


Tätigkeitsbericht 2021



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	
2021 im Rückspiegel	8
Rechnungsabschluss 2021	9
Organisation	9
Kontrollberichte & Rechtliches	11
Unsere Standorte	12
IBA_Wien – Internationale Bauausstellung	13
3	
Sanierung	14
Sanierungsexpertise	16
Verfahrensablauf	17
HAUSKUNFT – Sanierungsberatung	18
Qualitätssicherung	20
Highlights der geförderten Wohnhaussanierung	21
WieNeu – Gebiete	28
Aktuelle Entwicklungen	29
Statistik	30
4	
Neubau	34
Akquisition – Bodenbevorratung	36
Liegenschaftsverwaltung – Dokumentation	36
Projektentwicklung	37
Qualitätssicherung	37
Bauträgerwettbewerb	38
Grundstücksbeirat	44
Qualitätsbeirat	46
Aktuelle Entwicklungen	48
Statistik	49
5	
Öffentlichkeitsarbeit	50
Veranstaltungen & Ausstellungen	52
Publikationen & Filme	57
Weitere 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.

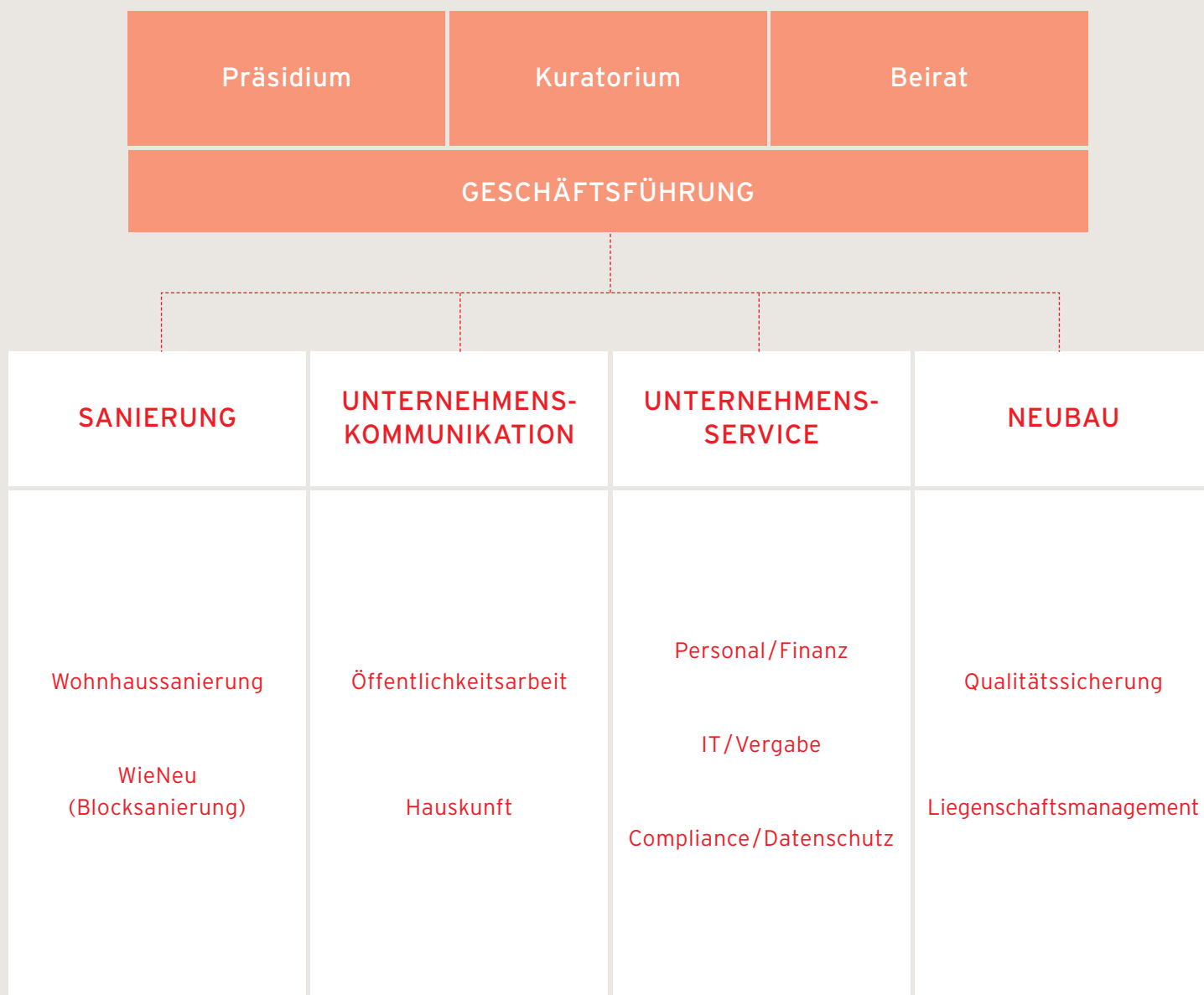
Seine Initiativen und Aktivitäten dienen dazu, die vielfältigen Wohnbedürfnisse der Wiener Bevölkerung zu erfüllen und die hohe Lebensqualität in unserer Stadt zu bewahren.

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 12/2021

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 Qualitätssicherung 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
VBgm.ⁱⁿ 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/Stadtbaudirektion 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 2021 je vier Sitzungen des Präsidiums und des Kuratoriums stattgefunden sowie zwei Sitzungen des Beirates des wohnfonds_wien.

Richtlinien & Versicherung

UNTERNEHMENSLEITBILD UND COMPLIANCE-RICHTLINIEN

In Bezug auf eine korrekte, umsichtige Handlungsweise wurden für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des wohnfonds_wien in einem Unternehmensleitbild und in Compliance-Richtlinien verbindliche Verhaltensregeln festgelegt. Die Compliance-Richtlinien stellen transparente Rahmenbedingungen für das Unternehmen intern, aber auch für den Umgang mit externen Kontakten dar. Die Compliance-Richtlinien und das Unternehmensleitbild sind auf der Website des wohnfonds_wien einsehbar.

Im Berichtszeitraum wurde auf Empfehlung des Stadtrechnungshofes und Anregung der Magistratsabteilung 62 in ihrer Funktion als Fondsaufsichtsbehörde eine Änderung der Satzung des wohnfonds_wien dahingehend durchgeführt, dass nunmehr ein Compliance-Managementsystem (CMS) samt Whistleblowingsystem einzurichten ist und eine Compliance-Beauftragte oder ein Compliance-Beauftragter zu bestellen ist. Darüber hinaus ist künftig die Ausgestaltung und Wirksamkeit des CMS jährlich im Rahmen der Abschlussprüfung bzw. Wirtschaftsprüfung zu berücksichtigen und ein entsprechender Bericht zu verfassen. In Hinblick darauf wurde bereits ein Compliance-Beauftragter bestellt, welcher zwischenzeitlich eine entsprechende Ausbildung zum zertifizierten Compliance-Officer erfolgreich absolvierte.

Im Rahmen der Implementierung eines CMS und Whistleblowingsystems wurde eine Ausschreibung für die Unterstützung durch externe Fachleute durchgeführt und in Folge ein entsprechender Auftrag vergeben. Der Projektstart erfolgte noch im aktuellen Berichtszeitraum. Hinsichtlich der Einführung eines Whistleblowingsystems wird angemerkt, dass es sich hierbei auch um eine verpflichtende EU-Richtlinie handelt, ein entsprechendes Bundesgesetz ist in Ausarbeitung.

RICHTLINIE FÜR DIE RISIKOVERSE 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

Seit 1. Jänner 2020 besteht ein Versicherungsvertrag mit der DUAL Deutschland GmbH über eine D&O-Versicherung, die entsprechend jeweiliger Veränderungen jährlich angepasst wird. 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.

www.wohnservice-wien.at/

2

2021 im Rückspiegel



Rechnungsabschluss 2021

Die Ergebnisse der anhaltend erfolgreichen Tätigkeit des wohnfonds_wien spiegeln sich im Rechnungsabschluss des Berichtsjahres 2021 wider. Der Rechnungsabschluss 2021 wurde von der BDO Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

KENNDATEN 2021

Bilanzsumme	€ 397,41 Mio.
Anlagevermögen	€ 72,74 Mio.
Liegenschaften (Umlaufvermögen)	€ 295,31 Mio.
Eigenkapital	€ 348,86 Mio.
Personalaufwand	€ 7,11 Mio.
Jahresüberschuss	€ 18,96 Mio.

Organisation

ORGANISATIONSTRUKTUR

Im Jahr 2021 spielte der Organisationsentwicklungsprozess zur Zukunftsperspektive des wohnfonds_wien eine zentrale Rolle, vor allem in den strategischen Überlegungen der Führungskräfte. Für die Gruppe Unternehmensservice, die bisher direkt der Geschäftsführung unterstellt war, wurde ein neuer Gruppenleiter sowie ein stellvertretender Gruppenleiter bestellt. Die Aufgaben erweiterten sich um die Bereiche Vertragsabwicklung, Vergabe, IT, Compliance und Datenschutz sowie Empfang und Archiv.

Im Mai 2021 wurde die Hauskunft, ein attraktives, zielgerichtetes Beratungs- und Unterstützungsangebot zur Gebäudesanierung für alle Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer in Wien, in die Organisationsstruktur des wohnfonds_wien implementiert und der Gruppe Unternehmenskommunikation zugeordnet. Weiters erfolgte die Bestellung einer stellvertretenden Gruppenleiterin. Der Wiener Gemeinderat hat der Basisfinanzierung der Hauskunft fraktionsübergreifend zugestimmt, eine diesbezügliche Vereinbarung wurde mit der Magistratsabteilung 50 abgeschlossen.

Durch interne Rochaden war die Neubestellung eines stellvertretenden Gruppenleiters in der Gruppe Liegenschaftsmanagement und Qualitätssicherung erforderlich.

In mehreren Führungskräfteworkshops wurden unter externer Begleitung Kernthemen für die Entwicklung des wohnfonds_wien bearbeitet. Daraus resultierten vor allem die folgenden Schwerpunktprojekte, die auch in den einzelnen Fachkapiteln näher beschrieben werden:

DIGIFIT Ziel war die Verbesserung der Prozesse und Abläufe im Bereich der Sanierung. Dafür wurden alle Arbeitsprozesse identifiziert, dargestellt, kritisch hinterfragt und auf ihr Digitalisierungspotenzial geprüft.

Qualitätsbeirat Die Qualitätssicherung des wohnfonds_wien soll sich künftig nicht nur auf den geförderten Wohnbau beschränken, sondern in größeren Projektgebieten auf das gesamte Quartier – inklusive freifinanzierten Wohnungsneubau – ausgedehnt werden. Dafür wurde der Qualitätsbeirat als zentrale Anlaufstelle für die Qualitätssicherung geschaffen.

IT Nicht zuletzt aufgrund der durch die Corona-Pandemie geänderten Rahmenbedingungen war das Ziel, die wohnfonds_wien interne IT-Strategie zu überdenken und neu aufzusetzen. Zugriffe von außen sollten sicher und praktikabel ermöglicht werden – diesbezüglich wurde der Aufbau einer VDI Umgebung gestartet, wobei mittelfristig alle Arbeitsplätze mit Notebooks ausgestattet werden. Für die dafür notwendigen Personalressourcen wurde der Aufbau einer eigenen unternehmensinternen IT-Abteilung begonnen, die die bis dato in Anspruch genommenen externen Dienstleister ersetzen wird.

SATZUNG

Das Kuratorium des wohnfonds_wien hat am 1. Dezember 2021 eine Änderung der Satzung beschlossen. Aufgrund einer Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien an die Magistratsabteilung 62 zur Thematik „Compliance in den Fonds, Stiftungen, Anstalten und Vereinen der Stadt Wien“ wurde die Einrichtung eines Compliance-Management-Systems, die Einrichtung eines Whistleblowingsystems, die Einsetzung eines Compliance-Beauftragten, Berichtspflichten sowie Schulungen der Mitarbeiter*innen in die Satzung des wohnfonds_wien aufgenommen. Die Geschäftsordnung für das Kuratorium wurde entsprechend der Satzungsänderungen der letzten Jahre angepasst.

PERSONAL

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	83
davon in Karenz	3
Vollzeitäquivalente	73
Frauen-Männer-Quote gesamt	67 : 33 %
Frauen-Männer-Quote in Führungspositionen	43 : 57 %
Freie Dienstnehmerinnen und Dienstnehmer	1

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Geschäftsjahr 2021 betrug in Entsprechung des Dienstpostenplanes 71 Angestellte (Vollzeitäquivalente).

PERSONALENTWICKLUNG

- Teilnahme an 3 verschiedenen Arbeitskreisen,
- Teilnahme an 15 Konferenzen und Tagungen,
- Teilnahme an 9 Seminaren,
- 5 Ausbildungen zur Energieberaterin bzw. zum Energieberater (Teil A),
- 1 Ausbildung zum Compliance-Beauftragten,
- Teilnahme am IEP Innovative Excellence Leadership Programm der Stadt Wien,
- Teilnahme am Trainee-Programm der Stadt Wien (2021/2022),
- jährliche Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterorientierungsgespräche.

Kontrollberichte & Rechtliches

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

Aufgrund eines Ersuchens des Bürgermeisters vom 28. Dezember 2018 wurde das „Compliance-Management-System bei Stiftungen, Fonds und Anstalten“ geprüft. Der Endbericht des Stadtrechnungshofes Wien liegt vor (März 2021). Die Empfehlungen ergingen an die Magistratsabteilung 69, jene Empfehlungen, die den wohnfonds_wien betreffen, beziehen sich auf die Einrichtung eines anonymen Whistleblowingsystems, die Etablierung und Evaluierung des Compliance-Management-Systems (CMS), die Schaffung eines Compliance-Beauftragten, die Einführung von Berichtspflichten sowie die Schulung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

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

Die Prüfung „Förderungsabwicklung für nachträgliche Aufzugseinbauten und Maßnahmen zugunsten behinderter Menschen im Zuge der Wohnhaussanierungen“ (Magistratsabteilung 50 und wohnfonds_wien) wurde im Jahr 2021 abgeschlossen. Der Endbericht des Stadtrechnungshofes Wien liegt vor (April 2021), dieser enthielt zwei Empfehlungen für den wohnfonds_wien bezüglich Verbesserungen der Unterlagen sowie Schnittstellen des wohnfonds_wien zur Magistratsabteilung 50. Die Maßnahmenbekanntgabe erfolgte am 7. Dezember 2021.

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

Die Prüfung des Stadtrechnungshofes zum Thema „Sanierungs- und Neubauleistung im geförderten Wohnbau“ wurde im Jahr 2021 abgeschlossen. Die Prüfung umfasste die Thematik im gesamten Wiener Wohnbau und war keine ausschließliche Prüfung des wohnfonds_wien. Die Prüfungsthemen für den wohnfonds_wien waren die Bodenbevorratung, die Anzahl der durchgeführten Bauträgerwettbewerbe, der Grundstücksbeirat sowie die Prozessabläufe zur Sicherung des ordnungsgemäßen Einsatzes der Förderungsmittel im Sanierungsbereich. Der Endbericht des Stadtrechnungshofes Wien liegt vor (April 2021), er enthielt keine Empfehlungen für den wohnfonds_wien.

PRÜFUNG DURCH DEN STADTRECHNUNGSHOF WIEN – STRH III – ALLG-2/21 (Folgeprüfung STRH III-13/21)

Im Zuge der Vorbereitung der Prüfung „Bestandsverhältnisse der Stadt Wien und ihrer Unternehmungen mit politischen Parteien“ wurde der wohnfonds_wien um Bekanntgabe ersucht, ob und wie viele Bestandsverträge oder Verträge über Flächennutzungen zum Stichtag 1. Oktober 2021 zwischen dem wohnfonds_wien und aufgelisteten Organisationen vorlagen. Der wohnfonds_wien hat ein prekarisches Benützungsübereinkommen eingemeldet.

WIRTSCHAFTLICHE-EIGENTÜMER-REGISTERGESETZ – WIEREG

Die Änderungen aufgrund der Neubesetzung des Kuratoriums im Berichtsjahr 2021 wurden am 23. April 2021 gemeldet.

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der interne Kontrollprozess in Bezug auf die hohen Risiken wurde 2021 erweitert und für alle Organisationseinheiten abgeschlossen.

