrenzenden Räumlichkeiten statt. Die zeitliche und räumliche Überschneidung der beiden Ausstellungen ermöglichte die gegenseitige Ergänzung und Nutzung von Synergien.

Neben der Geschichte, den Meilensteinen und Qualitätskriterien rund um das Verfahren selbst standen die beachtlichen Ergebnisse und die Verbreitung des Instruments Bauträgerwettbewerb im Fokus. Im Rahmen der Ausstellung bediente man sich digitaler und analoger Formate. Abseits von bewährten Präsentationstafeln standen den Besuchenden tiefergehende Projektinformationen zur Verfügung. Diese waren via QR-Code online abrufbar und lagen zusätzlich vor Ort als Ausdruck zur Entnahme bereit. Mittels einer interaktiven Karte ist die Verortung und Kurzdarstellung aller 80 Bauträgerwettbewerbe erfolgt. Durch die Nutzung von noch vorhandenem Krankenhausmobiliar konnte für die Ausstellung in den ehemaligen Krankenzimmern eine einzigartige Atmosphäre geschaffen werden. Die Ausstellung vermittelte die Vielfalt der Themenschwerpunkte, wie die nachhaltige Quartiersentwicklung, Kasernen-, Fabriks- und Industrieareale, komplexe Standorte, z. B. an Bahnstrecken oder Verkehrsstraßen, sowie die neue Siedlerbewegung. Baugruppenprojekte, Kleinprojekte, Hochhäuser und Neubauten zum Thema Wohnsicherheit wurden unter dem Schwerpunkt facettenreich, bunt und innovativ zusammengefasst.

Gezeigt wurden auch der Imagefilm „35 Jahre wohnfonds\_wien“ und der Kurzfilm „25 Jahre Bauträgerwettbewerbe“ in den vor Ort eingerichteten Kinos. Alle Videos sind über den Youtube-Kanal des wohnfonds\_wien abrufbar.

[www.youtube.com/channel/UCeR4iQJ8E8ayhrB2pAO8hpg](https://www.youtube.com/channel/UCeR4iQJ8E8ayhrB2pAO8hpg)

### BILANZ ZUR AUSSTELLUNG

Sieben Wochen stand die Ausstellung der interessierten Bevölkerung an 33 Tagen im denkmalgeschützten Bereich der früheren Krankenanstalt zur Verfügung. In diesem Zeitraum ergriffen 1.216 Besucherinnen und Besucher die Chance, die ausgestellten Inhalte zu erforschen und/oder an einer der vierzehn angebotenen Führungen teilzunehmen. Durch die zeitlich versetzte Eröffnung der Ausstellungen – 25 Jahre Bauträgerwettbewerbe, Bauträgerwettbewerb Apollogasse, Bauträgerwettbewerb Waldrebgasse – konnte eine positive Entwicklung der Besucherströme erzielt werden. Gemeinsam mit der IBA\_Wien besuchten in Summe 3.122 Personen die Ausstellungen in Wien Neubau.





Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál mit der Geschäftsführung des wohnfonds\_wien und den neuen und bisherigen Juryvorsitzenden Rudolf Scheuvsens und Kurt Puchinger



Auch die Ergebnisse des Bauträgerwettbewerbes 7., Apollogasse wurden der Öffentlichkeit präsentiert.



Insgesamt wurden vierzehn Führungen durch die Ausstellung angeboten.

### AUSSTELLUNG BAUTRÄGERWETTBEWERB 21., QUARTIER „AN DER SCHANZE“

In den nächsten Jahren entsteht im Donaufeld im 21. Bezirk auf rund 71.000 m<sup>2</sup> ein neues Stadtviertel mit nachhaltiger Quartiersentwicklung, um den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern von Anfang an ein gutes Miteinander zu garantieren. Das Wohnquartier umfasst rund 1.400 geförderte Mietwohnungen, inklusive SMART-Wohnungen und Wohnformen für Alleinerziehende, samt zugehöriger Infrastruktur. Zusätzlich sind mehr als 570 Heimplätze im Gebiet vorgesehen. Erdgeschoßzonen mit gewerblich und gemeinschaftlich genutzten Flächen, ein vernetzter Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität, Gemeinschaftseinrichtungen und kulturelle Angebote sowie eine gute Versorgung mit Supermärkten, einem Supergreißler und einem Kindergarten bereichern das Leben im Quartier. Die Ergebnisse des Bauträgerwettbewerbs wurden im Rahmen der Informationsausstellung vom 2. bis 5. März 2020 im wohnfonds\_wien forum gezeigt.

