

Tätigkeitsbericht 2022



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	
2022 im Rückspiegel	8
Rechnungsabschluss 2022	9
Organisation	9
Kontrollberichte & Rechtliches	11
Datenschutz/Hinweisgebersystem/CMS	12
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, Statistik, Dokumentation	36
Projektentwicklung	37
Qualitätssicherung	37
Bauträgerwettbewerb	38
Bauträgerwettbewerb und Qualitätsbeirat	39
1. Wiener WohnBAUMprogramm	44
Grundstücksbeirat	46
Statistik	47
5	
Öffentlichkeitsarbeit	48
Veranstaltungen & Ausstellungen	50
Publikationen & Filme	56
Weitere Highlights der Öffentlichkeitsarbeit	57
Statistik	57
Anhang	58
Impressum	62

1 der wohnfonds_wien



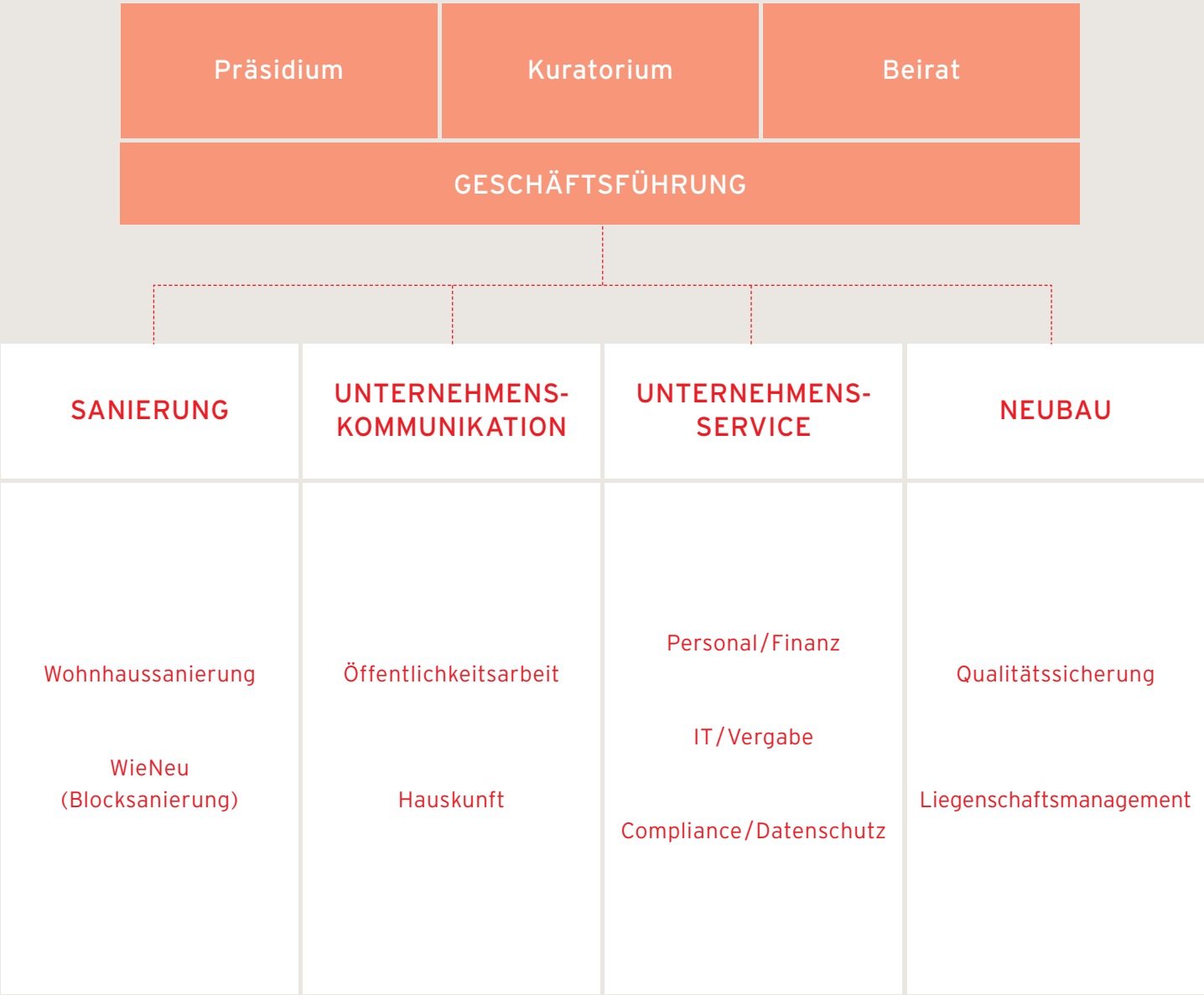
Wien ist eine wachsende Stadt.
Der wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung,
trägt dazu bei, im geförderten Wohnungsneubau und bei
der Wohnhaussanierung leistbare, qualitätsvolle Wohnungen in
einem attraktiven Wohnumfeld zu schaffen.
Seine Initiativen und Aktivitäten dienen dazu, die vielfältigen
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 Althausanierungen – 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, Hauseigentümer*innen, 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. Präsident*in des wohnfonds_wien ist der/die für Wohnbau und Stadterneuerung zuständige amtsführende Stadtrat/Stadträtin.