DATENSCHUTZ

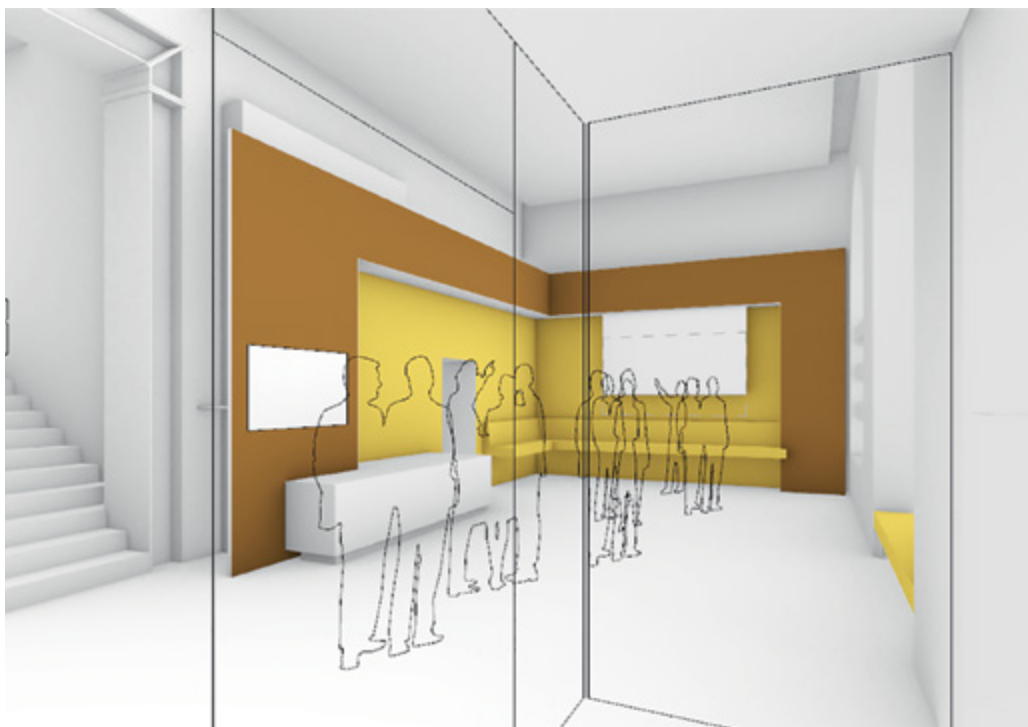
Im Berichtszeitraum gab es keine Anfragen bezüglich Betroffenenrechte gemäß DSGVO (Auskunft, Löschungsbegehren, Dateneinsicht, Richtigstellung). Die Liste der Auftragsverarbeiterverträge und Vertraulichkeitsvereinbarungen, welche vom wohnfonds_wien zu führen ist, ist tagesaktuell abrufbar und kann bei einer allfälligen Prüfung der Datenschutzbehörde vorgelegt werden.

Nachdem die Hauskunft inzwischen den Regelbetrieb aufnahm, wurde das Datenverarbeitungsregister um die entsprechenden Datenanwendungen, welche von der Hauskunft durchgeführt werden, ergänzt. Weiters wurde für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des wohnfonds_wien eine umfassende Datenschutzbildung durchgeführt. Die Teilnahme an dieser Schulung war verpflichtend.

Unsere Standorte

Bereits im Frühjahr 2021 begann die Suche nach einem neuen Standort für die Servicestelle Hauskunft. Der Herausforderung des Wachstums der Hauskunft aber auch der Wille, hier ein zentral gelegenes Beratungszentrum zu schaffen, konnten mit der zwischenzeitlichen Situation in unserem Forum nicht mehr Folge geleistet werden.

In der ehemaligen Bankfiliale Stadiongasse Ecke Landesgerichtstraße wurde ein geeignetes Objekt gefunden. Nicht nur die Lage mit direktem, vor dem Lokal liegendem, Abgang zur U2, sondern auch die Größe und der bereits vorhandene Grundriss des Objektes brachten dieses in die engere Wahl. Nach einer ersten Kontaktaufnahme mit der Eigentümerversammlung fand nach mehreren Gesprächen im Oktober 2021 die Mietvertragsunterzeichnung statt. Bereits im Juli 2021 wurde parallel zu diesen Gesprächen Kontakt mit Planungsbüros aufgenommen, aus denen das Büro Rataplan-Architektur ZT GmbH als Auftragnehmer ausgewählt und im November 2021 mit der Planung der Adaptierungsarbeiten sowie der Ausgestaltung des neuen Standortes beauftragt wurde.



Visualisierung der Innenraumgestaltung

IBA_Wien – Internationale Bauausstellung

Nach der Zwischenpräsentation 2020 war das Jahr 2021 für die IBA von einer Vielzahl an Tätigkeiten geprägt. Auf Projektebene lag der inhaltliche Schwerpunkt für die IBA beim Kontakt zu den Partnerinnen und Partnern aller IBA-Projekte und IBA-Quartiere. Im Zentrum dieser Gespräche stand die Auseinandersetzung mit den angestrebten Qualitäten der einzelnen Projekte. Damit wurde die Grundlage dafür gelegt, jenen IBA-Kandidatenprojekten, welche die Qualitäten bis zur Schlusspräsentation 2022 auch tatsächlich erreichen werden, den Status „IBA-Projekt“ zu verleihen und sie damit in den Mittelpunkt der Internationalen Bauausstellung in ihrem Präsentationsjahr 2022 zu stellen.

Trotz Pandemie begleiteten zahlreiche Veranstaltungen die inhaltliche Arbeit. Bei den Stadtteilspaziergängen durch die IBA-Quartiere, der Veranstaltungsreihe IBA meets Architects in Kooperation mit dem Wiener Architekturzentrum oder der IBA ResearchLab Summer School ergaben sich viele interessante Diskussionen. Im Herbst wurde außerdem im Rahmen eines Talks an der Angewandten die Publikation „Frauen Bauen Stadt. The City Through a Female Lens“ präsentiert sowie in Zusammenarbeit mit dem Wiener Architekturzentrum ein Symposium zum Thema „Es wird heiß! Stadt im Klimawandel“ durchgeführt. Alle Veranstaltungen wurden aufgezeichnet und finden sich hier zur Nachschau:

<https://www.youtube.com/channel/UCn31FgfKiRQ4n4F5DciMQng/videos>

AUSBLICK

Vom 23. Juni bis 18. November 2022 findet die Schlusspräsentation der IBA_Wien statt. Ausgehend von der Ausstellungszentrale in der Nordwestbahnhalle wird es mittels Veranstaltungen, Diskussions- und Präsentationsformaten über fünf Monaten hindurch Gelegenheit geben, sich mit den Leistungen der Projektpartnerinnen und Projektpartner für die Zukunft des sozialen Wohnens in Wien intensiv auseinanderzusetzen.

Weitere Informationen unter: <https://www.iba-wien.at>



Stadtteilspaziergänge durch
IBA-Quartiere



IBA meets Architects in Kooperation
mit dem Wiener Architekturzentrum



Die Publikation „Frauen Bauen Stadt. The City
Through a Female Lens“ wird präsentiert.

3

Sanierung



Der Wiener Weg der Stadterneuerung ist eine Erfolgsgeschichte, die unter dem Begriff „Sanfte Stadterneuerung“ international Anerkennung erlangt hat und mit der Sanierungsinitiative „Wir SAN Wien“ ihren Weg in die Zukunft fortsetzt. 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,
- Umstellung des Energieträgers für Heizung und Warmwasseraufbereitung auf hocheffiziente alternative Energiesysteme,
- 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 z. B. 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.

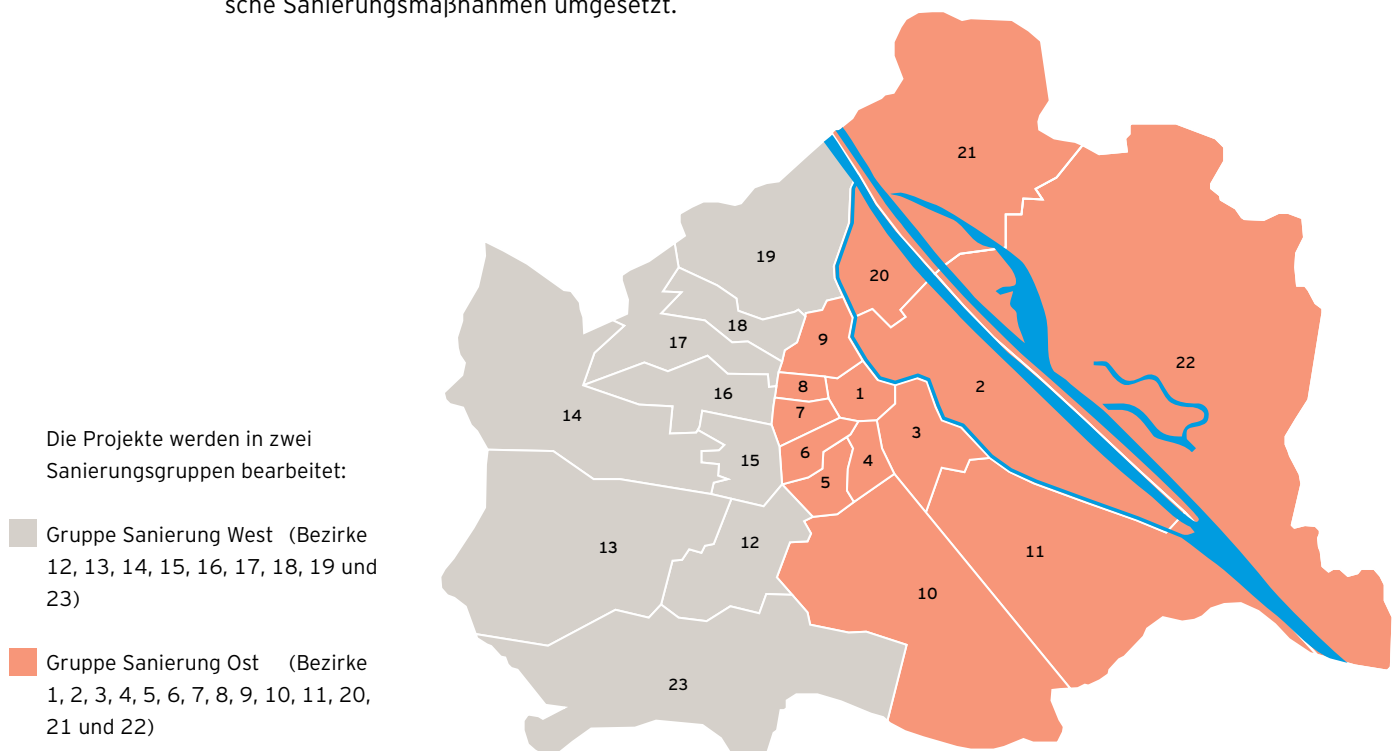
Heimsanierung:

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.



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

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

* im Falle eines Erhöhungsverfahrens
Antrag bei MA 50 – Schlichtungsstelle

HAUSKUNFT – Sanierungsberatung

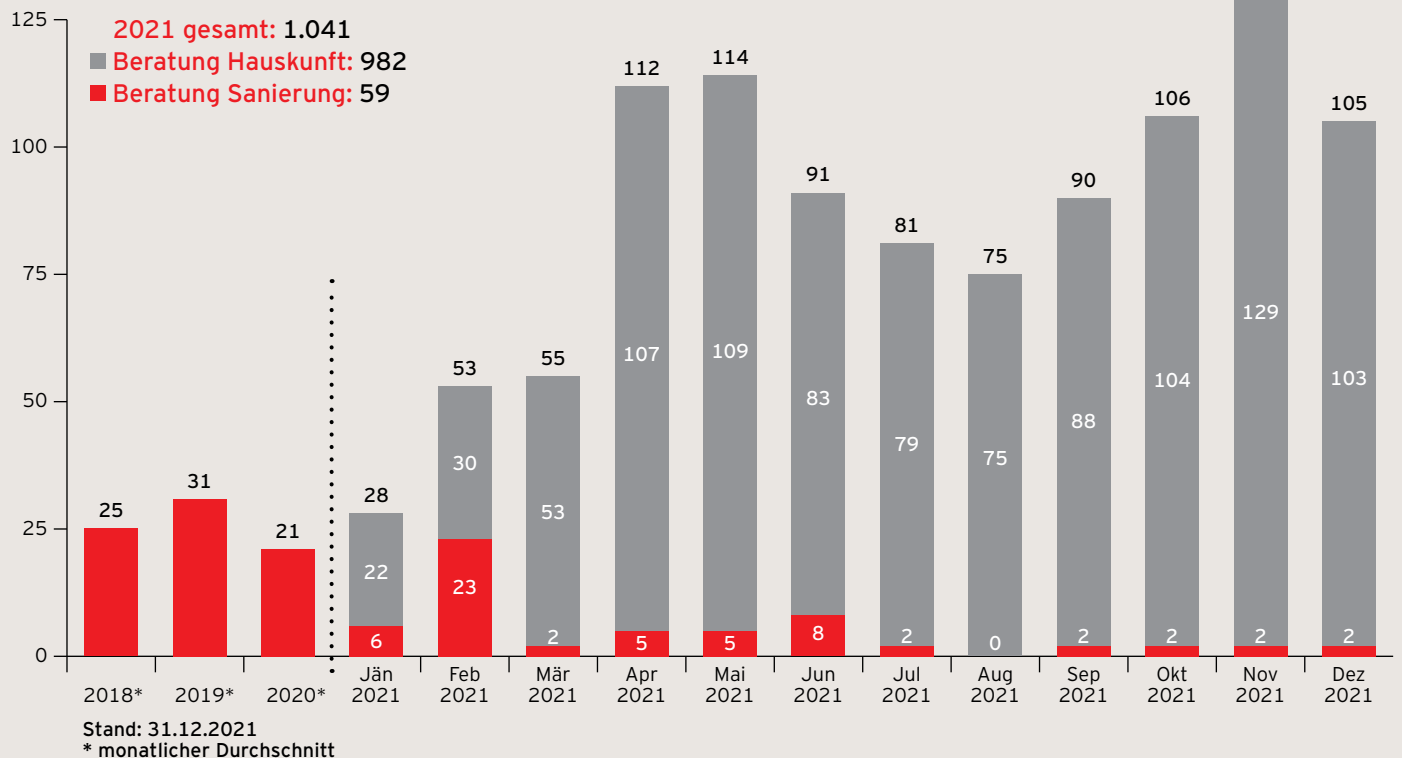
Die „Hauskunft. Die Sanierungsberatung für Häuser mit Zukunft“ ist eine kostenlose und unabhängige Beratungsstelle für alle Eigentümerinnen und Eigentümer, Hausverwaltungen sowie Planerinnen und Planer. Mit Mai 2021 wurde die Hauskunft nach einem erfolgreichen Testbetrieb als neue zentrale Beratungsstelle in die Organisationsstruktur des wohnfonds_wien eingebunden. Mehrere Services – wie z. B. die Orientierungsberatung, der Zukunfts-Check sowie die Förderberatung – stehen den Interessierten zur Verfügung, unabhängig davon, ob es sich um ein Ein- oder Mehrfamilienhaus, geförderte oder ungeforderte Projekte handelt.

Neben der Beratung ist auch die Wissensvermittlung ein zentrales Aufgabengebiet der Hauskunft. Im Rahmen von mehreren Online-Veranstaltungen wurden 2021 Themen zur Dekarbonisierung, Heizungsumstellung sowie „Aktuelles in der Sanierung“ behandelt. Kooperationspartnerinnen und -partner waren z. B. der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft oder die Wirtschaftsagentur Wien.

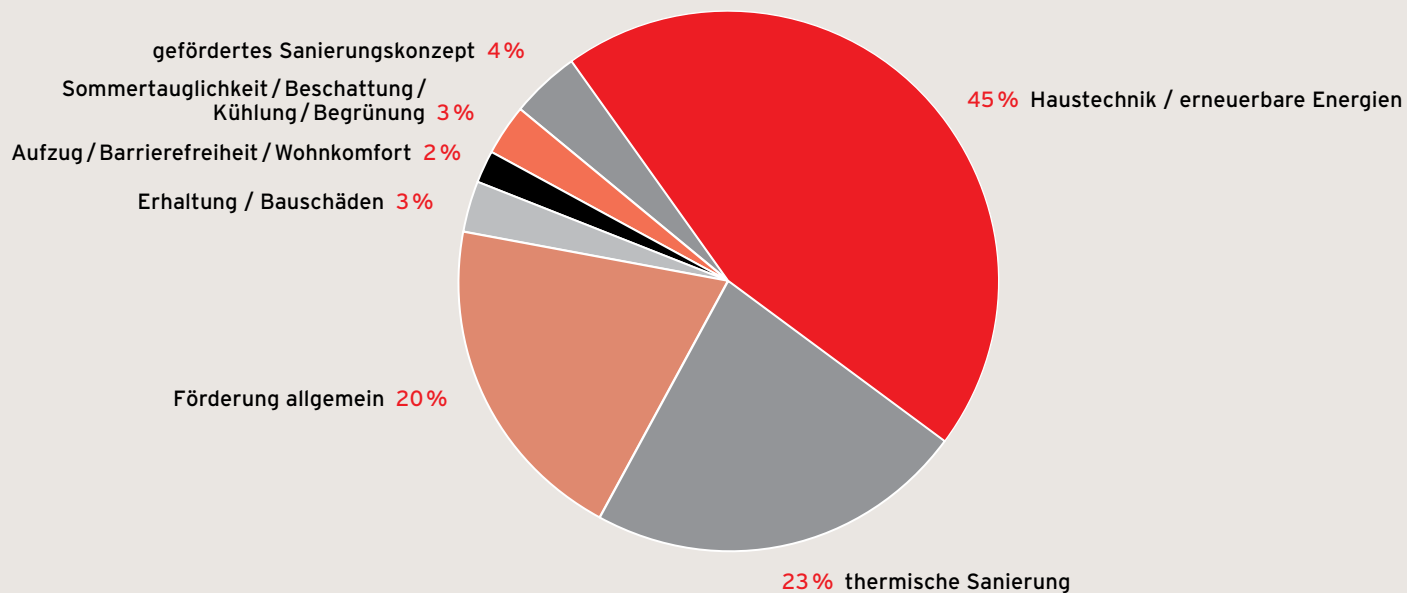
Im Jahr 2021 wurden gemeinsam mit der Sanierungsabteilung des wohnfonds_wien mehr als 1.000 Beratungsgespräche – telefonisch, online oder persönlich im Beratungslokal – geführt. Zusätzlich wurden im Rahmen der 81 Zukunfts-Checks die zu sanierenden Objekte von unseren Beraterinnen und Beratern besichtigt, die möglichen Maßnahmen in einem Gespräch erläutert und in einem Protokoll festgehalten.