### SONDERAUSSTELLUNG BAUTRÄGERWETTBEWERB 22., WALDREBENGASSE

Hervorgegangen aus einer Städtekooperation von Wien mit Vancouver wickelte der wohnfonds\_wien für den Grundeigentümer Wien Kanal den 2019 abgeschlossenen Bauträgerwettbewerb Waldbrengasse – mit den Schwerpunkten „Holzmischbau“ und „alternative Energieversorgung“ – ab. Die Sonderausstellung vom 2. bis 22. Oktober 2020 im Kenyon-Pavillon des ehemaligen Sophienspitals ermöglichte allen Interessierten, sich mit dem Bauträgerwettbewerb Waldbrengasse und seinen speziellen Rahmenbedingungen vertraut zu machen. Die hohen Qualitäten und innovative Konzepte spiegeln sich nicht nur im Siegerprojekt, sondern auch in allen zehn Projekteinreichungen wider.



Gregor Puscher und Dieter Groschopf mit Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál, Bezirksvorsteher Georg Papai, Kurt Hofstetter, Leiter der IBA\_Wien, und Juryvorsitzendem Kurt Puchinger bei der Eröffnung der Ausstellung zum Bauträgerwettbewerb 21., Quartier „An der Schanze“



## FACHVORTRAG „KLIMARESILIENTE QUARTIERSENTWICKLUNG“

Am 12. Februar 2020 lud der wohnfonds\_wien zum Fachvortrag „klimaresiliente Quartierentwicklung“ ins wohnfonds\_wien forum ein. Eingeleitet wurde der Fachvortrag von der Stadtbaudirektion durch eine Vorstellung der zukünftigen Entwicklung auf Quartiersebene.

Anhand des abgeschlossenen städtebaulichen Wettbewerbes Village im Dritten (Eurogate II) wurden die Auswirkungen von städtebaulichen Strukturen auf das Mikroklima und die Anwendung mittels des Simulationsprogrammes „Greenpass“ auf Quartiersebene gezeigt. Das Gebiet ist Ausgangspunkt für Lerneffekte in der Quartiersentwicklung, denn nur lernfähige Städte werden künftig schnell und richtig auf kommende Herausforderungen der Klimaveränderung reagieren können. Ziele der Veranstaltung waren, die Relevanz des Themas innerhalb der Stadtentwicklung zu unterstreichen und die Sicht der Bauträger darauf zu schärfen.

Wir danken den Vortragenden DI<sup>in</sup> Maria Ebetsberger, Arch.<sup>in</sup> DI<sup>in</sup> Verena Mörk, DI Dominik Scheuch und Florian Kraus.

## AUSSTELLUNG IM RATHAUS

Vom 8. Juni 2020 bis Anfang März 2021 konnten sich Besucherinnen und Besucher im Rathaus, Stiege 8, 2. Stock, anhand von Schautafeln über die Aufgaben des wohnfonds\_wien informieren. Geförderte Sanierungsprojekte sowie die Bauträgerwettbewerbe 12., Wolfgangsgasse und 21., Quartier „An der Schanze“ wurden vorgestellt.

## TAG DES WIENER WOHNBAUS

Die Stadt Wien feierte die Errungenschaften des sozialen Wohnbaus – mit dem erstmaligen „Tag des Wiener Wohnbaus“ am 4. September 2020. Der von der Wohnservice Wien Ges.m.b.H organisierte Aktionstag wurde von Service-Angeboten und kleineren Veranstaltungen begleitet. Am 7. September 2020 konnten Interessierte das wohnfonds\_wien forum besuchen. Neben der Ausstellung „Wohnbauförderung macht's möglich – Ein Einblick in den wohnfonds\_wien“ war auch die Teilnahme an der Multimediapräsentation unserer Partnerorganisation „Smarter together – gemeinsam g'scheiter“ in unseren Räumlichkeiten möglich.



Gregor Puscher und Dieter Groschopf  
beim Tag des Wiener Wohnbaus



Fachvortrag: 45 Interessierte nahmen an der Veranstaltung mit  
anschließender Diskussion teil.