Organigramm



Stand 12/2022

Geschäftsführung

Der wohnfonds_wien wird von einem/r Geschäftsführer*in geleitet, der/die vom Kuratorium bestellt und abberufen wird. Die Funktionsperiode beträgt bis zu fünf Jahre, sofern nichts anderes vereinbart ist; seine/ihre Wiederbestellung ist zulässig. Der Aufgabenkreis ist in der Geschäftsanweisung für den/die Geschäftsführer*in 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 Neubau-Qualitätssicherung und Liegenschaftsmanagement sowie DI Werner Auer als Bereichsleiter die Sanierung. Zur Unterstützung der Geschäftsführung im operativen Bereich sind Gruppenleiter*innen bzw. deren Stellvertreter*innen bestellt. Die sachlichen Zuständigkeiten von allen Mitarbeiter*innen und deren Vorgesetzten sind in den jeweiligen Arbeitsplatzbeschreibungen definiert.



(v.l.n.r.) VBgm.ⁱⁿ Frauen- und Wohnbaustadträtin und Präsidentin des wohnfonds_wien Kathrin Gaál, Gregor Puscher und Dieter Groschopf

Zusammensetzung der Organe

PRÄSIDIUM

Die Stadt Wien entsendet die/den für Wohnbau und Stadterneuerung zuständige/n amtsführende/n Stadträtin/Stadtrat als Präsident*in und die/den für das Finanzwesen zuständige/n amtsführende/n Stadträtin/Stadtrat als Vizepräsident*in in das Präsidium des wohnfonds_wien. Den/Die zweite/n Vizepräsident*in 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 einem/r Vertreter*in

- 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 2022 je vier Sitzungen des Präsidiums und des Kuratoriums stattgefunden sowie zwei Sitzungen des Beirates des wohnfonds_wien.

Richtlinien & Versicherung

UNTERNEHMENSLEITBILD UND COMPLIANCE-RICHTLINIEN

Um eine korrekte, umsichtige Handlungsweise aller Mitarbeiter*innen des wohnfonds_wien zu gewährleisten und zu unterstützen, wurden bereits in den Jahren 2012/13 entsprechende Verhaltensregeln in einem Unternehmensleitbild bzw. in Compliance-Richtlinien festgelegt. Darin werden transparente Rahmenbedingungen intern, aber auch für den Umgang mit allen externen Kontakten dargestellt.

Im Berichtszeitraum wurde mit externer Unterstützung ein Prozess zur Erstellung bzw. Umsetzung eines Compliance-Management-Systems (CMS) durchgeführt. Basierend auf Risiko-Workshops wurden die Compliance-Richtlinien überarbeitet und den aktuellen Anforderungen entsprechend angepasst. Für die Überarbeitung der Unternehmensrichtlinien wurde beschlossen, einen eigenen, mehrstufigen Prozess zu starten.

Mit der Etablierung des CMS wurde auch der in der Satzung festgelegten Vorgangsweise zum Thema Compliance Rechnung getragen bzw. die daraus resultierenden Anforderungen entsprechend umgesetzt. In Bezug auf die EU-Richtlinie zum Hinweisgeberschutz sowie dem Wiener Hinweisgeberschutzgesetz wurde eine Hinweisgebersoftware angeschafft, die es ermöglicht, Compliance-Vorfälle anonym zu melden. Die Implementierung dieser Whistleblower-Hotline wurde vorbereitet und wird voraussichtlich 2023 erfolgen. Darüber hinaus besteht jederzeit die Möglichkeit, entsprechende Vorfälle beim Compliance-Officer des wohnfonds_wien – unter Wahrung der Verschwiegenheit – direkt zu melden.

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 2022 im Rückspiegel



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 das gewährleisten zu können, sind umfangreiche unterstützende Tätigkeiten sowohl in technischer, organisatorischer als auch kommunikativer Hinsicht erforderlich, welche durch das Unternehmensservice betriebsintern erbracht werden.

Rechnungsabschluss 2022

Die Ergebnisse der anhaltend erfolgreichen Tätigkeit des wohnfonds_wien spiegeln sich im Rechnungsabschluss des Berichtsjahres 2022 wider. Der Rechnungsabschluss 2022 wurde von der BDO Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

KENNDATEN 2022

Bilanzsumme	€ 404,24 Mio.
Anlagevermögen	€ 68,36 Mio.
Liegenschaften (Umlaufvermögen)	€ 296,19 Mio.
Eigenkapital	€ 352,94 Mio.
Personalaufwand	€ 8,27 Mio.
Jahresüberschuss	€ 5,36 Mio.