<https://www.hauskunft-wien.at/>

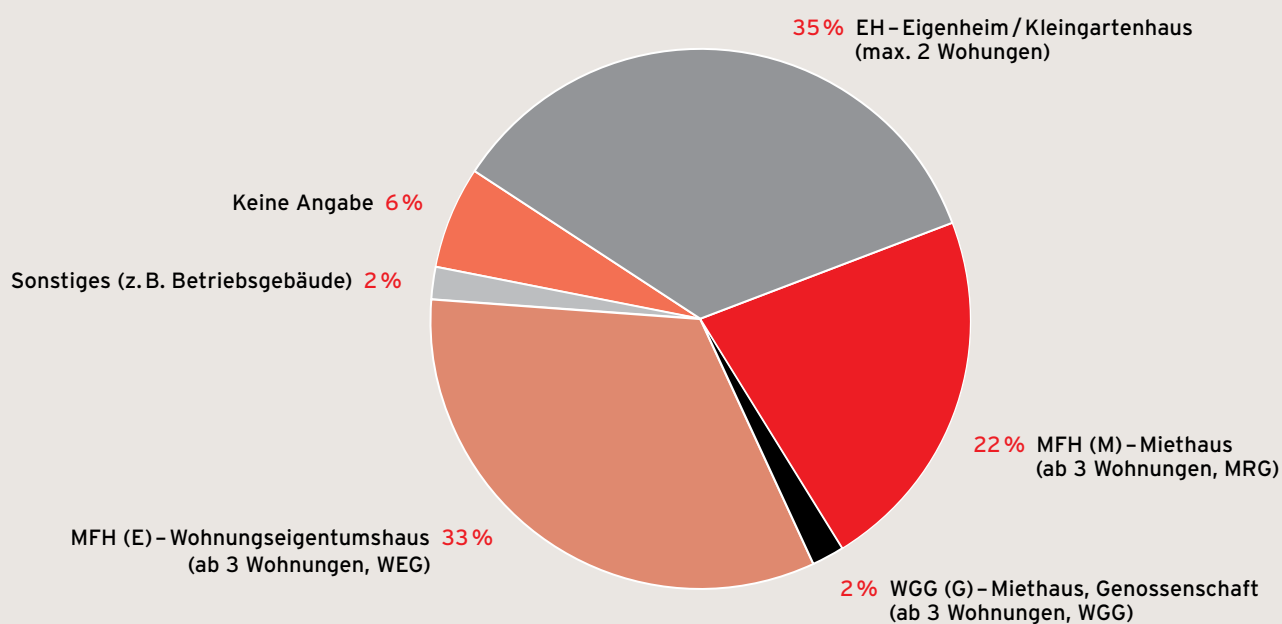
ERSTBERATUNGEN 2021



BERATUNGSTHEMEN HAUSKUNFT 2021



BERATUNGSOBJEKTE HAUSKUNFT 2021



Qualitätssicherung

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 Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest bzw. Nordost. 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 Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest bzw. Nordost und der Magistratsdirektion – Geschäftsbereich Bauten und Technik sowie der 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) 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 2021 fanden neun Sitzungen der WWFSG-MA 21-Kommission statt, in denen über insgesamt 52 Liegenschaften entschieden wurde. Außerdem behandelte die Kommission zwei abgelaufene Konzepte für das ehemalige Blocksanierungsgebiet Reindorf Süd und Sechshaus mit Hauptaugenmerk auf die Entwicklung der EpK-Flächen.

BEURTEILTE PROJEKTE DER WWFSG-MA 21-KOMMISSION

	Anzahl	positiv	Auflagen	negativ
Bestandssanierungen	41	26	15	0
TOS Abbruch und Neubau städtebaulicher Missstand	11	9	0	2
Blocksanierungskonzepte	0			

BEURTEILUNGSKOMMISSION – TOTALSANIERUNG ABBRUCH UND NEUBAU

Wie bereits erläutert, muss als Voraussetzung 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 2021 fanden zwei Sitzungen sowie zwei Umlaufbeschlüsse der Kommission statt, in denen die Planung von vier Liegenschaften beurteilt wurde. Alle Projekte mit insgesamt 82 Wohneinheiten konnten von der Kommission (teilweise mit Auflagen) letztendlich zur Realisierung empfohlen werden.

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. Im Jahr 2021 wurden acht 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.

Durch die coronabedingte Absage im Jahr 2020 wurden 2021 insgesamt 37 Projekte im Rennen um den 35. Stadterneuerungspreis der Landesinnung Bau der Wirtschaftskammer juriert. Der Stadterneuerungspreis wurde erstmals in drei Kategorien als „Güteziegel“ in Gold, Silber und Bronze vergeben. Von den insgesamt neun Preisträgern wurden fünf geförderte Projekte ausgezeichnet.

GÜTEZIEGEL PIONIER-LEISTUNG

GOLD 1170 Wien, Geblergasse 11 (+13), SILBER 1200 Wien, Leystraße 81

In dieser Kategorie wurden Projekte ausgezeichnet, die besondere Innovationen oder erstmalige Anwendungen hinsichtlich Bauweise, Digitalisierung, Baustoffe, Gebäudetechnologien, Nachhaltigkeit oder neuer Herstellungstechnik vorzuweisen haben.

GÜTEZIEGEL BRAVOUR-LEISTUNG

SILBER 1220 Wien, Schüttaustrasse 1–39/Goethehof, BRONZE 1210 Wien, Voltagasse 53

In dieser Kategorie wurden absolute Vorzeigeprojekte der Stadt ausgezeichnet, die das Wiener Stadtbild verbessern und positiv zur Stadtentwicklung beitragen.

GÜTEZIEGEL MEISTERLEISTUNG

SILBER 1150 Wien, Brauhirschengasse 7

Diese Kategorie dient der Auszeichnung herausragender Leistungen durch Wiener Baumeister. Anwendungen alter Handwerkstechniken, deren Neuinterpretation oder außergewöhnliche Einzelleistungen werden gewürdigt.



vor Sanierung

Förderungsantrag	privat
Planung	Praschl-Goodarzi Architekten ZT GmbH
Gesamtbaukosten	rund € 4,0 Mio.
Landeszuschuss	rund € 2,4 Mio.
Landesdarlehen	rund € 1,1 Mio.
Nutzfläche	rund 2.122 m ²
Reduktion Heizwärmebedarf	47,97 kWh/m ² a (~ 43 %)
Heizwärmebedarf nach Sanierung	62,80 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf Dachgeschoß	31,91 kWh/m ² a
Fertigstellung	4/2020
Schlussprüfbericht	6/2021

WIEN 10., TROSTSTRASSE 6/RECHBERGGASSE 14 SOCKELSANIERUNG UND DACHGESCHOSSAUSBAU



Hofansicht mit Balkonzubauten



Straßenansicht

In dem typischen Gründerzeit-Eckhaus mitten in Favoriten befanden sich vor der Sanierung noch viele Substandardwohnungen. Ein Großteil davon stand leer. Ziel der Bauherrin war es, mit der Sockelsanierung diesen Missstand zu beseitigen und eine möglichst hohe architektonische Qualität zu erreichen. Das Gebäude wurde um zwei Geschoße erweitert. Fast alle Wohnungen wurden mit Loggien, Balkonen oder Terrassen ausgestattet. Durch Umgestaltung des Eingangsbereiches konnte ein barrierefreier Zugang zum Lift erreicht werden. Das reich verzierte Stiegenhaus mit den gut erhaltenen Bodenfliesen erhielt eine moderne Verlängerung ins Dachgeschoß. Der Heizwärmebedarf

konnte im Bestand durch thermische Sanierung deutlich verringert werden. Zusätzlich unterstützt eine Solaranlage am Dach die zentrale Heizungsanlage. Ein großzügiger Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, zwei weitere Fahrradabstellräume, ein Müllraum mit straßenseitigem Service-Zugang und eine Briefkasten-Durchwurfanlage, welche von außen zu bedienen ist, bieten modernen Komfort und Sicherheit für die Bewohnerinnen und Bewohner. Eine weit auskragende umlaufende Attika umfasst das Gebäude. Darunter steht das schlichte Weiß der Gründerzeitfassade im spannenden Gegensatz zum edlen Grau und der großzügigen Verglasung der darüberliegenden neuen Geschoße.



vor Sanierung

Förderungsantrag	privat
Planung	Hollinsky & Partner ZT GmbH
Gesamtbaukosten	rund € 2,6 Mio.
Landeszuschuss	rund € 0,7 Mio.
Nutzfläche	rund 2.210 m ²
Reduktion Heizwärmebedarf	94,46 kWh/m ² a (~ 83 %)
Heizwärmebedarf nach Sanierung	19,87 kWh/m ² a
Fertigstellung	9/2020
Stadterneuerungspreis	6/2021 Pionierleistung Silber

WIEN 20., LEYSTRASSE 81/DONAUESCHINGENSTRASSE 22

THEWOSAN, HEIZUNGSUMSTELLUNG, AUFGUG, ERHALTUNG UND WOHNKOMFORT



Straßenansicht mit Balkonzubauten und Begrünung



Dachlandschaft

Das Gründerzeithaus in der Leystraße 81 wurde von Grund auf saniert und um einen freifinanzierten zweigeschoßigen Dachgeschoßausbau, welcher im Hofbereich zum Teil Dachschrägen aufweist, erweitert. Es erfolgte ein Aufzugszubau in behindertengerechter Ausführung (Durchlader) mit insgesamt sieben Stationen. Mit dem Zubau von insgesamt 29 Balkonen im Bestandsobjekt konnte ein Großteil der Wohnungen mit zugeordneten Freiräumen erweitert werden. Einen Blickfang stellen die Begrünungsmaßnahmen sowohl im Straßenraum als auch im Hofbereich dar. Die hofseitigen Balkone wurden mit Pflanzentrögen und Rankhilfen ausgestattet. Der Hof weist eine durchdachte Bepflanzung auf,

zusätzlich wurden die Schräg- und Flachdächer begrünt. Die Maßnahmen helfen, ein angenehmes Mikroklima zu schaffen und die sommerliche Überwärmung zu reduzieren. Mit der thermischen Sanierung konnten rund 83 % des erforderlichen Heizwärmebedarfs eingespart werden. Weiters wurde eine Hauszentralheizung mit einem Fernwärmeanschluss hergestellt. Im Zuge der Sanierung konnten alle Wohnungen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen großzügige Fahrradabstellplätze sowie eine Waschküche zur Verfügung. Ein Kleinkinderspielplatz im begrünten Innenhof für die Jüngsten im Haus rundet das Angebot ab.



vor Sanierung

Förderungsantrag	privat
Planung	Arch. DI Andreas Newald
Gesamtbaukosten	rund € 1,6 Mio.
Landeszuschuss	rund € 0,3 Mio.
Nutzfläche	rund 2.095 m ²
Reduktion Heizwärmebedarf	58,41 kWh/m ² a (~ 72 %)
Heizwärmebedarf nach Sanierung	22,41 kWh/m ² a
Fertigstellung	12/2020
Schlussprüfbericht	10/2021

WIEN 4., TRAPPELGASSE 3

THEWOSAN UND WOHNKOMFORT



Stiege 2 Hoffassade



Straßenfassade



Innenhof

Die Wohnungseigentumsanlage aus dem Jahr 1960 besteht aus zwei Gebäuden mit je einem Stiegenhaus. Das Wohnhaus Stiege 1 liegt in geschlossener Bauweise am Blockrand, das L-förmige Wohnhaus Stiege 2 ist an der rückseitigen Grundgrenze im Hofbereich situiert. Mit Ausnahme einer Feuermauer an Stiege 2, bei welcher Anrainerinnen und Anrainer die erforderliche Zustimmung zur Sanierung verweigerten, wurden sämtliche Fassaden mit einer Wärmedämmung versehen und alle Fenster durch Wärmeschutz- und Schallschutzfenster ersetzt. Ebenso wurden die Kellerdecken und obersten Geschoßdecken gedämmt. Für die Wärme- und Warmwasserversorgung wurde die Ölheizung mit einem 30.000-Liter-Öl-

tank durch Anschluss an die Fernwärme ersetzt. Mit der thermischen Sanierung konnten rund 72 % des erforderlichen Heizwärmebedarfs eingespart werden. Im Rahmen des Wohnkomforts wurden die bestehenden kleinen Balkone im Hintertrakt abgebrochen und durch wesentlich größere, besser nutzbare Balkone ersetzt. Im Straßentrakt konnten für alle Wohnungen hofseitig Loggien errichtet werden. Die Wohnungseingangstüren wurden erneuert und alle Türen zu den Allgemeinräumen als Brandschutztüren ausgeführt. Im Erdgeschoß wurde anstelle des nun nicht mehr benötigten Tankraumes ein großzügiger Fahrradabstellraum geschaffen. Der Innenhof wurde mit Ersatzpflanzungen neu gestaltet.



vor Sanierung

Förderungsantrag	Stadt Wien
Planung	„Siedlungs-Union“ reg. Gen.m.b.H.
Gesamtbaukosten	rund € 10,8 Mio.
Landeszuschuss	rund € 3,4 Mio.
Nutzfläche	rund 15.462 m ²
Reduktion Heizwärmebedarf	132,42 kWh/m ² a (~ 71 %)
Heizwärmebedarf nach Sanierung	54,39 kWh/m ² a
Fertigstellung	5/2019
Schlussprüfbericht	9/2021

WIEN 22., KAGRANER ANGER 89 – SIEDLUNG KAGRAN
THEWOSAN UND ERHALTUNG



Straßenansicht



Einzelhäuser

Die Wohnhausanlage der Gemeinde Wien wurde in den Jahren 1948 bis 1950 zwischen Kagranner Anger, Siebenbürgerstraße und Steigenteschgasse errichtet. In den dreigeschoßigen Wohnblöcken, die in Blockrandverbauung angelegt sind, befinden sich insgesamt 93 Wohnungen sowie straßenseitig einige Geschäftslokale, welche durch Arkadengänge vor der Witterung geschützt sind. Außerdem besteht die Siedlung aus 143 Reihen- und Einzelhäusern, von denen alle über begrünte Freiflächen verfügen. Über die Jahre führte die Stadt schon diverse Reparaturarbeiten sowie kleinere thermische Maßnahmen durch. Der größte Schritt zur Bestandssicherung erfolgte jedoch zwischen August 2015 und

Mai 2019. Im Rahmen einer geförderten thermischen Sanierung wurden sämtliche Fassaden saniert sowie wärmedämmend und alle Gebäude mit Holz-Alu-Wärmeschutzfenstern ausgestattet. Bei den Häusern der Reihenhausanlage wurden die Dächer erneuert und gedämmt. Bei den Mehrparteienhäusern erfolgte hingegen eine hochwertige Dämmung der obersten Geschoßdecke. Im Zuge der Sanierung führte die Gemeinde auch notwendige und zweckmäßige Erhaltungsarbeiten durch, sodass die Wohnhausanlage an die heute gültigen Standards angepasst werden konnte. Das Ergebnis: Der Heizwärmebedarf der Siedlung wurde deutlich reduziert und die Anlage erstrahlt in neuem Glanz.