## WECHSEL DER JURYMITGLIEDER

Ende 2020 fand der routinemäßige Wechsel der Jurymitglieder aus Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerb statt. Jene Mitglieder bzw. deren Stellvertreterinnen und Stellvertreter, die bereits zwei Funktionsperioden in Folge tätig waren, sind aus dem Gremium ausgeschieden. Im September 2020 lud der wohnfonds\_wien die neuen und im Oktober 2020 die bisherigen Mitglieder jeweils zu einer Führung durch die Ausstellung „25 Jahre Bauträgerwettbewerbe“ in das ehemalige Sophienspital ein.

Nach 135 Sitzungen mit insgesamt 612 Sitzungsstunden, in welchen 216 Projekte mit 30.261 Wohnungen beurteilt wurden, durften wir unseren Juryvorsitzenden, DI Dr. Kurt Puchinger, nach rund sechs Jahren Tätigkeit feierlich verabschieden. Wir bedanken uns für den Einsatz und wünschen für die Zukunft Gesundheit und viel Erfolg!



Die neu zusammengesetzte Jury wurde vor dem Kenyon-Pavillon des ehemaligen Sophienspitals feierlich begrüßt.



Gregor Puscher, Dieter Groschopf, Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál gemeinsam mit Kurt Puchinger beim Besuch der Ausstellung



## Publikationen & Filme

### BAUTRÄGERWETTBEWERBEBUCH 2019

Das Bauträgerwettbewerbsebuch 2019 dokumentiert nicht nur, welche Verfahren im vergangenen Jahr durchgeführt wurden, es ist auch eine Jubiläumsausgabe. 1995 fiel der Startschuss für das Instrument Bauträgerwettbewerb. Was als Experiment begann, ist heute ein fixer Bestandteil im geförderten Wohnbau. Daher präsentiert sich das Bauträgerwettbewerbsebuch 2019 als Jubiläumsausgabe ganz in Rot. Auf 220 Seiten wird nicht nur in gewohnter Weise ein Überblick über die Siegerprojekte und die weiteren Teilnehmerbeiträge im letzten Jahr gewährt, sondern auch die 25-jährige Erfolgsgeschichte skizziert. Das von Bauträgern, Architektinnen und Architekten, Freiraumplanerinnen und Freiraumplanern sowie weiteren Fachleuten geschätzte Basiswerk steht allen Interessierten unentgeltlich zur Verfügung.

### BROSCHÜREN UND FOLDER

Im Februar 2020 erschien der Folder zum Bauträgerwettbewerb 21., Quartier „An der Schanze“, gefördertes Wohnen im Donaufeld. Interessierte bekommen einen Überblick zu den Schwerpunkten im rund 71.400 m<sup>2</sup> großem Areal sowie zu den unterschiedlichen Bauplätzen. Das Projekt bildet die erste Entwicklungsetappe im Stadtentwicklungsgebiet Donaufeld, das zwischen den Bezirkszentren Floridsdorf und Kagran liegt.

Der Folder „Der Weg zur Wohnhaussanierung“ richtet sich an Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, Bauträger, Hausverwaltungen, Planungsbüros sowie Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer und bietet einen Überblick über die geförderten Sanierungsarten. Er wurde 2020 aktualisiert und neu aufgelegt.

Das Siegerprojekt zum Bauträgerwettbewerb 22., Waldrebgasse zeichnet sich durch innovative Holzbau- und Energiekonzepte aus. Die Broschüre über das Wettbewerbsgebiet erschien im Juni 2020 und wurde in Deutsch und Englisch herausgegeben. Die Publikationen sind als Flipbooks auf der Website unter [service/publikationen](#) abrufbar.

Die Ausstellung „25 Jahre Bauträgerwettbewerbe“ im Kenyon-Pavillon des ehemaligen Sophienspitals wurde ebenfalls in einem Folder dokumentiert.



## INTERAKTIVE KARTE

Durch die Zusammenführung der bisher publizierten Informationen sowie der Darstellung in einer Wienkarte kann ein übersichtlicher Einblick zu den abgeschlossenen Bauträgerwettbewerben geboten werden. Diese Karte ist online auf unserer Website über das Menü im Bereich Neubau – Qualitätssicherung – Bauträgerwettbewerbe – abgeschlossene Wettbewerbe abrufbar. Eine Karte der aktuellen bzw. geplanten Bauträgerwettbewerbe ist ebenfalls auf der Website über das Menü im Bereich Neubau – Qualitätssicherung – Bauträgerwettbewerbe – Wettbewerbe aktuell und geplant abrufbar.