Organisation

ORGANISATIONSTRUKTUR

Im Jahr 2022 kam es aufgrund der Implementierung neuer Aufgabenbereiche wie z. B. Qualitätsbeirat oder Hauskunft zu mehreren Änderungen in der Organisationsstruktur des wohnfonds_wien. Im Bereich Neubau wurde eine zusätzliche stellvertretende Gruppenleiterin etabliert. Die Gruppe Unternehmenskommunikation wurde in die Gruppe Unternehmensservice

unter der bestehenden Führungsstruktur integriert. Die Hauskunft hat sich spätestens seit der Eröffnung des neuen Standortes an der Ecke Landesgerichtsstraße / Stadiongasse als eigenständige Gruppe formiert und ist nicht mehr der Gruppe Unternehmenskommunikation zugeordnet.

ORGANISATIONSENTWICKLUNGSPROZESS

Zu Beginn des Jahres 2022 hat sich der wohnfonds_wien entschieden, aus diversen Gründen, wie sich rasch ändernden Rahmenbedingungen, der Übernahme neuer Tätigkeitsbereiche, das absehbare Ausscheiden von Schlüsselarbeitskräften aufgrund Pensionierungen oder der steigenden Zahl der Mitarbeiter*innen, einen umfassenden Organisationsentwicklungsprozess zu starten. Zur Auswahl der diesbezüglichen externen Begleitung wurden mit mehreren Dienstleistern Gespräche geführt und Anbote eingeholt. Beauftragt mit der Aufsetzung und Betreuung des weit in das Jahr 2023 reichenden Prozesses wurde schlussendlich die Berater*innengruppe „Naschmarkt“. Der Auftakt erfolgte mit einem zweitägigen Kick-off Workshop im Oktober mit rund 30 Personen im Pielachtal.

In weiterer Folge wurden mehrere „Entwicklungsgruppen“ definiert, die sich in unterschiedlichen Settings (Workshops, Einzeltermine etc.) einerseits inhaltlich mit den einzelnen Bereichen Sanierung, Neubau und Unternehmensservice auseinandersetzen und andererseits bereichsübergreifende Themenstellungen wie zum Beispiel Wissensmanagement, New Work oder Digitalisierung behandeln. Ziel ist es, unter der Beteiligung von möglichst vielen Mitarbeiter*innen aus unterschiedlichen Aufgabenbereichen und Positionen den wohnfonds_wien „zukunftsfit“ zu machen, d. h. die vorhandenen Strukturen und Arbeitsprozesse an die sich ändernden Rahmenbedingungen anzupassen und auch zukünftig ein attraktiver Arbeitgeber in einem dynamischen Umfeld zu sein.

IT

Im Bereich IT wurde das während der Pandemie gestartete Projekt Aufbau einer VDI-Umgebung inklusive Ausstattung aller Arbeitsplätze mit Notebooks abgeschlossen. In diesem Zusammenhang wurde auch der Aufbau der unternehmensinternen IT-Abteilung weiter fortgesetzt. Weiters wurden im Jahr 2022 alle Mitarbeiter*innen mit Diensthandys ausgestattet und die Telefonanlage grundsätzlich erneuert.

PERSONAL

EIN ÜBERBLICK PER 31. DEZEMBER 2022

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	88
davon in Karenz	2
Vollzeitäquivalente	78
Frauen-Männer-Quote gesamt	61 : 39 %
Frauen-Männer-Quote in Führungspositionen	43 : 57 %

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer*innen im Geschäftsjahr 2022 betrug in Entsprechung des Dienstpostenplanes 78 Angestellte (Vollzeitäquivalente).

PERSONALENTWICKLUNG

- Teilnahme an 27 Konferenzen und Tagungen,
- Teilnahme an 72 Seminaren und Vorträgen,
- vier Ausbildungen zum/zur Energieberater*in (A- und F-Kurs),
- Teilnahme an zahlreichen Arbeitskreisen wie z.B. STEP 35, STEK, ISK, Smart City Steuerungsgruppe, Strategiedialog
- Teilnahme am Trainee-Programm der Stadt Wien (2022/2023),
- jährliche Mitarbeiter*innenorientierungsgespräche.

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 Mitarbeiter*innen. Der Bericht zur Maßnahmenbekanntgabe von Februar 2022 liegt vor.

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

Die Prüfung „Förderungsabwicklung für nachträgliche Aufzugseinbauten und Maßnahmen zugunsten Menschen mit besonderen Bedürfnissen 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. Der Bericht zur Maßnahmenbekanntgabe von Februar 2022 liegt vor.

ANFRAGE DES STADTRECHNUNGSHOFES 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 den aufgelisteten Organisationen vorlagen. Der wohnfonds_wien hat ein prekarisches Benützungsübereinkommen eingemeldet.