Förderungsantrag	privat
Planung	Steinbacher Thierriecher ZT GmbH
Gesamtbaukosten	rund € 15,9 Mio.
Landeszuschuss	rund € 6,0 Mio.
Landesdarlehen	rund € 5,3 Mio.
Nutzfläche	rund 7.485 m ²
Heizwärmebedarf	24,53 kWh/m ² a
Fertigstellung	7/2021



vor Sanierung

WIEN 11., GEISELBERGSTRASSE 10-12/WERKSTÄTTENWEG 9 TOTALSANIERUNG



ehemaliges Fabriksgebäude



Neubau Pförtnerhaus

Auf dem Areal einer ehemaligen Fabrik im 11. Wiener Gemeindebezirk wurde die Produktionshalle in ein Wohngebäude umgewandelt. Im Zuge der Sanierung und einer modern gestalteten zweigeschößigen Aufstockung entstanden hier 79 Wohnungen. In der Baulücke Geiselbergstraße wurde ein Neubau mit 40 Wohnungen errichtet. Das alte Pförtnerhaus am Werkstättenweg wurde abgebrochen und durch einen Neubau mit 13 Wohnungen ersetzt. Insgesamt konnten so 132 Wohnungen neu geschaffen werden. Alle Wohneinheiten verfügen über Loggien, Balkone oder Terrassen – jenen im Erdgeschoß konnte auch ein Gartenanteil zugeordnet werden. Die Dachflächen wurden extensiv begrünt. Ein Großteil

der Wohnungen wurde mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet. Der begrünte Innenhof lädt mit vielen Sitzgelegenheiten zum Verweilen ein. Ein Kinder- und Kleinkinderspielplatz, welcher unter anderem mit einer Kletterwand und einer Rennbahn ausgestattet ist, bietet mit rund 530 m² viel Raum für die Kleinsten. Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen mehrere Kinderwagen- und Fahrradabstellräume mit einer Nutzfläche von insgesamt 300 m² zur Verfügung. Eine Waschküche sowie ein großzügiger Gemeinschaftsraum mit Zugang zum Garten im Innenhof wurden zentral in der alten Fabrikhalle eingerichtet und sind ein wertvoller Beitrag zum nachbarschaftlichen Miteinander.

Förderungsantrag	privat
Planung	Arch. ⁱⁿ DJ ⁱⁿ Gabriele Kimla
Gesamtbaukosten	rund € 225.800
Landeszuschuss	rund € 56.900
Nutzfläche	rund 1.231 m ²
Fertigstellung	10/2019
Schlussprüfbericht	8/2021



vor Zubau

WIEN 3., SALESIANERGASSE 8/ZAUNERGASSE 11
LIFTZUBAU, MASSNAHMEN FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNG



Aufzugszubau Stiege 1



Zugang über den Innenhof



Station im Erdgeschoß

Das im Jahr 1839 errichtete Gebäude verfügt über ein Erdgeschoß, drei Obergeschoße sowie ein bewohntes Dachgeschoß und ist über zwei Eingänge an der Salesianergasse erschlossen. Das Haus weist einen guten Erhaltungszustand auf, denn bereits im Jahr 1985 wurde eine geförderte Sockelsanierung durchgeführt. Um die zwei begrünten Innenhöfe sind insgesamt fünf Stiegenhäuser situiert, an den Stiegen 3 und 4 erfolgten bereits Liftein- bzw. -zubauten. Mit dem Zubau des Aufzugs für Stiege 1 konnte ein weiterer Schritt für die barrierefreie Erschließung des Hauses gesetzt werden. Die erste Station ist über den Innenhof erreichbar. Hier wurde ein Teil des Hofniveaus leicht angehoben, zusätzlich

wurde das Zugangstor instandgesetzt und beide Flügel mit elektrischen Türöffnern versehen.

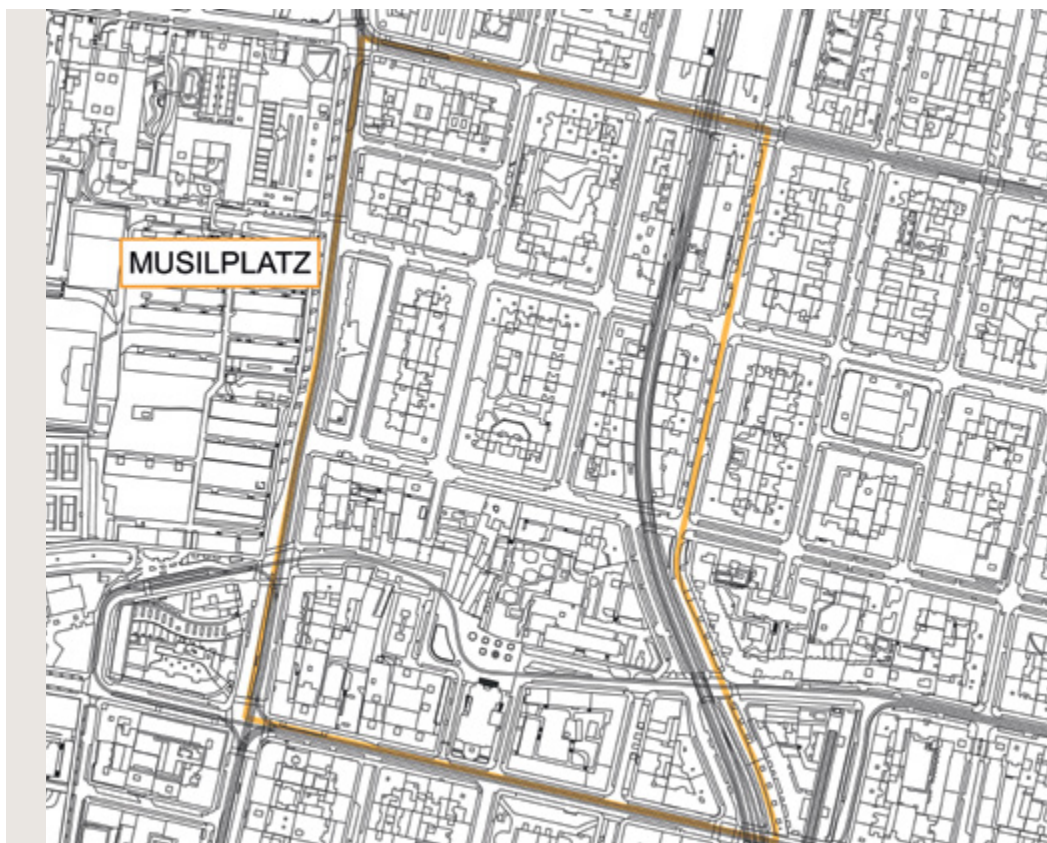
Der Aufzugsschacht – eine moderne Stahl-Glas-Konstruktion – weist den gleichen Stil wie die bereits im Gebäude vorhandenen Aufzugsanlagen auf. Weiters wurde der Wartebereich der Hofstation mit einem Vordach als Witterungsschutz ausgestattet. In den Obergeschoßen ist jede Wohnungseingangstür problemlos barrierefrei von der jeweiligen Liftstation erreichbar. Das durchgeführte Maßnahmenpaket stellt eine Lösung auf Stand der Technik dar, ist aber vor allem für die im Haus wohnhafte gehbehinderte Person eine große Erleichterung.

WieNeu – Gebiete

Im Bereich von WieNeu (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 Behörden und Bezirksvertretungen, Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern, Gewerbetreibenden, Expertinnen und Experten verschiedener Fachrichtungen 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 WieNeu+ 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. Dazu wurde bereits im Jahr 2020 ein Gebiet in Innerfavoriten zur Bearbeitung festgelegt, dieses wurde mit den WieNeu-Gebieten Gudrunstraße I und II mit zahlreichen Aktivitäten auch im Jahr 2021 betreut.

Unabhängig von der Sanierungsinitiative WieNeu+ wurde im Jahr 2021 ein Gebiet in Ottakring zwischen Thaliastraße, Sandleitengasse, Wilhelminenstraße, Heigerleinstraße und Weinheimergasse – mit insgesamt 13 Baublöcken – für die Bearbeitung als WieNeu-Gebiet ausgewählt.



Die Bestandaufnahme aller Objekte konnten im Jahr 2021 abgeschlossen werden.

Aktuelle Entwicklungen

NOVELLE DER SANIERUNGSVERORDNUNG

Die Verordnungsnovelle – LGBl. Nr. 24/2021 vom 30.04.2021 – für die geförderte Sanierung wird Wiens Vorreiterrolle beim Thema Klimaschutz, klimaschonende Maßnahmen und Nachhaltigkeit aufgrund der hohen Qualität und Innovationskraft des Wiener-Wohnbau-Modells noch weiter stärken.

Damit Sanierungsmaßnahmen von Beginn an sinnhaft und nachhaltig gestaltet werden, wird erstmalig die Erstellung von umfassenden Sanierungskonzepten gefördert. Weiters werden, um die Attraktivität von Sanierungsvorhaben zu erhöhen, bestimmte Förderungen nunmehr vereinfacht, d. h. laufende Zuschüsse zur Darlehensrückzahlung wurden durch Einmalzuschüsse ersetzt.

Durch Anpassung der thermisch-energetischen Mindestanforderungen, Schutz vor sommerlicher Überwärmung (z. B. Montage eines außenliegenden Sonnenschutzes) oder den Tausch vorhandener Heizungsanlagen – vor allem auf Gasbasis – durch Umrüstung auf effizientere alternative Energiesysteme wird der Fokus auf klimafittes Wohnen im Bestand verstärkt, auch unter der Devise „raus aus fossilen Energieträgern“ (Dekarbonisierung). Viele weitere Adaptierungen im Förderungssystem runden diesen innovativen Förderungsansatz ab, als großen Schritt hin zum Ziel der CO₂-neutralen Stadt.

INTERNES PROJEKT – DIGIFIT

Bereits Ende 2020 wurde entschieden, ein Projekt zur Überprüfung und Optimierung der Prozesse im Bereich der Sanierung aufzusetzen. Einerseits gilt als Ziel eine Verbesserung und Straffung der Abläufe in der Bearbeitung von Sanierungsanträgen, andererseits sollten die Möglichkeiten von Home-Office verbessert werden.

Die Pandemie hat gezeigt, wie wichtig der elektronische Akt für digitales Arbeiten ist. Es sollten daher zusätzlich in dem Projekt DIGIFIT die Voraussetzungen für den elektronischen Akt geprüft werden, um sämtliche Bearbeitungsschritte in einem Sanierungsprojekt und den Austausch mit Projektbeteiligten zu digitalisieren.

In der Folge wurde eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Projektbetreuerinnen und Projektbetreuern, Sekretärinnen sowie Gruppenleiterinnen und Gruppenleitern formiert. Folgende vier Phasen zur Recherche und Bearbeitung des Projektes wurden definiert und in Kleingruppen bearbeitet:

PHASE 1: Identifizieren und Darstellen aller Kern-, Teil- und unterstützenden Prozesse

PHASE 2: Vorschläge zur Optimierung der Prozesse und Überprüfen der Rahmenbedingungen für den digitalen Akt

PHASE 3: Umsetzung der Verbesserungsvorschläge

PHASE 4: Laufende Evaluierung

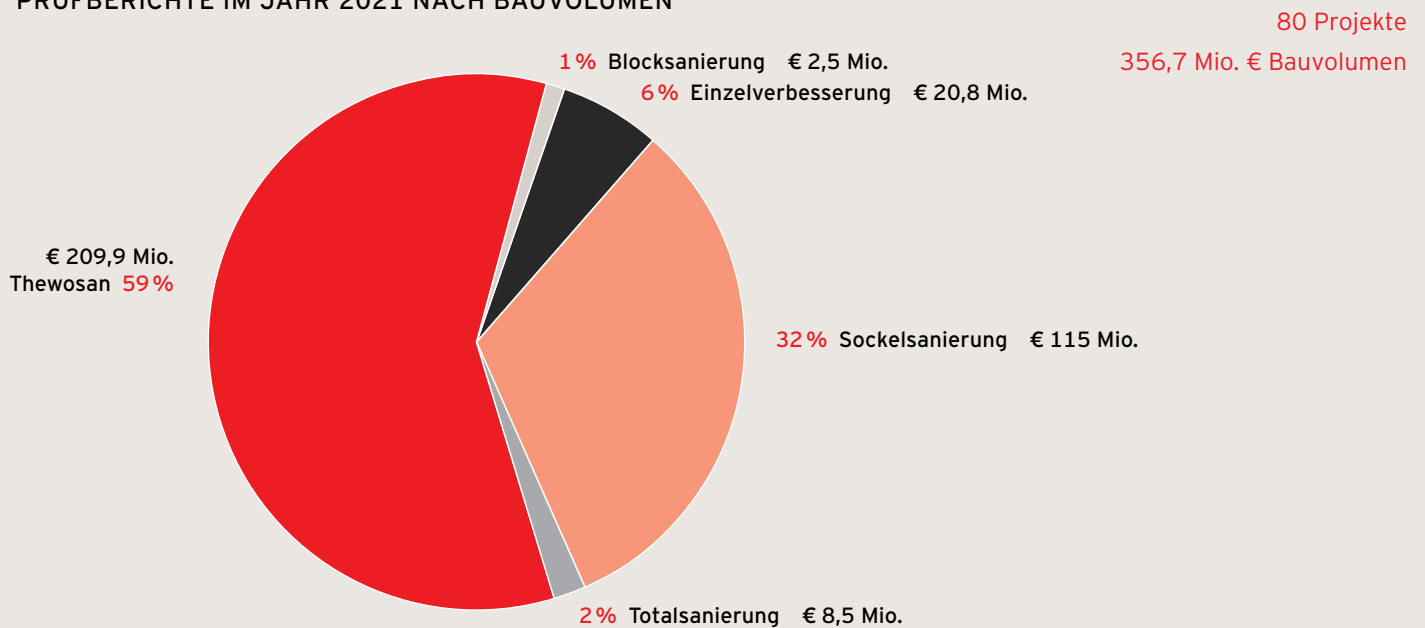
Bis Mitte 2021 konnten die Erhebungen (PHASE 1) abgeschlossen werden, so dass in weiterer Folge in den Arbeitsgruppen über 70 Verbesserungsvorschläge gesammelt und nach inhaltlicher und zeitlicher Umsetzbarkeit geclustert werden konnten. Diese zweite Phase wurde im Herbst 2021 abgeschlossen. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit den anderen Unternehmensbereichen laufend seit Herbst 2021.

Statistik

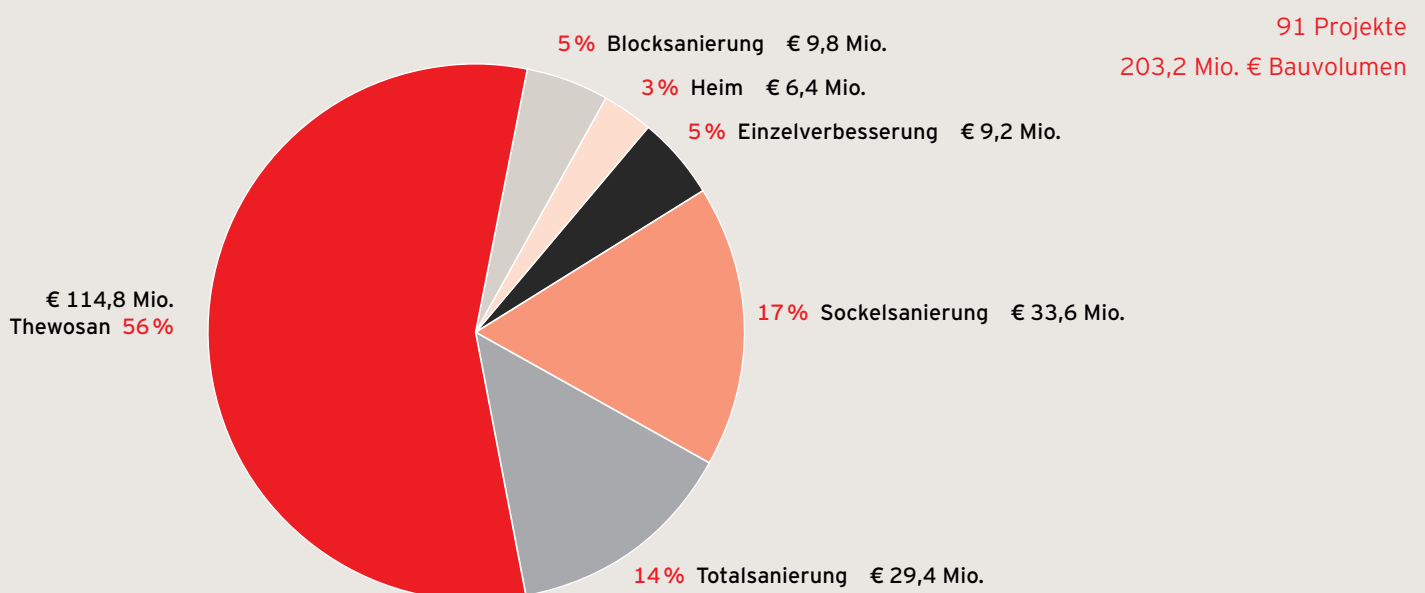
In den Statistiken des wohnfonds_wien werden sämtliche Auswertungen (Antragszahlen, Sanierungsarten, Bau- und Förderungsvolumina etc.) in Form einer Zuwachsstatistik erfasst, d. h., dass jeweils der effektive Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr dargestellt wird. Sollten z. B. bereits früher zugesicherte 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 2021 eingereichten Anträge zur geförderten Wohnhaussanierung beläuft sich auf 13.905, davon entfallen 114 neu gestellte Anträge auf das Jahr 2021.