## FILM – 25 JAHRE WIENER BAUTRÄGERWETTBEWERBE

Seit der Zeit des Roten Wiens in den 1920er und 1930er Jahren wird das Spektrum des sozialen und dadurch leistbaren Wohnens kontinuierlich ausgebaut. Der wohnfonds\_wien leistet mit seinen Bauträgerwettbewerben einen entscheidenden Beitrag zur Qualitätssicherung im geförderten Wohnbau. Der Film „25 Jahre Wiener Bauträgerwettbewerb“ bietet einen Einblick in die Geschichte und Entwicklung der Bauträgerwettbewerbe. Er enthält Statements der Juryvorsitzenden Univ. Prof.<sup>in</sup> Arch.<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup>arch. Elsa Prochazka, Univ. Prof. DI Rudolf Scheuven, Univ.-Prof. DI Dr. hc. Wolf Prix, DI Dr. Kurt Puchinger und Univ. Prof. DI Kunibert Wachten retrospektiv aus 25 Jahren Bauträgerwettbewerbe.

[www.youtube.com/watch?v=NxOKSRpqkKk](http://www.youtube.com/watch?v=NxOKSRpqkKk)

## AUSSTELLUNGSFILM

Von 8. September bis 22. Oktober 2020 konnte im Kenyon-Pavillon des ehemaligen Sophienpitals die Ausstellung „25 Jahre Bauträgerwettbewerbe. Die Geschichte eines Wiener Erfolgsmodells im geförderten Wohnbau“ besucht werden. Die Ausstellung beleuchtete in Form einer Leistungsschau den Werdegang, die Bedeutung und die Zukunft des international anerkannten Erfolgsmodells Bauträgerwettbewerb. Zur Dokumentation und der nachträglichen Vermittlung eines Gesamteindrucks wurde ein Film über die Ausstellung gedreht.

[www.youtube.com/watch?v=xiJvpSTYBlg](http://www.youtube.com/watch?v=xiJvpSTYBlg)

## Highlights der Öffentlichkeitsarbeit

Am 29. Jänner 2020 nahm Gregor Puscher an der Podiumsdiskussion zur Lehrveranstaltung der TU Wien zum Thema Stadt- und Regionalentwicklung im lokalen bis globalen Kontext, Langfristige Stadtentwicklung Wiens, teil.

Am 11. Februar 2020 besuchte uns im Rahmen einer Delegation Mag. Gábor Kerpel-Frónius, Vizeoberbürgermeister von Budapest.

Trotz eingeschränkter Kontaktmöglichkeiten gab es einen guten Austausch mit internationalen Medien, wie z. B. zwei Fernsehsendern aus Südkorea oder den BBC Global News. Ein weiterer Dialog fand mit dem Arbeitsförderungsinstitut AFI-IPL in Bozen statt, das den wohnfonds\_wien zu einem Webinar über den sozialen Wohnbau einlud.

Im Sommer 2020 wurden die gut erhaltenen Gartenmöbel des wohnfonds\_wien – ergänzt durch eine Geldspende für Sonnenschirme und Sitzpölster – an die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses Barbara der Caritas gespendet. Bei der offiziellen Übergabe im August war Dieter Groschopf anwesend und konnte sich von der großen Freude über die Spende selbst überzeugen. Im einzigen Tageshospiz in Wien können Betroffene und Angehörige ihre Tage in angenehmer Atmosphäre verbringen.

## AUSBLICK 2021

Die Website des wohnfonds\_wien ist in die Jahre gekommen, die zeitgemäßen Anforderungen konnten nicht mehr erfüllt werden. Im Jahr 2020 wurde daher beschlossen, die Website informativer, moderner und natürlich responsive zu gestalten. So wurden unter anderem sämtliche Formulare zu den unterschiedlichen Sanierungsarten überarbeitet und auf die wesentlichen Inhalte reduziert. Der Relaunch erfolgte Anfang 2021. Unser Ziel ist, Arbeitsprozesse zu erleichtern und allen Interessierten einen schnellen und übersichtlichen Einblick in unser Unternehmen zu bieten.

Weiters sind für das Jahr 2021 Online-Veranstaltungen zu aktuellen Themen in der Sanierung und im Neubau in Planung. In anschließenden Diskussionsrunden soll die Möglichkeit angeboten werden, weitere Schwerpunkte bzw. Fragestellungen zu erörtern. Durch Feedback der Teilnehmenden, welches wir mittels Befragung einholen, beabsichtigen wir, diese Veranstaltungen laufend zu optimieren und den Bedarf zu eruieren. Virtuelle Events im digitalen Raum können Inhalte von ursprünglich real geplanten Ausstellungen unserem Publikum näherbringen.