ANFRAGE DES STADTRECHNUNGSHOFES WIEN – STRH IV – 2/22

Zum Ersuchen des ÖVP-Klubs betreffend „Liegenschaftstransaktionen und Geschäftsbeziehungen der Stadt Wien mit Bezugspunkten zu Unternehmen der Wienwert-Gruppe bzw. zu deren Vertretern“ wurde seitens des wohnfonds_wien eine Leermeldung abgegeben.

ANFRAGE DES STADTRECHNUNGSHOFES WIEN – STRH I – 13/21

Aufgrund eines Ersuchens des Grünen Klubs im Wiener Rathaus betreffend „Praxis der Inseratenvergabe der Stadt Wien und ihrer Unternehmungen“ wurde der wohnfonds_wien um Bekanntgabe der Werbeaufträge und Medienkooperationen der Jahre 2016–2021 ersucht.

WIRTSCHAFTLICHE-EIGENTÜMER-REGISTERGESETZ – WIEREG

Die Änderungen aufgrund der Neubesetzung eines Kuratoriumsmitglieds im Berichtsjahr 2022 wurden am 18. Februar 2022 gemeldet.

Datenschutz/Hinweisgebersystem/CMS

Im Berichtszeitraum gab es keine Vorfälle von Datenverlust (Data Breach) und keine speziellen Anfragen bezüglich Betroffenenrechte gemäß DSGVO (Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Dateneinsicht etc.). Alle Auftragsverarbeiterverträge und Vertraulichkeitsvereinbarungen wurden in einer Datenbank erfasst und sind jederzeit abrufbar. Das gemäß der DSGVO zu führende Datenverarbeitungsverzeichnis (DVV) wird gemäß den Anforderungen laufend ergänzt und kann bei einer allfälligen Prüfung durch die Datenschutzbehörde jederzeit, tagesaktuell vorgelegt werden. Weiters wurde für alle neu eingetretenen Mitarbeiter*innen vom Datenschutzbeauftragten eine Datenschutzschulung vorgenommen. Diese Datenschutzschulung wird darüber hinaus alle drei Jahre für alle Mitarbeiter*innen des wohnfonds_wien durchgeführt. Im laufenden Berichtsjahr wurde ein Hinweisgebersystem eingerichtet, welches im kommenden Jahr, online auf der Website des wohnfonds_wien, zur Verfügung stehen wird.

Unsere Standorte

Mit Anfang des Jahres 2022 begann die intensive Planungsphase für die Umbauarbeiten an dem neuen Standort der Hauskunft. In Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Rataplan-Architektur ZT GmbH konnte hierbei, mit nur geringfügigen baulichen Adaptierungen, die bestmögliche Nutzung der vorhandenen Grundrisse erreicht werden. Mit Anfang April 2022 wurde begonnen diese Planung in die Realität umzusetzen. Trotz der noch vorherrschenden Nachwirkungen der Pandemie konnte der überwiegende Teil der Arbeiten ohne größere Verzögerungen durchgeführt werden. Im wesentlichsten Teil der Adaptierungsarbeiten, der Möblierung des Standortes, musste jedoch eine ungewollte längere Baudauer akzeptiert werden. Durch das Zusammenwirken aller Beteiligten konnten diese jedoch in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden.

Verbunden mit der Schaffung des neuen Hauskunftlokals war es auch eine logistische Herausforderung die Mitarbeiter*innen von Ihren bisherigen Standorten im Forum in der Schmidgasse sowie im Haupthaus Lenaugasse unter Aufrechterhaltung des laufenden Betriebes in die Stadiongasse 10 zu übersiedeln.



Außenansicht und Innenraum des umgebauten Hauskunftlokals

IBA_Wien 2022 – Internationale Bauausstellung – der Abschluss

Ziel der 2016 gestarteten Internationalen Bauausstellung war es, das soziale Wohnen zukunftsfit zu gestalten und Innovationen und Weiterentwicklungen in diesem Bereich zu forcieren. Mehr als 100 innovative Projekte wurden im Rahmen der rund siebenjährigen IBA-Laufzeit gemeinsam mit Institutionen, Bauträgern, Architekt*innen, Vertreter*innen der Stadt Wien sowie Expert*innen aus den verschiedensten fachlichen Disziplinen entwickelt. Die eindrucksvollen Ergebnisse wurden 2022 im Rahmen einer großen Ausstellung und eines umfangreichen Begleitprogrammes von Juni bis November präsentiert. Von der Geschichte des sozialen Wohnbaus bis hin zu aktuellen Entwicklungen und brennenden Themen wie Leistbarkeit, neue Wohnformen oder ökologische Nachhaltigkeit. Bei den präsentierten Projekten standen immer konkrete Verbesserungen der Wohn- und Lebensqualität für die Bevölkerung bzw. besonderer Zielgruppen im Zentrum.