PRÜFBERICHTE IM JAHR 2021 NACH BAUVOLUMEN



FERTIGGESTELLTE SANIERUNGEN IM JAHR 2021



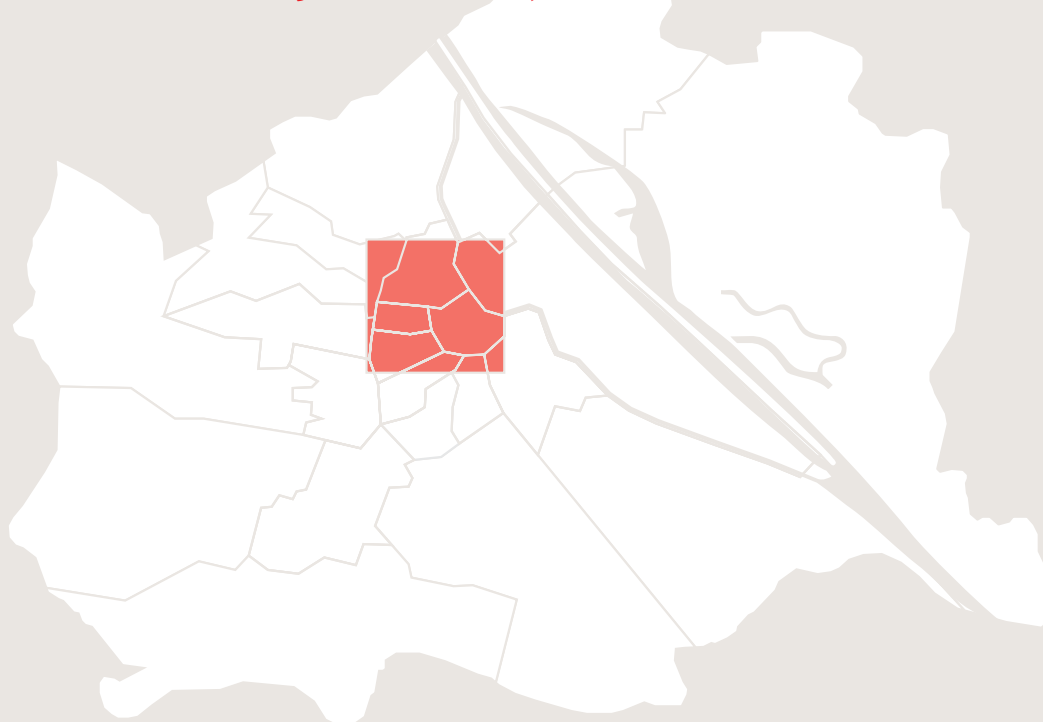
FÖRDERUNGSLEISTUNG SANIERUNG – EIN ÜBERBLICK IN ZAHLEN

	Projekte mit Prüfberichten	Projekte fertiggestellt
Anzahl	80	91
Wohneinheiten	5.963	4.583
Förderung – Landesdarlehen	€ 31,5 Mio.	€ 31,9 Mio.
Förderung – Landeszuschüsse	€ 152,9 Mio.	€ 73,7 Mio.
Bauvolumen	€ 356,7 Mio.	€ 203,2 Mio.

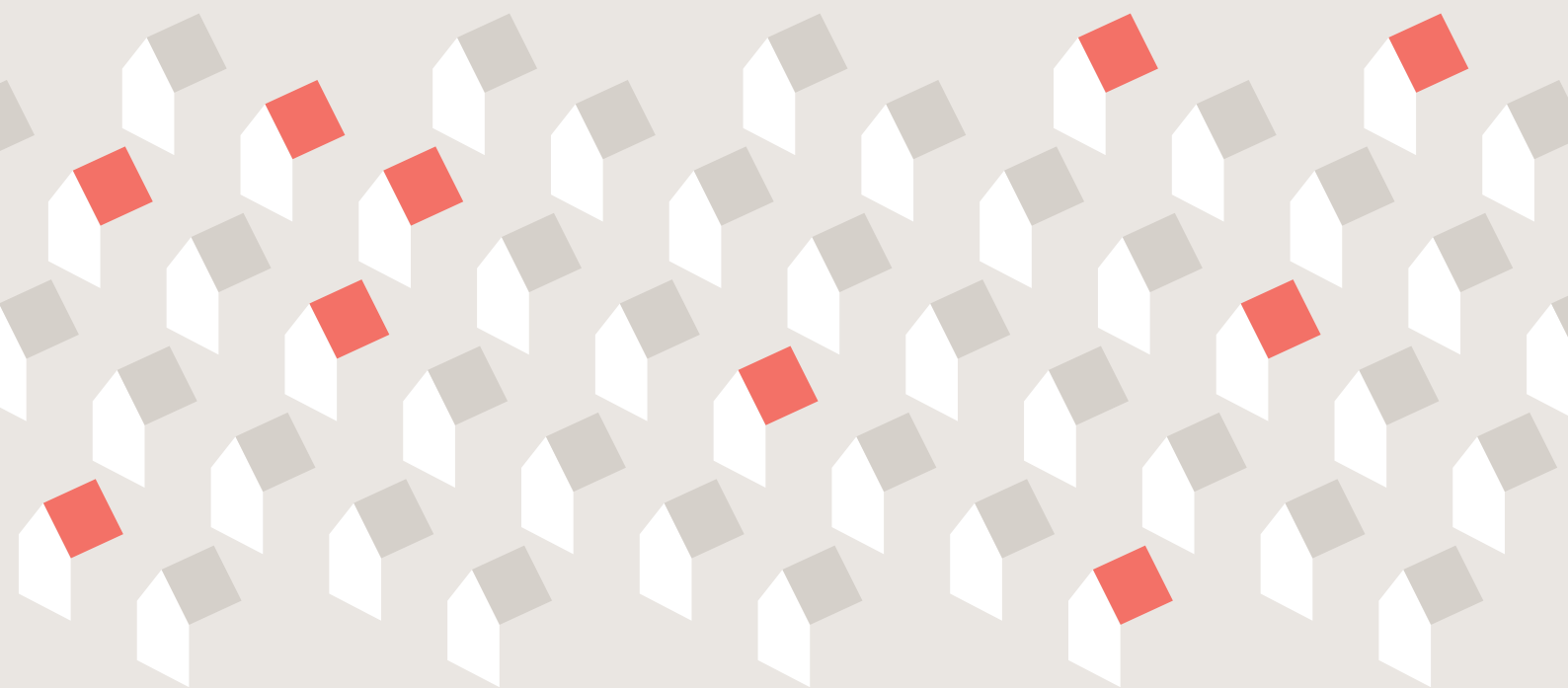
PROJEKTE IN BEARBEITUNG (STAND: 31. DEZEMBER 2021)

	Projekte	Bauvolumen
Vorprüfberichte	106	€ 366,6 Mio.
Zusicherungen	97	€ 339 Mio.
Baubeginne	107	€ 311,4 Mio.
Fertigstellungen	91	€ 203,2 Mio.

Seit Bestehen des wohnfonds_wien wurden insgesamt 110 Blocksanierungs- bzw. WieNeu-Gebiete mit einer Fläche von 9,55 km² betreut. Sanierungspotentiale wurden erhoben. Hausverwaltungen, Eigentümerinnen und Eigentümer konnten sich über geförderte Maßnahmen informieren.



2021 konnten Prüfberichte für 80 Projekte mit einem Bauvolumen von € 356,7 Mio. auf den Weg gebracht werden.
Das entspricht den Baukosten von rund 915 Einfamilienhäusern¹⁾.



1) neu errichtete Einfamilienhäuser nach den aktuellen Qualitätsstandards je € 390.000

Gemeinschaftsräume mit einer Gesamtfläche von rund 5.000 m² konnten 2021 in geförderten Neubauprojekten zur Förderung empfohlen werden – das entspricht der Fläche von 400 Parkplätzen.



Im Jahr 2021 wurden rund 6.400 Fahrradabstellplätze auf den zur Förderung empfohlenen Bauträgerwettbewerbs- und Grundstücksbeiratsprojekten eingeplant.



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. Im Jahr 2021 wurde mit der Installation des Qualitätsbeirats für freifinanzierte Projekte in ausgewählten Stadtentwicklungsgebieten als weiteres Instrument der Qualitätssicherung begonnen. Die Aufgaben und Zielsetzungen des Qualitätsbeirates werden auf den Seiten 46 und 47 näher erläutert.

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 2021 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 Bauträgerwettbewerbsjurien und Grundstücksbeirat sowie künftig auch im Qualitätsbeirat
- Erfassung und statistische Auswertung aller Projekte des Grundstücksbeirates und der Bauträgerwettbewerbe,
- Abwicklung aller Versicherungsangelegenheiten in Zusammenhang mit dem Liegenschaftsbesitz.

So sind im Jahr 2021 beispielsweise folgende Kosten für die Pflege bzw. Verwaltung der Grundstücke angefallen:

- | | |
|--------------------------|----------|
| • Schneeräumung | € 6.100 |
| • Mäharbeiten | € 65.800 |
| • Baumschnitt/-kontrolle | € 27.500 |
| • Sicherheitsdienst | € 49.200 |

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, der Grundstücksbeirat und künftig auch der Qualitätsbeirat 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 und 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.

Im Regierungsübereinkommen der Fortschrittskoalition wurde der wohnfonds_wien mit der Weiterentwicklung des Grundstücksbeirates zum Qualitätsbeirat beauftragt. Erste Entwicklungsschritte wurden diesbezüglich 2021 gesetzt. Der neue Qualitätsbeirat kommt bei großen ausgewählten Stadtentwicklungsgebieten zur Anwendung. Nachhaltige Quartiersentwicklung betrifft in Zukunft nicht nur geförderte Neubauprojekte, sondern auch freifinanzierte. Somit sollen bauplatzübergreifende Planungsziele in der Umsetzung garantiert werden.

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 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 2021 wurden die Bauträgerwettbewerbe einstufig durchgeführt. Die jeweilige Anwendung der Verfahrensart ist von verschiedenen Faktoren abhängig wie beispielsweise Größe des Projektgebietes, Schnittstellen zwischen den Bauplätzen, Zielsetzung der Projektumsetzung und inhaltliche Ausrichtung.

1. WIENER WOHNBAUMPROGRAMM

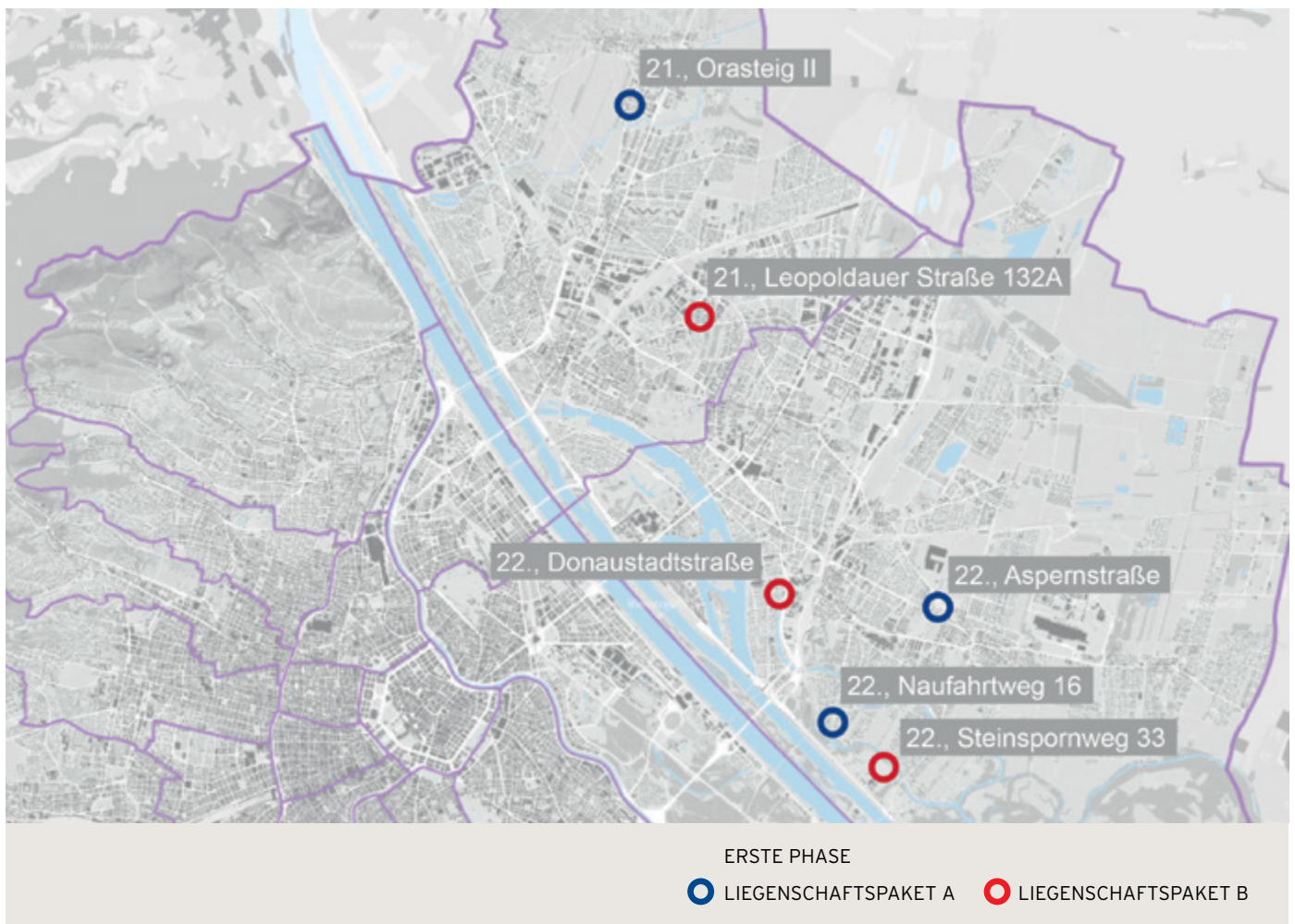
Wien ist beim Klimaschutz seit vielen Jahren ein internationaler Vorreiter, besonders im geförderten Wohnbau haben klimaschonende Maßnahmen eine ganz zentrale Rolle. In diesem Zeichen wurde das 1. Wiener WohnBAUMprogramm entwickelt, welches die Vielfältigkeit des geförderten Wohnbaus in Wien um eine weitere Facette bereichert und in ausgewählten Projektgebieten Anwendung finden soll. Alle Standorte befinden sich in einer naturnahen Umgebung, womit „naturbanes“, also gut leistbares, gefördertes Wohnen im Grünen und mit Grünbezug in der Stadt ermöglicht wird; nicht zuletzt aufgrund der Corona-Pandemie ein Bedürfnis, das sich bei vielen Einwohnerinnen und Einwohnern Wiens niederschlägt. Eine ortsbezogene, kleinteilige Bauweise im Kontext des gewachsenen Umfeldes bietet zugleich einen Mehrwert für die umliegenden Grätzl. Innovative und alternative Lösungen für die Energieversorgung unter Nutzung erneuerbarer Energiequellen haben höchste Priorität. Realisiert werden neue geförderte Wohnhausanlagen mit hohen ökologischen Ansprüchen unter Einsatz nachhaltiger Baumaterialien und einem schonenden Ressourceneinsatz. Das Programm soll in drei Phasen abgewickelt werden, wobei insgesamt ca. 1.000 Wohneinheiten geplant sind.

Die erste der drei Phasen des 1. Wiener WohnBAUMprogramms startete als Pilotphase im Herbst 2021 mit zwei Liegenschaftspaketen mit jeweils drei Standorten mit einer Gesamtfläche von rund 24.000 m². Auf den sechs Standorten mit insgesamt 150 Wohnungen sollen zu den genannten Schwerpunkten innovative typologische Lösungen erarbeitet und realisiert werden. Hiermit wird eine Weiterentwicklung und Anpassung für das größere Ausrollen des Programmes in den beiden darauffolgenden Phasen gewährleistet.