Durch die Spende ist für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Tagesgäste nun ein lange gehegter Wunsch in Erfüllung gegangen: Sie können ihre Mahlzeiten nun auch im Hof des Hauses einnehmen. Auch ein kleiner Tratsch kann nun in gemütlicher Atmosphäre stattfinden.

## Statistik

### WEBSITE

Aufruf der Startseite: 111.961

Registrierte Firmen: 7.370

Anzahl Projekte zum Download Bauträgerwettbewerb: 3

Anzahl Downloads Bauträgerwettbewerb: 834

Anzahl Projekte zum Download Ausschreibungen Sanierung: 48

Anzahl Downloads Ausschreibungen Sanierung: 5.495

### NEWSLETTER

Im Jahr 2020 erfolgten 52 Aussendungen.

Mit 31. Dezember 2020 waren insgesamt 814 Personen bzw. Firmen als Empfänger registriert.

Abonnenten: 814 / Aussendungen: 52

## Anhang

### MITGLIEDER DER GREMIEN DES WOHNFONDS\_WIEN

Grundsätzlich entspricht die Funktionsperiode des Kuratoriums und des Beirates des wohnfonds\_wien der jeweiligen Funktionsperiode des Wiener Gemeinderates, daher mussten die Gremien nach den Wiener Gemeinderatswahlen im Herbst 2020 neu besetzt werden. Gemäß § 10 der Satzung des wohnfonds\_wien blieben die Mitglieder und Ersatzmitglieder des Kuratoriums jedoch bis zur Bestellung neuer Mitglieder und Ersatzmitglieder durch den Wiener Stadtsenat am 16.02.2021 im Amt.

### GESCHÄFTSFÜHRUNG

GF DI Gregor PUSCHER, geb. 1973	seit 01.09.2018, Funktionsperiode bis 31.08.2023
stv. GF Dieter GROSCHOPF, geb. 1960	seit 11.01.2007

### PRÄSIDIUM

Stadträtin Kathrin GAÁL	ab 24.11.2020 Vizebürgermeisterin
Stadtrat KR Peter HANKE	
DI Peter HÖGER	bis 09.03.2021
Mag. Georg WINKLER	ab 10.03.2021

### KURATORIUM

alle Mitglieder des Präsidiums sowie:	
Mag. Georg WINKLER	bestellt am 16.02.2021 (Vize-Präs. ab 10.03.2021)
Mag. Walter ROSIFKA	bis 15.02.2021
Mag. Thomas RITT	bestellt am 16.02.2021
Bernhard SCHMID	wiederbestellt am 16.02.2021
GDir. Dr. Josef OSTERMAYER	wiederbestellt am 16.02.2021
Mag. Markus REITHOFER	wiederbestellt am 16.02.2021
Innungsmeister DI Dr. Rainer PAWLICK	bis 15.02.2021
Bmstr. DI Elmar HAGMANN	bestellt am 16.02.2021
Arch. DI Christoph MAYRHOFER	bis 15.02.2021
Arch. DI Thomas HOPPE	bestellt am 16.02.2021
OSR DI Bernhard JAROLIM	wiederbestellt am 16.02.2021
SR Dr. Dietmar TESCHL	wiederbestellt am 16.02.2021

### Ersatzmitglieder:

DI <sup>in</sup> Andrea FAAST	wiederbestellt am 16.02.2021
Mag. Lukas TOCKNER	wiederbestellt am 16.02.2021
Christian HAMMER	bis 15.02.2021
KR Wolfgang BIRBAMER	bestellt am 16.02.2021
Prof. Arch. DI Michael PECH, MRICS	wiederbestellt am 16.02.2021
Mag. Hans Jörg ULREICH	wiederbestellt am 16.02.2021
Baurat h.c. Bmstr. DI Wilhelm SEDLAK	bis 15.02.2021
Bmstr. Ing. Markus NEUMAYER	bestellt am 16.02.2021
DI Erich KERN	bis 15.02.2021
DI <sup>in</sup> Michaela RAGOSSNIG-ANGST	bestellt am 16.02.2021
OSR DI Werner SCHUSTER	bis 15.02.2021
DI <sup>in</sup> Maria EBETSBERGER	bestellt am 16.02.2021
SR <sup>in</sup> Mag. <sup>a</sup> Elfriede FISKAS-EINSPIELER	wiederbestellt am 16.02.2021