„Im Rahmen der IBA_Wien wurden bleibende Meilensteine gesetzt, von denen heute tausende Wienerinnen und Wiener und die ganze Stadt profitieren. Zu den IBA-Projekten zählen neue und innovative Stadtviertel wie die Biotope City und das Sonnwendviertel Ost im 10. Bezirk, die Wolfganggasse im 12. Bezirk, Neu Leopoldau im 21. Bezirk oder das Quartier „Am Seebogen“ im 22. Bezirk“, lobte der Wiener Bürgermeister Michael Ludwig bei der Finissage. Aber auch Bauträgerwettbewerbe wie Berresgasse und Waldbengasse sowie weitere Projekte des wohnfonds_wien standen im Rahmen der Schlusspräsentation im Fokus.

IBA_WIEN-DOKUMENTATION

Die zahlreichen Talks, Symposien, Workshops, Videos, Führungen und viele andere Veranstaltungen, die im Rahmen der Schlusspräsentation stattgefunden haben, wurden filmisch oder fotografisch festgehalten. Alle Inhalte sind auf der IBA_Wien-Website eingebettet und abrufbar: <https://www.iba-wien.at>



Gut besuchtes Event in den IBA-Schauräumen am Nordwestbahnhof

(v.l.n.r.) IBA-Leiter Kurt Hofstetter, VBgm.ⁱⁿ Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál und Bgm. Michael Ludwig

Die IBA_Wien brachte auch den Kleinen große Themen näher.

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 Bewohner*innen 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 Bewohner*innen 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 Bewohner*innen, 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, Bewohner*innenorientiertheit,
- 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.

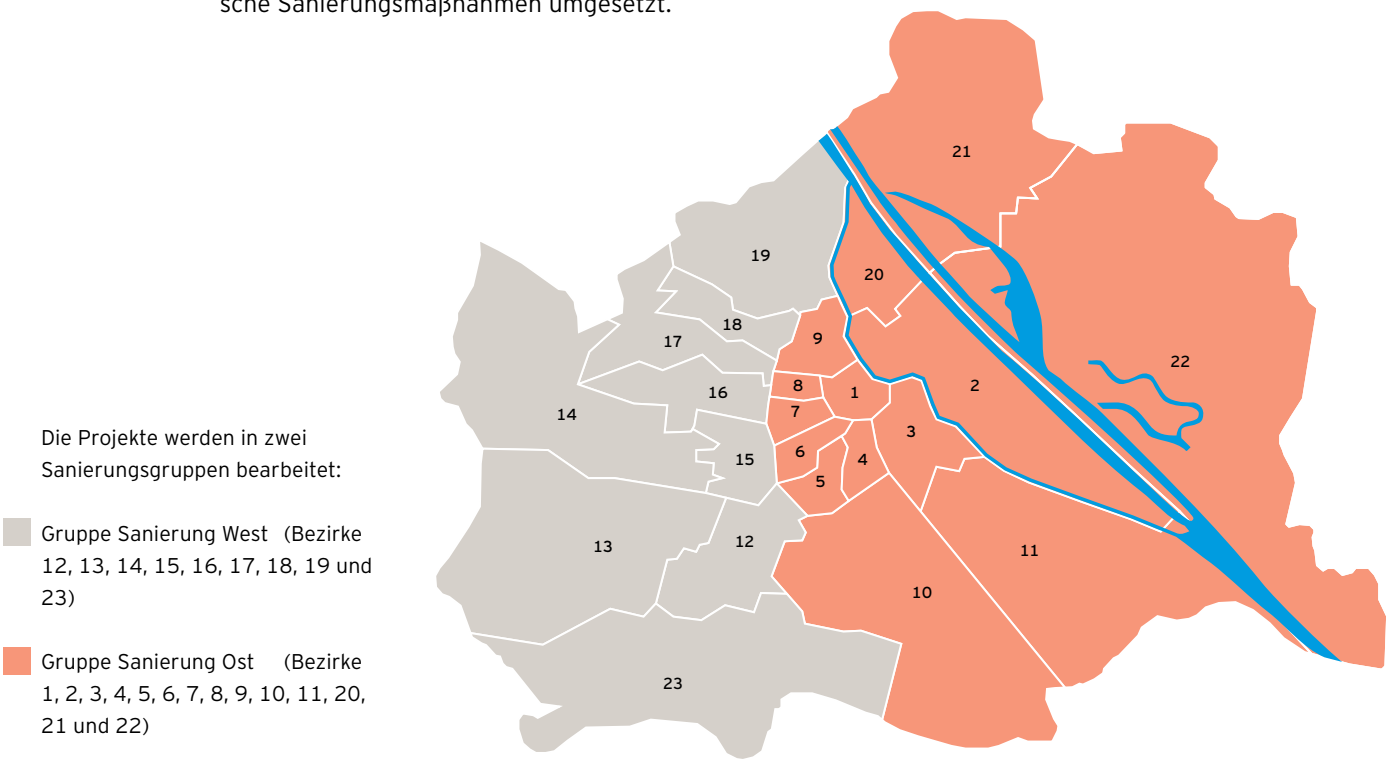
Heimsanierung:

Sanierung und Erweiterung bestehender Wohnheime, Wohngemeinschaften und Pflegeheime.