Aufgabenstellung dieses Wettbewerbes ist die Ausarbeitung einer Konstruktionstypologie in Holz- oder Holz-Hybrid-Bauweise mit höchster Energieeffizienz, die über hohe Qualitäten in Bezug auf optimierte Planungs- und Baumethoden, Tragwerkslösungen, Baulogistik und kreislaufwirtschaftliche Betrachtungen verfügt. Der typologische Ansatz ist auf allen drei Standorten des ausgewählten Liegenschaftspakets anzuwenden, sodass ein Multiplikator-Effekt entstehen kann. Ein innovatives Energieversorgungskonzept sieht die Nutzung erneuerbarer Energiequellen vor, wobei sowohl das Heizen als auch das Kühlen klimaneutral und vorzugsweise in Kombination über eine Bauteilaktivierung realisiert werden soll. Das Zusammenspiel aus passiven Maßnahmen zur Kühllastreduktion wie Beschattung, Nachtlüftung und klimagerechter Architektur sowie klimaneutralen Kühltechnologien soll eine hohe Wohnqualität v. a. im Hinblick auf zukünftige Klimaszenarien sicherstellen.

Angesichts essenzieller Herausforderungen der Rohstoffknappheit und damit zusammenhängender bestehender und zu erwartender Rechtsgrundlagen soll die Wahl der Baustoffe und Bauweise kreislaufwirtschaftlich optimiert werden. Wesentliche Informationen über die Qualität von Materialien und Komponenten sollen künftig über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes durch einen digitalen Zwilling erfasst und optimiert werden.

Die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen der ersten Phase erfolgte im Oktober 2021, die Jurysitzung fand im April 2022 statt.





Projektgebiet

Projektgebiet	101.941 m ²
Wettbewerbsareal	21.113 m ²
Anzahl der Bauplätze	6 (+ 11 freifinanzierte)
Wohnungen	711 (+ ca. 1.100 freifinanzierte)
Heimeinheiten	55
Geschäftslokale/Büros	43

QUARTIERSENTWICKLUNG 3., VILLAGE IM DRITTEN BAUTRÄGERWETTBEWERB



Bauplatz 7, Fassadenbegrünung

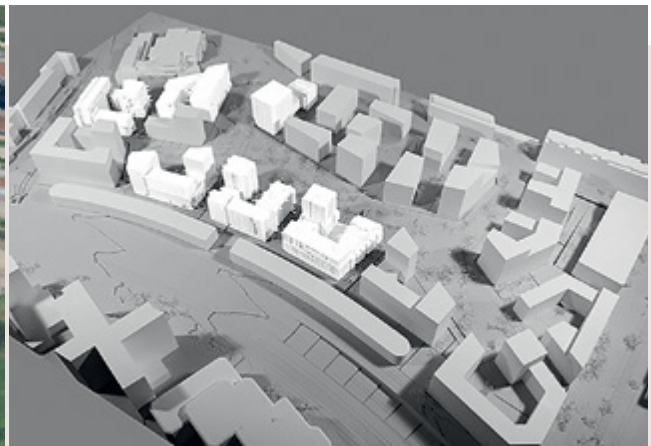
Im 3. Bezirk am Landstraßer Gürtel entsteht im Rahmen einer Kooperation des wohnfonds_wien und der ARE Austrian Real Estate bis 2026 ein neues, ökologisch nachhaltiges Stadtquartier. Das VILLAGE IM DRITTEN (vormals Eurogate II) wird schlussendlich mehr als 4.000 Menschen ein neues Zuhause bieten. Im März 2021 schloss der wohnfonds_wien für rund 800 der 1.900 Wohnungen einen Bauträgerwettbewerb auf sechs Bauplätzen ab. Neben klassisch geförderten Wohnungen, besonders günstigen SMART-Wohnungen und Gemeindewohnungen werden spezielle Wohnformen für Alleinerziehende, Wohngemeinschaften für junge Menschen sowie ein Baugruppenprojekt realisiert. Zahlreiche Gemeinschaftsangebote, Geschäfte und Lokale in belebten Erdgeschoßzonen sowie ein vernetzter Grünraum runden das Angebot ab. Oberste Prämisse bei der Konzeption des innerstädtischen Areals: die ökologisch nachhaltige Quartiersentwicklung als Reaktion auf den Klimawandel.

Zentrales Ziel beim Verfahren VILLAGE IM DRITTEN war die Stärkung der Klima-Resilienz, sprich der Einsatz von Maßnahmen zur Begrünung, Kühlung, Beschattung und Durchlüftung. Eine Senkung der Innentemperatur wird erreicht durch adäquate Befensterung, effektiven Sonnenschutz, schattige wohnungsbezogene Außenräume, gute Belüftung der Wohnungen und Gebäudetemperierung. Wirksame Dach- und Fassadenbegrünung, Beschattung von Aufenthaltsbereichen und Wegen, günstige Gestaltung von Oberflächen, Regenwasserrückhaltung sowie Sicherstellung von Durchlüftung zur Gewährleistung von Frischluftschneisen bewirken die Senkung der Außentemperatur.

Ein innovatives Energieversorgungskonzept sieht die Nutzung erneuerbarer Energiequellen vor. Dieser Maßnahmenmix leistet sowohl einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas als auch zur Bekämpfung der sommerlichen Überwärmung der Wohnungen.



Bauplatzübersicht



Modell



Bauplatz 11B, Hofansicht mit Freiraum

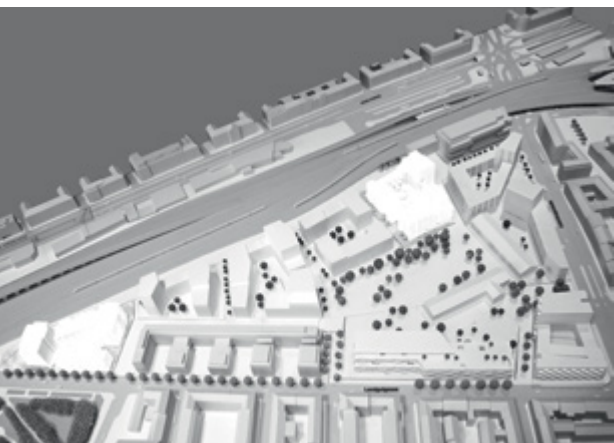
http://www.wohnfonds.wien.at/media/btw_map/123/2021_03_VillagelmDritten_Folder.pdf

Das VILLAGE IM DRITTEN punktet außerdem mit zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen. Alle geförderten Wohnhäuser weisen gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten und -terrassen auf. In den Höfen laden schattige Aufenthaltsbereiche zum Verweilen ein. Neben Fitnessangeboten stehen diverse Spielplätze für alle Altersgruppen sowie Nebeldüsen und Wasserspiele für zusätzliche Abkühlung in den heißen Sommermonaten zur Verfügung. Im weitläufigen zwei Hektar großen zentralen Park finden sich weitere Spiel- und Sportflächen, eine Festwiese und eine Hundezone. Andere Teile des Freiraums sind naturnah als Stadtwildnis bzw. Stadtwäldchen ausgestaltet. Sowohl die Grünräume auf den Bauplätzen als auch der Park übernehmen die Funktion von kühlen Oasen.

Um den Alltag der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu erleichtern und ihre Wege möglichst kurz zu halten, umfasst das VILLAGE IM DRITTEN einen Kindergarten, ein Nachbarschaftszentrum und verschiedene soziale Einrichtungen sowie ein breites

Spektrum an Gewerbe, Einzelhandel, Nahversorgern und Gastronomie. Ebenfalls ums Eck: der angrenzende Aron-Menczer-Bildungscampus, weiters ist eine AHS an der Landstraßer Hauptstraße, die von der Bundesimmobiliengesellschaft errichtet wird, vorgesehen. Mobilitätsstationen bieten Car- und Bike-Sharing, eine Fahrradwerkstatt wird angesiedelt. In der belebten Erdgeschoßzone finden sich neben Geschäften hauptsächlich Gemeinschaftseinrichtungen, Büro-, Lern- und Arbeitsräume für Home-Office und Home-Schooling. Ein Paketzentrum im sogenannten Micro-Hub sichert eine unkomplizierte Warenzustellung.

Nach Abschluss des Bauträgerwettbewerbs und der zeitgleich von der ARE Austrian Real Estate veranstalteten Architektenwettbewerbe ist bis zur Fertigstellung im Jahr 2026 eine Koordinations- und Kooperationsphase zur Abstimmung aller Bauplätze im Quartier (freifinanziert und gefördert) unter Begleitung eines dafür eingerichteten Qualitätssicherungsgremiums vorgesehen.



Modell

Projektgebiet	90.000 m ²
Wettbewerbsareal	14.053 m ²
Anzahl der Bauplätze	2
Wohnungen	485
Geschäftslokale	18

QUARTIERSENTWICKLUNG 10., NEUES LANDGUT BAUTRÄGERWETTBEWERB



Bauplatz D 04, Schrebergärten am Dach

In der Nähe des Wiener Hauptbahnhofs wird unter dem Namen „Neues Landgut“ ein neues Stadtgebiet mit insgesamt rund 1.500 geförderten und freifinanzierten Wohnungen, darunter ein Gemeindebau NEU, einem Bildungscampus und einem attraktiven Freiraumangebot entwickelt. Mit dem nahen Hauptbahnhof steht den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern das Zentrum des öffentlichen Verkehrs in Wien fußläufig zur Verfügung. Die Fertigstellung der Wohngebäude ist 2026/27 vorgesehen, die des Bildungscampus 2023. Direkt am Areal befindet sich auch ein historischer Teil der ehemaligen Gösserhalle, die in das neue Quartier eingebunden wird.

Für zwei Bauplätze (D 04 und D 12) führte der wohnfonds_wien gemeinsam mit der Grundeigentümerin ÖBB einen Bauträgerwettbewerb durch. Die Auslobung erfolgte im März 2021, die Siegerprojekte wurden von der Wettbewerbsjury im Juli 2021

ausgewählt, wobei Bauplatz D 04 über einen geladenen Bauträgerwettbewerb vergeben wurde.

Neben der Schaffung von leistbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum steht die Errichtung eines klimaresilienten Stadtquartiers im Vordergrund. Klimaschutz und Klimawandelanpassung sollen durch eine nachhaltige Energieversorgung, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie durch Maßnahmen zur Kühlung, Beschattung und Belüftung des Quartiers ermöglicht werden. Neben diesen ökologischen Schwerpunkten haben auch soziale Inklusion, spezielle Wohnformen für Alleinerziehende und Angebote für Bewegung und Sport in der eigenen Wohnumgebung oberste Priorität. Spezialthemen waren auch die Einplanung eines 5-gruppigen Kindergartens auf Bauplatz D 12 und die Schaffung von zentralen Abholstationen für Zustell- und Lieferdienste. An den Bauträgerwettbewerb schließt eine Koordinationsphase zur



Bauplatzübersicht



Bauplatz D 12, Wohnen in Holz-Hybrid-Bauweise



Bauplatz D 12, Hofansicht

http://www.wohnfonds.wien.at/media/btw_map/125//2021_10_Neues_Landgut_Folder_web.pdf

Abstimmung der städtebaulichen Qualitäten aller Bauprojekte im Quartier an.

Errichtet werden auf den beiden Bauplätzen insgesamt rund 485 geförderte Wohnungen. Jeweils die Hälfte der Wohnungen wird als besonders kostengünstige „smarte“ Variante realisiert. Bei beiden Projekten stehen geeignete Wohnlösungen für Alleinerziehende und Wohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ÖBB, insbesondere für jene im Schichtbetrieb, zur Verfügung. Alle Wohnungen zeichnen sich durch flexible Grundrisslösungen, Möglichkeiten zur Partizipation und durchdachte Lösungen für Home-Office oder Home-Schooling aus. Bewohnerinnen und Bewohner, die lieber gemeinschaftlich arbeiten, können dies in Co-Working-Spaces tun.

Beide Wohngebäude verfügen über eine Vielzahl an alltagstauglichen und sozialen Einrichtungen. So finden sich in den Erdgeschoß-

zonen Geschäfte des täglichen Bedarfs, aber auch Reparaturwerkstätten sowie Spiel- und Freizeitangebote. Beide Neubauprojekte weisen eine Hausbetreuung vor Ort auf.

Garteln in einem urbanen Umfeld wird ebenfalls möglich sein.

Heutigen Ansprüchen an Mobilitätsangeboten und Sharing-Diensten wird mit durchdachten Konzepten entsprochen.

Mit breiten Spiel- und Sportangeboten in- und outdoor steht vor der eigenen Haustüre ein breitgefächertes Freizeitangebot wie z. B. Kletter-, Boulder- oder Parcour-Trainings zur Verfügung. Maßnahmen zur Belüftung, Bepflanzung und Begrünung, zur Oberflächengestaltung und Außenbeschattung sowie eine Bauteilaktivierung, Holz-Beton-Modulbauweise und nachhaltige Energiekonzepte, die den Einsatz von zentralen Wärmepumpenanlagen und Photovoltaikanlagen vorsehen, sind Aspekte einer zukunftsweisenden ökologischen Quartiersentwicklung.

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	13	1.299	331

In insgesamt sechs abgehaltenen Sitzungen des Grundstücksbeirates im Jahr 2021 wurden 13 Projekte mit 1.299 Wohneinheiten zur Förderung empfohlen, davon drei Projekte mit insgesamt 331 Wohnungen aus dem Programm „Gemeindewohnungen NEU“. Ende 2021 waren bei der Geschäftsstelle des Grundstücksbeirates ein Projekt mit 75 Wohneinheiten vollständig sowie drei Projekte mit 509 Wohneinheiten unvollständig eingereicht.

PROJEKT MIT BESONDERER QUALITÄT

Anzahl der Wohnungen	165
Bauträger	WIGEBÄ
Architekt	Pichler & Traupmann Architekten
Freiraumplanung	DnD Landschaftsplanung

WIEN 10., NEUES LANDGUT
GEMEINDEBAU NEU
37 PUNKTE



Straßenansicht



Bauplatz 3, Vogelperspektive



Hofansicht

Das neue Stadtquartier „Neues Landgut“ ist Teil des Entwicklungsgebiets Hauptbahnhof. Der ebenfalls auf dem Areal entstehende Gemeindebau NEU (Bauplatz 3) war nicht Bestandteil des Bauträgerwettbewerbs, sondern wurde vom Grundstückbeirat beurteilt. Der Neubau im 10. Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich durch eine besonders hohe Qualität aus und wurde durch den Bauträger WIGEBÄ mit dem Architekturbüro Pichler & Traupmann Architekten und dem Freiraumplanungsbüro DnD Landschaftsplanung entwickelt.

Das Projektgebiet liegt gut situiert an der Kreuzung Laxenburger Straße Ecke Landgutgasse, in unmittelbarer Nähe des Columbusplatzes. Neben 165 Gemeindewohnungen NEU soll auf dem

Standort eine städtische Bücherei realisiert werden. Die Integration der Bibliothek ins Projekt knüpft an die klassische Wiener Gemeindebautradition an und eröffnet gleichzeitig neue Möglichkeiten für aktuelle und zukünftige Funktionen von Bibliotheken.

Das Projekt besticht durch seine durchdachte und klare Konzeption und stellt einen äußerst qualitätsvollen Beitrag im Kontext des Gemeindebaus NEU dar. Die Lage im öffentlichen Raum, die Anbindung an den Innenhof und der räumliche Bezug zu den Gemeinschaftsräumen werden als sehr gelungen bewertet. Das Projekt punktet auch mit einer Fahrradwerkstatt, einem begrünten Innenhof, Gemeinschaftsterrassen und Fassadenbegrünung.

Qualitätsbeirat

Der Qualitätsbeirat ist Teil des rot-pinken Koalitionsprogramms und stellt eine Weiterentwicklung des nach wie vor existierenden, interdisziplinär besetzten Grundstücksbeirats des wohnfonds_wien dar. Das neue Instrument wird in Zukunft bei großen ausgewählten Stadtentwicklungsgebieten angewendet. Somit bleibt die Qualitätssicherung künftig nicht auf den geförderten Wohnbau beschränkt, sondern wird auf ganze Quartiere ausgedehnt.

ENTWICKLUNGSPROZESS

Der Entwicklungsprozess des Qualitätsbeirates gliederte sich in sechs Phasen, wobei der Prozess nach der letzten Phase, dem wohnfonds_wien-Talk, nicht als abgeschlossen gesehen wird, sondern sich laufend weiterentwickeln soll. Im Fokus des Prozessablaufs stand Kommunikation und Vernetzung.

Aus diesem Grund wurde eine Steuerungsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Wien eingerichtet und Workshops abgehalten. Im Zuge der Workshops hatten diverse Stakeholderinnen und Stakeholder die Möglichkeit, sich in den Prozess einzubringen. Weiters bestand auch die Möglichkeit, nach dem Rückkoppelungstermin im Juli 2021, Stellungnahmen an die Geschäftsstelle des Qualitätsbeirates zu übermitteln, welche in die Prozessgestaltung mit eingeflossen sind.

ZIELSETZUNGEN

Zielsetzung des vom wohnfonds_wien beauftragten Entwicklungsteams, bestehend aus Regina Freimüller-Söllinger, Claudia König-Larch, Verena Mörk, Rudolf Scheuven und Bernhard Mayer, war es, einen Prozessablauf zu definieren, welcher das Grundgerüst für den neuen Qualitätsbeirat darstellen soll.