### BEIRAT

alle Mitglieder des Kuratoriums sowie:

SPÖ: GR DI Omar AL-RAWI	bis 23.11.2020, wieder nominiert ab 07.12.2020
GR Christian DEUTSCH	bis 23.11.2020, wieder nominiert ab 07.12.2020
GR Peter FLORIAN SCHÜTZ, MA, MLS	bis 23.11.2020, wieder nominiert ab 07.12.2020
GR Gerhard KUBIK	bis 23.11.2020
GR Georg NIEDERMÜHLBICHLER	bis 23.11.2020, wieder nominiert ab 07.12.2020
GR <sup>in</sup> Barbara NOVAK, BA	bis 23.11.2020, wieder nominiert ab 07.12.2020
GR Mag. Marcus SCHÖBER	ab 07.12.2020



	GR Dr. Kurt STÜRZENBECHER GR <sup>in</sup> Waltraud KARNER-KREMSER, MAS	bis 23.11.2020, wieder nominiert ab 07.12.2020 bis 23.11.2020, wieder nominiert ab 07.12.2020
<b>ÖVP:</b>	GR Mag. Patrick GASSELICH GR <sup>in</sup> Mag. <sup>a</sup> Laura SACHSLEHNER, MA GR <sup>in</sup> Sabine SCHWARZ GR Dr. Peter SITTLER GR Dr. Wolfgang ULM	ab 10.12.2020 ab 10.12.2020 ab 10.12.2020 ab 10.12.2020 bis 23.11.2020
<b>Grüne:</b>	GR <sup>in</sup> Dr. <sup>in</sup> Jennifer KICKERT GR Peter KRAUS GR Georg PRACK, BA	bis 23.11.2020, wieder nominiert ab 10.12.2020 bis 23.11.2020 ab 10.12.2020
<b>Neos:</b>	GR <sup>in</sup> Selma ARAPOVIC GR Thomas WEBER	ab 26.11.2020 bis 23.11.2020
<b>FPÖ:</b>	GR Stefan BERGER GR Mag. Günter KASAL GR Michael NIEGL GR Mag. Alexander PAWKOWICZ GR <sup>in</sup> Elisabeth SCHMIDT GR Mag. Dr. Alfred WANSCH	bis 23.11.2020, wieder nominiert ab 30.11.2020 bis 23.11.2020 bis 23.11.2020 bis 23.11.2020 bis 23.11.2020 bis 23.11.2020
<b>Ersatzmitglieder:</b>		
<b>SPÖ:</b>	GR <sup>in</sup> Luise DÄGER-GREGORI, MSc GR Ernst HOLZMANN GR Christian HURSKY GR <sup>in</sup> Mag. <sup>a</sup> Birgit JISCHA GR <sup>in</sup> Yvonne RYCHLY GR Siegi LINDENMAYR GR <sup>in</sup> Martina LUDWIG-FAYMANN GR <sup>in</sup> Mag. <sup>a</sup> Andrea MAUTZ-LEOPOLD GR Mag. Gerhard SPITZER GR Heinz VETTERMANN GR KR Kurt WAGNER	bis 23.11.2020, wieder nominiert ab 07.12.2020 ab 07.12.2020 bis 23.11.2020, wieder nominiert ab 07.12.2020 bis 23.11.2020 bis 23.11.2020, wieder nominiert ab 07.12.2020 bis 23.11.2020 ab 07.12.2020 bis 23.11.2020, wieder nominiert ab 07.12.2020 ab 07.12.2020 bis 23.11.2020 bis 23.11.2020, wieder nominiert ab 07.12.2020
<b>ÖVP:</b>	GR Peter L. EPPINGER GR Ing. Erol HOLAWATSCH, MSc GR <sup>in</sup> Silvia JANOSCH GR <sup>in</sup> DI <sup>in</sup> Elisabeth OLISCHAR, BSc GR <sup>in</sup> Sabine SCHWARZ	ab 10.12.2020 ab 10.12.2020 ab 10.12.2020 ab 10.12.2020 bis 23.11.2020
<b>Grüne:</b>	GR David ELLENZOHN GR <sup>in</sup> Mag. <sup>a</sup> Barbara HUEMER GR <sup>in</sup> Viktoria SPIELMANN	bis 23.11.2020, wieder nominiert ab 10.12.2020 bis 23.11.2020 ab 10.12.2020
<b>Neos:</b>	GR <sup>in</sup> Bettina EMMERLING GR Dr. Stefan GARA	bis 17.06.2020 ab 18.06. bis 23.11.2020, wieder nominiert ab 26.11.2020
<b>FPÖ:</b>	GR Ing. Udo GUGGENBICHLER, MSc GR Mag. Martin HOBEL GR Manfred HOFBAUER, MAS GR Mag. Dietbert KOWARIK GR Anton MAHDALIK GR Georg SCHUSTER GR Christian UNGER	bis 23.11.2020 bis 23.11.2020 bis 23.11.2020 ab 30.11.2020 bis 23.11.2020 bis 23.11.2020 bis 23.11.2020