Einzelverbesserungsmaßnahmen:

Personenaufzüge, Maßnahmen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, Erhöhung des Wohnkomforts, Zentralheizung.

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



Die Projekte werden in zwei Sanierungsgruppen bearbeitet:

Gruppe Sanierung West (Bezirke 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 und 23)

Gruppe Sanierung Ost (Bezirke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 20, 21 und 22)

Verfahrensablauf

Nach Antragstellung sowie Vorlage eines Sanierungskonzeptes durch den/die Förderungswerber*in 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/dem Antragsteller*in 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 Zusage der MA 50 – Haussanierung (HS).

Mit Vorlage der Zusage 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



* im Falle eines Erhöhungsverfahrens Antrag bei MA 50 – Schlichtungsstelle

HAUSKUNFT – Sanierungsberatung

Die „Hauskunft. Die Sanierungsberatung für Häuser mit Zukunft“ ist die kostenlose und unabhängige Beratungsstelle für alle Eigentümer*innen, Hausverwaltungen sowie Planer*innen des wohnfonds_wien. 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.

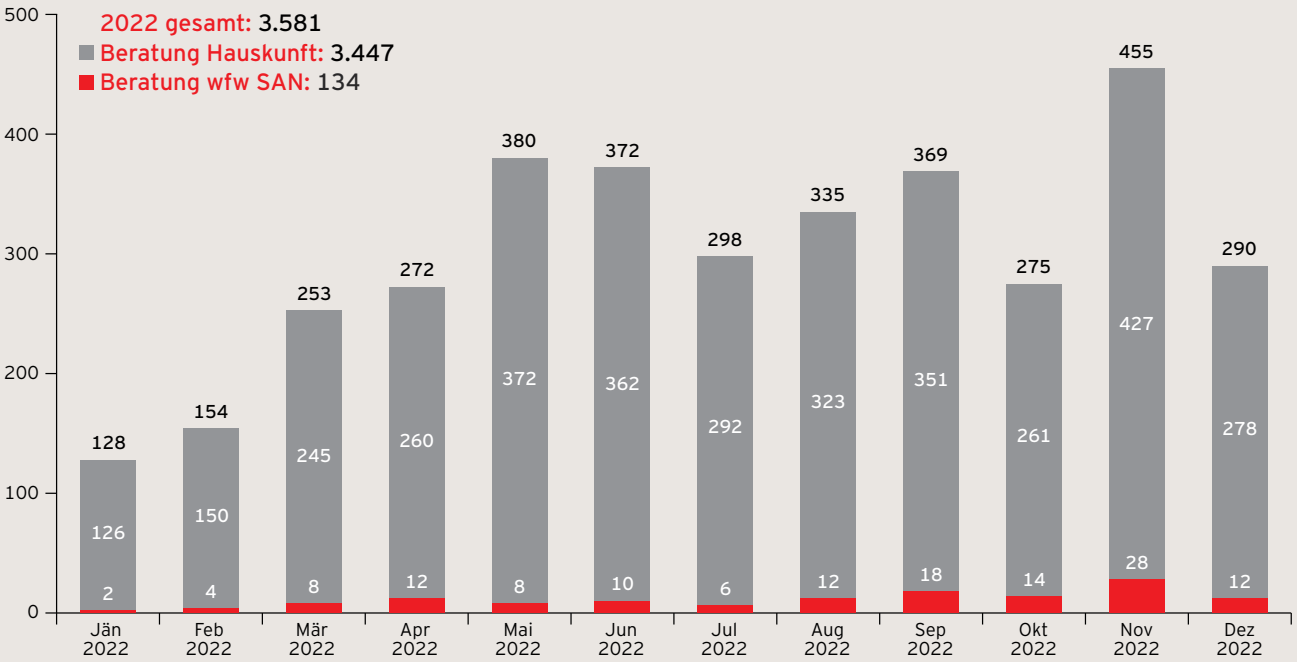
Seit dem 24. Februar 2022 sind die Anfragen und der Wunsch nach Beratungsterminen sprunghaft in die Höhe geschneilt. Insgesamt wurden im Jahr 2022 gemeinsam mit der Sanierungsabteilung des wohnfonds_wien mehr als 2.813 Erstberatungsgespräche – telefonisch, online oder persönlich im Beratungslokal – geführt. Im Rahmen von insgesamt 768 weiterführenden Beratungen wurden Interessierte in ihrer Entscheidungsfindung unterstützt sowie eine produktunabhängige Wissensvermittlung angeboten.