Das Grundgerüst wurde am 28. September 2021 im Rahmen des wohnfonds_wien-Talks der Fachöffentlichkeit präsentiert und soll anhand von zwei Pilotprojektgebieten getestet werden. Da der thematische Schwerpunkt des Qualitätsbeirates in der Betrachtung von Quartieren liegt und jedes Quartier einzigartig ist, wird der Prozessablauf immer wieder zu justieren sein, um den Qualitätsanforderungen jedes Quartiers entsprechen zu können.

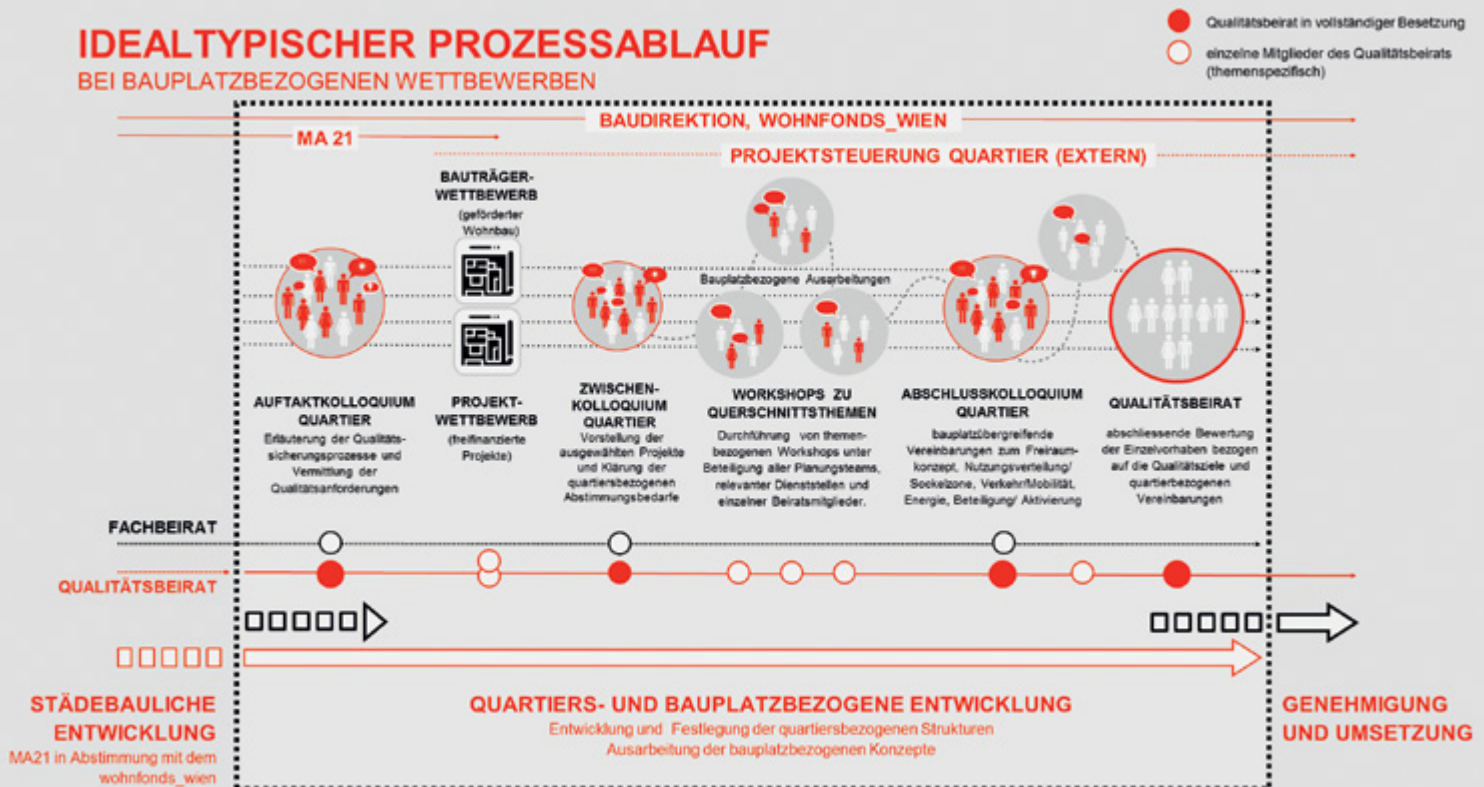
Der Qualitätsbeirat stellt daher kein statisches, sondern ein anpassbares Qualitätssicherungsinstrument dar, das eine zukunftsorientierte Quartiersentwicklung in ausgewählten Stadtentwicklungsgebieten sicherstellen und vereinfachen soll. Die Geschäftsstelle, die im wohnfonds_wien angesiedelt ist, steht den Projektantinnen und Projektanten sowie den Jurymitgliedern hierbei unterstützend zur Seite und übernimmt sämtliche organisatorische und administrative Aufgaben. Weiters soll der Standort der Geschäftsstelle in der Schmidgasse 3 als Ort der Kommunikation und Präsentation dienen und sowohl den Projektteams sowie den Jurymitgliedern als auch der Öffentlichkeit Raum zum Austausch bieten.

ABLAUF

	VORBEREITUNG wohnfonds_wien, Bau- und Planungsdirektion, MA 21	bis Ende März 2021
	KLÄREN DER ERWARTUNGSHALTUNGEN wohnfonds_wien, Bau- und Planungsdirektion, MA 21 sowie die MA 18, 19, 20, 28 und 42 VertreterInnen gemeinnütziger und gewerblicher Bauträger, VertreterInnen von Beiräten, Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurInnen	April 2021
	ENTWURF DES POSITIONSPAPIERS wohnfonds_wien, Bau- und Planungsdirektion, MA 21	Mai/Juli 2021
	RÜCKKOPPLUNG DES ENTWURFS wohnfonds_wien, Bau- und Planungsdirektion, MA 21 sowie die MA 18, 19, 20, 28, 37 und 42 VertreterInnen gemeinnütziger und gewerblicher Bauträger VertreterInnen von Beiräten und weitere relevante Stakeholder, Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurInnen	Juli 2021
	AUSARBEITUNG DES POSITIONSPAPIERS wohnfonds_wien, Bau- und Planungsdirektion, MA 21	Juli/August 2021
	WOHNFONDS_WIEN_TALK Fachöffentlichkeit	September 2021

IDEALTYPISCHER PROZESSABLAUF

BEI BAUPLATZBEZOGENEN WETTBEWERBEN



Aktuelle Entwicklungen

AUSBLICK 2022 – 23., MEISCHLGASSE

Auf einem ehemals überwiegend gärtnerisch genutzten Areal im 23. Bezirk hat der wohnfonds_wien im November 2021 für seine Bauplätze (Bearbeitungsgebiet 1, 2 und 3) und die Bauplätze der Fixstarter einen Bauträgerwettbewerb ausgeschrieben, um leistbaren und lebenswerten Wohnraum zu schaffen. Nach Abschluss des Verfahrens sollen rund 1.250 geförderte Wohnungen fertiggestellt werden. Zusammen mit den freifinanzierten Projekten können in Summe rund 1.800 Wohnungen im Quartier realisiert werden.

Die Entwicklung neuer städtischer Quartiere geht naturgemäß über die Realisierung von qualitativem Wohnbau hinaus. Sie versteht sich als hochgradig anspruchsvolle Aufgabe, die weit mehr als die Leistung des Bauens umfasst. Das Zusammenspiel von Bebauung und Freiraum insbesondere in den Erdgeschoß- und Sockelzonen, der Gestaltung der Grünräume, der Situierung der quartiersbezogenen Gemeinschaftsräume, die Mobilitätslösungen und die Ansprüche an eine städtebauliche wie Soziale Nachhaltigkeit bedingen die Abstimmung der Wohnbauprojekte aufeinander und deren Einbindung in den Gesamtkontext einer Quartiersentwicklung und der bestehenden Nachbarschaft.

Die Erfahrungen zeigen, dass es für eine gemeinsame Quartiersentwicklung eines qualitativen Rahmens und einer Kultur des Dialoges bedarf, um erforderliche Qualitäten in der Entwicklung sicherstellen zu können. Der Qualitätssicherungsprozess soll dabei aber nicht nur auf den geförderten Wohnbau und sein 4-Säulen-Modell beschränkt bleiben, sondern auf das gesamte Quartier – und damit auch auf freifinanzierte Vorhaben – ausgedehnt werden. In diesem Sinne kommt im Zuge des Bauträgerwettbewerbes in der Meischlgasse das neu entwickelte Instrument des Qualitätsbeirates erstmals zum Einsatz, dem sich die freifinanzierend errichtenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Gebiet stellen werden.

Der Qualitätsbeirat hat die Aufgabe, die komplexen Prozesse neuer städtischer Quartiere fachlich zu begleiten. Durch definierte Qualitätsziele anhand eines Kriterienkataloges für das gesamte Gebiet soll eine hohe Qualität für die Entwicklung des neuen Quartiers erreicht und ein Qualitätssicherungsprozess auf Quartiersebene sichergestellt werden.



Der Abschluss des Bauträgerwettbewerbes in Kombination mit dem Qualitätsbeirat wird für das 4. Quartal 2022 erwartet.

Projektgebiet	96.000 m ²
Bearbeitungsgebiete	7

2-stufiger, dialogorientierter Bauträgerwettbewerb
in Kombination mit Qualitätsbeirat

Statistik

FLÄCHENBILANZ 2021

Liegenschaftsbesitz zum Stichtag 31. Dezember 2021	3.143.410 m ²
davon in Baurecht vergeben	189.694 m ²
Zugang durch Erwerb bzw. Dotation 2021	113.325 m ²
Abgang durch Verkauf 2021	20.355 m ²
Vergabe in Baurecht 2021	23.256 m ²

BAUTRÄGERWETTBEWERBE 2021

3 Standorte mit 9 Siegerprojekten 1.419 Wohneinheiten (davon 140 Heimplätze)

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

GESAMTSTATISTIK QUALITÄTSSICHERUNG

	Bauträger- wettbewerbe	Grundstücksbeirat	gesamt
ORGANISATION	3 Verfahren 7 Jurytage 67 Stunden	6 Sitzungen 23 Stunden	
Wohneinheiten	1.419	1.299	2.718
Fördervolumen in Euro	75,9 Mio.	72,3 Mio.	148,2 Mio.
Bauvolumen in Euro	238,7 Mio.	217,6 Mio.	456,3 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 2021 informierten sich insgesamt sieben Institutionen aus sechs unterschiedlichen Nationen über die Aufgaben des wohnfonds_wien. Aufgrund der Corona-Pandemie fanden die Präsentationen vor allem online und in Form von Interviews statt.

Alle öffentlichkeitswirksamen Aktivitäten des wohnfonds_wien werden durch die Gruppe Unternehmenskommunikation koordiniert und aufbereitet.

Veranstaltungen & Ausstellungen

WOHNFONDS_WIEN-TALK

START DES NEUEN QUALITÄTSBEIRATES

Am 28. September 2021 kam es zu einer Neuauflage des wohnfonds_wien-Talks im Wiener Architekturzentrum. Im Rahmen der hybriden Veranstaltung präsentierte der wohnfonds_wien den neuen Qualitätsbeirat – die grundlegende Idee und den Status-quo der Entwicklung. Das Instrument wird bei ausgewählten Stadtentwicklungsgebieten zur Anwendung kommen. Nachhaltige Quartiersentwicklung beinhaltet in Zukunft geförderte und freifinanzierte Neubauprojekte gleichermaßen. Dabei hat das bauplatzübergreifende Denken in der Planung und der Umsetzung Vorrang, was einen Mehrwert für alle Bewohnerinnen und Bewohner sowie Anrainerinnen und Anrainer dieser Stadtteile schaffen wird. Städtebauliche, freiräumliche, soziale und ökologische Gesichtspunkte werden gesamtheitlich betrachtet, um ein großes Ganzes zu ergeben. Der sprichwörtliche „rote Faden“ hat oberste Priorität – beim Wohnen, beim Freiraum, bei der Erdgeschoßnutzung, bei den Gemeinschaftseinrichtungen und bei der adäquaten Infrastruktur.

Der Entwicklungsprozess des Qualitätsbeirats startete mit März 2021 und durchlief bis September 2021 sechs Phasen. Im Rahmen des wohnfonds_wien-Talks wurden die Ergebnisse der Fachöffentlichkeit vorgestellt und die Pilotphase des neuen Qualitätsinstruments gestartet. Am Podium informierten und diskutierten Vertreterinnen und Vertreter der Stadtregierung und der Stadtverwaltung, der gewerblichen und gemeinnützigen Bauträger, des Entwicklungsteams des Qualitätsbeirats und des wohnfonds_wien. Angesiedelt wird die neue Geschäftsstelle mit Servicecharakter im forum des wohnfonds_wien in der Schmidgasse 3/ Lenaugasse (Ecklokal) in 1082 Wien.

Der wohnfonds_wien-Talk wurde aufgezeichnet und auf der Website des wohnfonds_wien direkt übertragen. Rund 60 Gäste besuchten unter Einhaltung der COVID 19-Schutzmaßnahmen die Veranstaltung im Architekturzentrum Wien, rund 130 Interessierte verfolgten den wohnfonds_wien-Talk über den Livestream.

Auf unserem YouTube-Kanal steht der Mitschnitt der Veranstaltung zur Verfügung.

<https://www.youtube.com/watch?v=VphqWb8Kldc>

„Seit über 25 Jahren sorgen die Wiener Bauträgerwettbewerbe dafür, dass das geförderte Wohnen in Wien nicht nur leistbar, sondern auch von höchster Qualität geprägt ist. Mit dem Qualitätsbeirat wird nun ein nächster Schritt weiter gemacht. Nachhaltige Qualitätssicherung geht künftig über geförderte Wohnbauprojekte hinaus, integriert auch freifinanzierte Vorhaben und wird somit auf das gesamte Quartier mit seiner kompletten Infrastruktur ausgedehnt. Ergebnis ist ein ganzheitliches Denken, das einen Mehrwert für alle Bewohner*innen und Anrainer*innen dieser zukünftigen Stadtteile schafft“, so die Geschäftsführung des wohnfonds_wien, Gregor Puscher und Dieter Groschopf.



Von links nach rechts: Gregor Puscher, Verena Mörkl, Silvia Hofer, Bernhard Jarolim, Erwin Soravia, Selma Arapovic, Rudolfs Scheuvs, Elke Delugan-Meissl, Josef Ostermayer und Georg Niedermühlbichler

Rudolf Scheuvs erläutert die grundlegende Idee und den Status-quo der Entwicklung.



Mit der Veranstaltung im Wiener Architekturzentrum wurde die Pilotphase des neuen Qualitätsinstruments gestartet.



AUSSTELLUNG

DAS NEUE VILLAGE IM DRITTEN – ÖKOLOGIE HAT VORRANG

Die Ausstellung wurde am 21. Juni 2021 in der alten Plechaty-Halle auf den ehemaligen Aspanggründen im 3. Wiener Gemeindebezirk eröffnet und lief bis 15. Juli 2021. Zu sehen waren Wettbewerbstaafeln, Filme, ein Modell der sechs Siegerprojekte des Bauträgerwettbewerbs des wohnfonds_wien sowie Ausstellungstaafeln der ersten freifinanzierten Projekte der ARE Austrian Real Estate und UBM Development.

Auf dem Areal am Landstraßer Gürtel entsteht im Rahmen einer Kooperation des wohnfonds_wien und der ARE Austrian Real Estate ein neues, klima-resilientes Stadtquartier. Das VILLAGE IM DRITTEN mit einer Gesamtgröße von rund 10 ha wird bis 2026 mit rund 1.900 Wohnungen mehr als 4.000 Menschen ein neues Zuhause bieten. Ökologie und Nachhaltigkeit stehen dabei im Vordergrund. In der ersten der beiden Bauetappen werden sowohl rund 800 geförderte Wohnungen (Ergebnis des Bauträgerwettbewerbs), darunter ein Gemeindebau NEU mit rund 150 Wohneinheiten und ein Baugruppenprojekt, als auch freifinanzierte Wohnungen (ARE) samt zugehöriger Infrastruktur und weitläufigen Grün- und Freiräumen errichtet.

Mit der Ausstellung wurde die Möglichkeit geboten, sich direkt auf dem Projektgebiet einen Überblick über die zukünftige Quartiersentwicklung zu verschaffen. Der voraussichtliche Baustart ist für 2022 projektiert. Rund 400 Besucherinnen und Besucher kamen in die Ausstellung.