## Abbildungsverzeichnis/Abbildungsnachweis

Deckblatt: © wohnfonds\_wien

### Kapitel 1

Seite 2 © Jennifer Fetz  
Seite 5 © Jennifer Fetz, 11/2019 © PID David Bohmann, 2/2020

### Kapitel 2

Seite 8 Wohnpark Ottakring, © Philipp Derganz  
Seite 12 © wohnfonds\_wien  
Seite 13 © IBA Wien/Ludwig Schedl

### Kapitel 3

Seite 14 16., Grundsteingasse 32, © wohnfonds\_wien  
Seite 21 15., Braunnhirschengasse 7, © wohnfonds\_wien, © PID David Bohmann,  
© Trimmel Wall Architekten/Dlin Doris Holzapfel  
Seite 22 17., Geblergasse 11, © zeininger architekten  
Seite 23 22., Schütttaustraße 1-39, © wohnfonds\_wien, © PID Martin Votava  
Seite 24 22., Berchtoldgasse 8/Harrachgasse 5, © wohnfonds\_wien  
Seite 25 10., Stadttrevier, © wohnfonds\_wien, © IFA AG  
Seite 26 wieneu- und wienneu+, © OpenStreetMap/Stadt Wien, Dlin Linda Schneider  
Seite 27 Apfelbaum, © Praschl-Goodarzi Architekten ZT GmbH  
Seite 28 © wohnfonds\_wien  
Seite 29 © PID Martin Votava

### Kapitel 4

Seite 34 ÖBB-Immobilienmanagement/Christian Fürthner  
Seite 39 © wohnfonds\_wien  
Seite 40 7., Apollogasse, © Imagina Visual Collaboration, © schreinerkastler  
Seite 41 7., Apollogasse, © Stadt Wien ViennaGIS, © wohnfonds\_wien,  
© schreinerkastler  
Seite 42 22., Attemsgasse, © gerner gerner plus/AllesWirdGut/Carla Lo  
Seite 43 22., Attemsgasse, © Stadt Wien ViennaGIS, © wohnfonds\_wien  
© gerner gerner plus/AllesWirdGut/Carla Lo  
Seite 45 2., Engerthstraße 259, © schreinerkastler  
Seite 47 Quartier „An der Schanze“, © wohnfonds\_wien, © Raumposition

### Kapitel 5

Seite 50 © Wohnservice Wien/Philipp Hartberger  
Seite 53 © PID David Bohmann © wohnfonds\_wien  
Seite 54 © PID David Bohmann , 2/2020  
Seite 55 © Wohnservice Wien/Stefan Zamisch, © wohnfonds\_wien  
Seite 56 © PID David Bohmann  
Seite 59 © wohnfonds\_wien

## Impressum

Eigentümer und Herausgeber

wohnfonds\_wien

fonds für wohnbau und stadterneuerung

Lenaugasse 10, A-1082 Wien

[www.wohnfonds.wien.at](http://www.wohnfonds.wien.at)

Redaktion und für den Inhalt verantwortlich

wohnfonds\_wien

Grafik und Layout

Verena Hochleitner

Alle Rechte, auch Übersetzungen, vorbehalten. Kein Teil dieser Publikation darf ohne Genehmigung des Herausgebers und der Autorinnen und Autoren in irgendeiner Form reproduziert werden. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

© wohnfonds\_wien

Mai/2021

wohnfonds\_wien  
fonds für wohnbau und stadterneuerung  
lenaugasse 10, a-1082 wien  
[www.wohnfonds.wien.at](http://www.wohnfonds.wien.at)