Im Jahr 2023 wird aufgrund der anhaltend großen Nachfrage das Beratungsteam weiter verstärkt. Mit neuen Formaten, wie Informationsabenden für Wohnungseigentümer*innen und Veranstaltungen zu aktuellen Themen aus der Sanierung, wird auf die Bedürfnisse der Ratsuchenden eingegangen. <https://www.hauskunft-wien.at/>

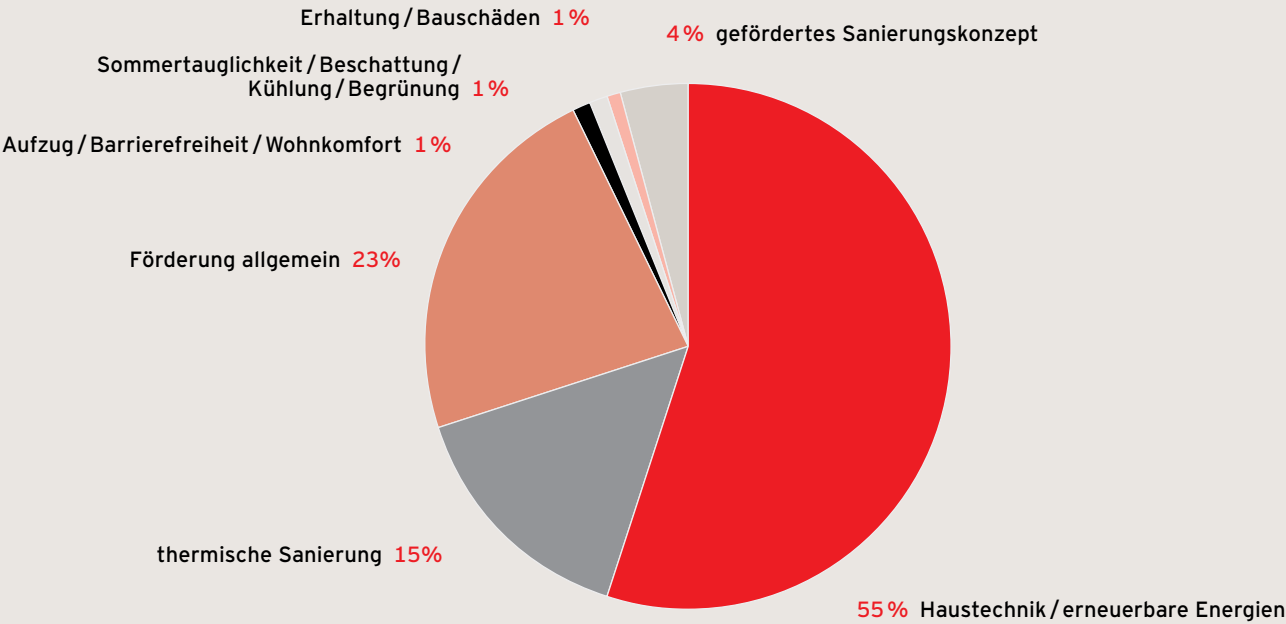
EU-PROJEKT „RENOBOOSTER“

Das im Mai 2019 im Rahmen des „Horizon 2020 Energy Efficiency Calls“ gestartete Projekt, welches die Basis für die Hauskunft bildete und der Steigerung von Umfang und Qualität von Sanierungen diente, fand im Oktober 2022 seinen würdigen Abschluss. Der Abschlussbericht bietet einen guten Überblick zu den Leistungen des Projektteams von der Ausgangssituation, der Analysen bestehender Rahmenbedingungen, den Meilensteinen bis zu den Projektergebnissen. <https://www.hauskunft-wien.at/downloads>