VBgm.ⁱⁿ Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál, die Geschäftsführung des wohnfonds_wien und Bezirksvorsteher Erich Hohenberger bei der Eröffnung der vom wohnfonds_wien gemeinsam mit der ARE Austrian Real Estate organisierten Ausstellung

FACHVORTRAG AKTUELLES IN DER SANIERUNG

Im Frühjahr 2021 konnte aufgrund der Einschränkungen zu Covid 19 keine Präsenzveranstaltungen abgehalten werden. Um alle Interessierte trotzdem ausreichend über die Entwicklungen in der Sanierung zu informieren, fiel am 12. Mai 2021 der Startschuss für ein neues digitales Format. Im forum des wohnfonds_wien fand die erste Online-Veranstaltung mit Live-Übertragung statt.

Der Geschäftsführer des wohnfonds_wien, Gregor Puscher, eröffnete die Veranstaltung „Aktuelles in der Sanierung“. Im Anschluss folgte eine Grußbotschaft von Vizebürgermeisterin und Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál. Im Rahmen des Events präsentierte Werner Auer, Bereichsleiter der Sanierung, wohnfonds_wien, die Klimaschutzziele auf Basis des Koalitionsübereinkommens 2020 sowie die Eckpfeiler der Novelle der Sanierungsverordnung. Daniel Glaser von der Magistratsabteilung 50 erläuterte die Anforderungen für die Einreichung eines geförderten Sanierungskonzepts, eine der wesentlichsten Neuerungen aus der novellierten Verordnung. Anknüpfend daran stellte Nicole Büchl, wohnfonds_wien und Hauskunft, die neue kostenlose Servicestelle „Hauskunft“ vor. In einer abschließenden Fragerunde konnten sich alle Interessierten per Chat mit gezielten Fragen aktiv einbringen. 311 Interessierte nahmen an der Veranstaltung teil. Aufgrund der positiven Rückmeldungen wird das digitale Format jedenfalls weiterentwickelt und fortgeführt.

Das Video ist über unseren YouTube-Kanal des wohnfonds_wien abrufbar.

<https://www.youtube.com/watch?v=cnOzoLvIGU>



Das forum wurde zum Aufnahmestudio. Der wohnfonds_wien und die Stadt Wien informierten über die Novelle der Sanierungsverordnung und das geförderte Sanierungskonzept.

TAG DES WIENER WOHNBAUS

Der 4. September ist der Tag des Wiener Wohnbaus. Rund um dieses Datum wurde auch 2021 ein von der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. organisiertes reichhaltiges Programm geboten. Die Schwerpunkte waren die Errungenschaften der sozialen Wohnbaupolitik sowie Einblicke in die Tätigkeiten der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung. Der Auftakt und der Fototermin mit Vizebürgermeisterin Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál fand im Stadtquartier „Neues Landgut“ im 10. Wiener Gemeindebezirk statt, wo bis 2026/27 1.500 Wohnungen, darunter ein Gemeindebau NEU, ein Bildungscampus und ein attraktives Freiraum- und Gemeinschaftsangebot entstehen. Teil der Präsentation waren die geplanten geförderten Projekte auf dem Areal. Der wohnfonds_wien führte gemeinsam mit der Grundeigentümerin ÖBB 2021 einen Bauträgerwettbewerb für 500 geförderte Wohnungen durch. Der ebenfalls auf dem Areal entstehende Gemeindebau NEU wurde vom Grundstücksbeirat beurteilt.

ANERKENNUNG UND WÜRDIGUNG

Die Mitglieder des Präsidiums des wohnfonds_wien werden durch die Stadt Wien entsendet, den zweiten Vizepräsidenten wählt das Kuratorium aus seiner Mitte. Peter Höger, Wirtschaftskammer Wien, war 27 Jahre Vizepräsident des wohnfonds_wien. Eine Ära mit vielen Highlights, die 2021 zu Ende ging. Am 10. März 2021 wurde Peter Höger im Rahmen einer kleinen Veranstaltung im Wiener Rathaus feierlich verabschiedet. Die Bilanz seiner Tätigkeit kann sich sehen lassen: Er nahm an 111 Kuratoriumssitzungen teil. Während seiner Zeit als Vizepräsident wurden 82 Bauträgerwettbewerbsverfahren durchgeführt; es konnten 7.400 Sanierungsprojekte auf den Weg gebracht werden. Darüber hinaus fiel in seine Amtsperiode die Entwicklung von 102 Stadterneuerungskonzepten.

Wir bedanken uns sehr herzlich für die langjährige engagierte Tätigkeit, für die gute Zusammenarbeit und wünschen für die Zukunft Gesundheit und viel Erfolg!



Peter Höger bei der feierlichen Verabschiedung mit VBgm.ⁱⁿ Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál, Gregor Puscher und Dieter Groschopf



Ein symbolischer Meilenstein am Tag des Wiener Wohnbaus

Publikationen & Filme

BAUTRÄGERWETTBEWERBEBUCH 2020

Ende April 2021 präsentierte der wohnfonds_wien das neue Bauträgerwettbewerbsebuch 2020 der Öffentlichkeit. Das bei Bauträgern, Architektinnen und Architekten, Freiraumplanerinnen und Freiraumplaner sowie weiteren Fachleuten beliebte Standardwerk gibt auch in seiner 16. Auflage auf 165 Seiten einen umfassenden Überblick über die Siegerprojekte und die weiteren Teilnehmerbeiträge des vergangenen Jahres. Es steht allen Interessierten unentgeltlich zur Verfügung.

SAMMELBAND BAUTRÄGERWETTBEWERBE 1995 BIS 2004

Der wohnfonds_wien hat sein Archiv geöffnet! Die Bauträgerwettbewerbsebücher sind alljährlich fixer Bestandteil der Öffentlichkeitsarbeit des wohnfonds_wien, wobei Dokumentation und Transparenz der Verfahren im Mittelpunkt stehen. 2005 ist die Erstausgabe erschienen. Die von 1995 bis 2004 durchgeführten Verfahren wurden nicht in einem Bauträgerwettbewerbsebuch dokumentiert, sondern in Ausstellungen präsentiert. Diese noch fehlende Dokumentation wurde 2021 nachgeholt, indem der wohnfonds_wien die ersten zehn Jahre des Qualitätsinstruments zusammengefasst als Sammelband publizierte. Dieser umfasst die Wettbewerbe und Siegerprojekte aus diesem Zeitraum in kompakter Form mit umfangreichem Bildmaterial, womit nun alle Verfahren in der bereits über 25-jährigen Geschichte der Bauträgerwettbewerbe in Buchform vorliegen.

BROSCHÜREN

Im Jahr 2021 erschienen insgesamt fünf Folder zu abgeschlossenen Bauträgerwettbewerben. Interessierte bekommen einen guten Überblick zu den Siegerprojekten, den Gesamtkonzepten und den jeweiligen Schwerpunkten in den Gebieten. Nachfolgende Bauträgerwettbewerbe wurden im Jahr 2021 dargestellt: 10., Neues Landgut, 3., Village im Dritten, 7., Apollogasse, 22., Podhagskygasse III, 22., Attemsgasse DIE Stadt und ein Verfahren für Baugruppen an vier verschiedenen Standorten.



Publikationen 2021

FILM – BAUTRÄGERWETTBEWERB 7., APOLLOGASSE

Auf dem rund 13.400 m² großen Areal des ehemaligen Sophienspitals unweit des Wiener Westbahnhofes entsteht bis 2024 ein neues Stadtquartier mit hoher Lebensqualität. Der Film „Bauträgerwettbewerb 7., Apollogasse – vom ehemaligen Krankenhaus zum hippen Stadtquartier“ bietet einen anschaulichen Überblick zum Gebiet, den geplanten Maßnahmen in den jeweiligen Pavillons sowie dem Verwaltungsgebäude (Gemeindebau NEU).

<https://www.youtube.com/watch?v=NJ8y7Pu6xm0>

FILM – AFFORDABLE HOUSING

Der englische Film bietet Besuchergruppen aus unterschiedlichen Nationen einen Überblick über das Wiener Modell sowie die geschichtlichen Hintergründe und Entwicklungen.

<https://www.youtube.com/watch?v=AdBEqH8hGjQ>

FILM – GEFÖRDERTE WOHNHAUSSANIERUNG: 1110 WIEN, HAUFFGASSE 37-47

In Zusammenarbeit mit der BWS Gemeinnützigen allgemeinen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H. wurde die sanierte Wohnhausanlage im 11. Wiener Gemeindebezirk filmisch dokumentiert. Durch die Teilnahme am EU-finanzierten Projekt „Smarter together – Gemeinsam gscheiter“ hat man sich mit den Themen neue Mobilität und umweltfreundliche Energie auseinandergesetzt.

<https://www.youtube.com/watch?v=eCbP43GwPVw>

Weitere Highlights der Öffentlichkeitsarbeit

Der Relaunch der neuen Website des wohnfonds_wien erfolgte am 1. Februar 2021. Arbeitsprozesse wurden erleichtert, der neu gestaltete Webauftritt bietet einen schnellen, übersichtlichen Einblick in unser Unternehmen und unsere Tätigkeitsfelder.

Die Rolle des wohnfonds_wien für Wien erläuterte Gregor Puscher am 22. Juni 2021 im FSM Immo-Podcast. Er gab unter anderem einen Einblick in die Projekte, die der wohnfonds_wien zur Stadterneuerung in der Pipeline hat, welche Rolle Grätzl dabei spielen und was hinter dem Begriff „sanfte Stadterneuerung“ steckt.

Am 22. Juni 2021 fand eine Videokonferenz mit Gregor Puscher und Dieter Groschopf im Rahmen des Forschungsprojektes „Gremien in der Raumentwicklung“ von Eva Lingg statt. Im Rendity-Podcast „Wohnen, Leben, Investieren“ vom 26. August 2021 schilderte Gregor Puscher, wie die Stadt auch in Zukunft leistbaren Wohnraum weiterhin sicherstellen wird, wie sich die Herausforderungen dabei gestalten, welche Instrumente dabei genutzt werden und wie viele geförderte Wohnungen in den nächsten Jahrzehnten entstehen können.

Am 30. September 2021 wurde Georg Willi, Bürgermeister von Innsbruck, im Rahmen einer Delegation das Quartier am Nordbahnhof und Projekte der Baugruppen vorgestellt. Am 15. Oktober 2021 folgte die Kick-off-Veranstaltung „STEP 2035“ mit einem Eingangsstatement von Gregor Puscher.

Ein weiterer Schwerpunkt in diesem Jahr waren zahlreiche Interviews mit in- und ausländischen Studierenden, z. B. der TU Wien oder der Science Po Bordeaux. Themen, wie die soziale Quartiersentwicklung, die Master-Raumplanung – Zukunftshof Rothneusiedl, das Wohnen der Zukunft sowie das 1. Wiener WohnBAUMprogramm wurden von der Geschäftsführung sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des wohnfonds_wien vorgestellt und erläutert.

Statistik

WEBSITE WOHNFONDS_WIEN

Aufruf der Startseite 102.705

Registrierte Personen bzw. Firmen 7.630

Anzahl Projekte zum Download Bauträgerwettbewerb 4

Anzahl Downloads Bauträgerwettbewerb 667

Anzahl Projekte zum Download Ausschreibungen Sanierung 20

Anzahl Downloads Ausschreibungen Sanierung 2.451

NEWSLETTER WOHNFONDS_WIEN

Im Jahr 2021 erfolgten 12 Aussendungen.

Mit 31. Dezember 2021 waren insgesamt 852 Personen bzw. Firmen als Empfänger registriert.

Abonnentinnen und Abonnenten: 852 / Aussendungen: 12

WEBSITE HAUSKUNFT

Aufruf der Startseite 7.727

NEWSLETTER HAUSKUNFT

Im Jahr 2021 erfolgten 5 Aussendungen.

Mit 31. Dezember 2021 waren insgesamt 334 Personen bzw. Firmen als Kontakte registriert.

Abonnentinnen und Abonnenten: 324 / Aussendungen: 5

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

VBgm. ⁱⁿ 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, bis 14.02.2022
Dr. Christian STRASSER	ab 15.02.2022
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
Stadtbaudirektor DI Bernhard JAROLIM	wiederbestellt am 16.02.2021
SR Dr. Dietmar TESCHL	wiederbestellt am 16.02.2021

Ersatzmitglieder:

DI ⁱⁿ 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 ⁱⁿ Michaela RAGOSSNIG-ANGST	bestellt am 16.02.2021
OSR DI Werner SCHUSTER	bis 15.02.2021
DI ⁱⁿ Maria EBETSBERGER	bestellt am 16.02.2021
SR ⁱⁿ Mag. ^a Elfriede FISKAS-EINSPIELER	wiederbestellt am 16.02.2021

BEIRAT

alle Mitglieder des Kuratoriums sowie:

SPÖ:

GR DI Omar AL-RAWI
GR Christian DEUTSCH
GR Peter FLORIAN SCHÜTZ, MA, MLS
GR Georg NIEDERMÜHLBICHLER
GR ⁱⁿ Barbara NOVAK, BA
GR Mag. Marcus SCHOBER
GR Dr. Kurt STÜRZENBECHER
GR ⁱⁿ Waltraud KARNER-KREMSER, MAS

ÖVP: GR Mag. Patrick GASSELICH
GRⁱⁿ Mag.^a Laura SACHSLEHNER, MA
GRⁱⁿ Sabine SCHWARZ
GR Dr. Peter SITTLER

Grüne: GRⁱⁿ Dr.ⁱⁿ Jennifer KICKERT
GR Georg PRACK, BA

Neos: GRⁱⁿ Selma ARAPOVIC

FPÖ: GR Stefan BERGER

Ersatzmitglieder:

SPÖ: GRⁱⁿ Luise DÄGER-GREGORI, MSc
GR Ernst HOLZMANN
GR Christian HURSKY
GRⁱⁿ Yvonne RYCHLY
GRⁱⁿ Martina LUDWIG-FAYMANN
GRⁱⁿ Mag.^a Andrea MAUTZ-LEOPOLD
GR Mag. Gerhard SPITZER
GR KR Kurt WAGNER

ÖVP: GR Peter L. EPPINGER
GR Ing. Erol HOLAWATSCH, MSc
GRⁱⁿ Silvia JANOSCH
GRⁱⁿ DIⁱⁿ Elisabeth OLISCHAR, BSc

Grüne: GR David ELLENZOHN
GRⁱⁿ Viktoria SPIELMANN

Neos: GR Dr. Stefan GARA

FPÖ: GR Mag. Dietbert KOWARIK

Abbildungsverzeichnis/Abbildungsnachweis

Deckblatt: © wohnfonds_wien

Kapitel 1

Seite 2 © Jennifer Fetz
Seite 5 © www.studiohuger.at © PID Martin Votava

Kapitel 2

Seite 8 16., Ottakringer Straße 132, © Timo Huber + Partner Architekten
Seite 12 © RATAPLAN - Architektur ZT GmbH
Seite 13 © IBA Wien/Ludwig Schedl, © eSeL.at - Joanna Pianka,
© PID Martin Votava

Kapitel 3

Seite 14 17., Geblergasse 11, © Lisi Zeininger
Seite 22 10. Troststraße 6, © wohnfonds_wien, © Kurt Kuball
Seite 23 20., Leystraße 81, © wohnfonds_wien
Seite 24 4., Trappelgasse 3, © wohnfonds_wien
Seite 25 22., Kagraner Anger 89, © wohnfonds_wien
Seite 26 11., Geiselbergstraße 10-12, © wohnfonds_wien, © IFA AG
Seite 27 3., Salesianergasse 8, © wohnfonds_wien
Seite 28 © Stadt Wien Vienna GIS

Kapitel 4

Seite 34 22., Aspern, D13B 15 3, © Bernhard Weinberger
Seite 39 © Stadt Wien Vienna GIS
Seite 40 3., Village im Dritten, © wohnfonds_wien
© ZOOM visual project gmbh
Seite 41 3., Village im Dritten, © Stadt Wien ViennaGIS, © wohnfonds_wien,
© Patricia Bagiński
Seite 42 10., Neues Landgut, © wohnfonds_wien, © Schreiner Kastler, Goya
Seite 43 10., Neues Landgut, © Stadt Wien ViennaGIS,
© Dietrich Untertrifaller Architekten ZT GmbH
Seite 45 10., Neues Landgut, © DI Patricia Bagiński,
© Pichler & Traupmann Architekten ZT GmbH
Seite 47 © Freimüller-Söllinger, König-Larch, Mörtl, Scheuvs, Mayer
Seite 48 © Stadt Wien Vienna GIS

Kapitel 5

Seite 50 © Wohnservice Wien/Philipp Hartberger
Seite 53 © PID David Bohmann
Seite 54 © PID Markus Wache, © Daniel Hinterramskogler
Seite 55 © wohnfonds_wien
Seite 56 © Wohnservice Wien, Philipp Hartberger, © wohnfonds_wien
Seite 57 © PID Walter Schaub-Walzer, © PID David Bohmann

Impressum

Eigentümer und Herausgeber

wohnfonds_wien

fonds für wohnbau und stadterneuerung

Lenaugasse 10, A-1082 Wien

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/2022

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
lenaugasse 10, a-1082 wien
www.wohnfonds.wien.at