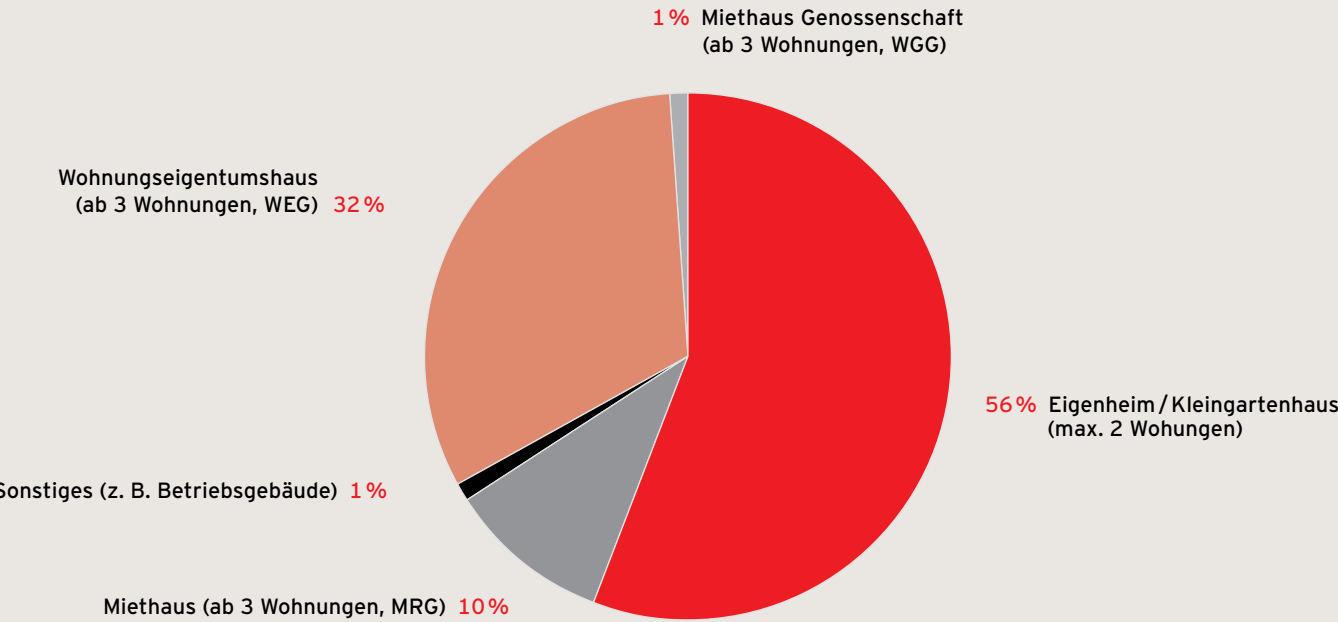
ERSTBERATUNGEN 2022



BERATUNGSTHEMEN HAUSKUNFT 2022



BERATUNGSOBJEKTE HAUSKUNFT 2022



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 Vertreter*innen der Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest bzw. Nordost und der Magistratsdirektion – Geschäftsbereich Bauten und Technik sowie der Baupolizei teil, gegebenenfalls auch externe Expert*innen 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 2022 fanden neun Sitzungen der WWFSG-MA 21-Kommission statt, in denen über insgesamt 66 Liegenschaften entschieden wurde.

BEURTEILTE PROJEKTE DER WWFSG-MA 21-KOMMISSION

	Anzahl	positiv	Auflagen	negativ
Bestandssanierungen	44	24	20	0
TOS Abbruch und Neubau städtebaulicher Missstand	22	15	0	7

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 den/die Antragsteller*in die Planung des Neubaus der Kommission Totalsanierung Abbruch und Neubau zur Beurteilung vorzulegen. In diesem Gremium sind Expert*innen aus den Bereichen Architektur, Ökologie, Soziale Nachhaltigkeit sowie aus der Magistratsdirektion – Geschäftsbereich Bauten und Technik – und dem wohnfonds_wien vertreten.

Im Jahr 2022 fanden drei Sitzungen sowie drei Umlaufbeschlüsse der Kommission statt, in denen die Planung von fünf Liegenschaften beurteilt wurde. Vier dieser Projekte mit insgesamt 135 Wohneinheiten sollen mit der Förderschiene Totalsanierung Abbruch und Neubau umgesetzt werden und konnten von der Kommission (teilweise mit Auflagen) letztendlich zur Realisierung empfohlen werden.

BEAUFTRAGUNGEN EXTERNER PRÜFER*INNEN

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 2022 wurden acht Aufträge an externe Prüfer*innen vergeben.

AUSSCHREIBUNG RAHMENVEREINBARUNG EXTERNE PRÜFER*INNEN

Die im Jahr 2017 mit 20 Partner*innen geschlossene Rahmenvereinbarung zur Prüftätigkeit gem. § 58 WWFSG 1989 ist im Jahr 2022 nach einmaliger Verlängerung ausgelaufen. Die Zusammenarbeit mit externen Ziviltechniker*innen hat sich bewährt. Daher wurde der Abschluss einer neuen Rahmenvereinbarung beschlossen. Auf Grund der Erfahrungen der letzten Jahre wurde allerdings die Anzahl der Partner*innen auf zehn reduziert. Die Ausarbeitung der Ausschreibungsunterlagen erfolgte in Abstimmung bzw. Kooperation mit der Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektenInnen und IngenieurkonsulentInnen für Wien, Niederösterreich und Burgenland. Das einstufige offene Verfahren im Oberschwellenbereich nach den Vorschriften des Bundesvergabegesetzes wurde im Amtsblatt der EU vom 25. November 2022 und im Amtsblatt der Stadt Wien kundgemacht. Die Angebotsfrist endet am 9. Jänner 2023 um 9:00 Uhr. Die Zuschlagserteilung ist für das erste Quartal 2023 vorgesehen.

Highlights der geförderten Wohnhaussanierung

STADTERNEUERUNGSPREIS

Mit der Vergabe des Stadterneuerungspreises 2021 wurde von der Landesinnung Bau der Wirtschaftskammer entschieden, diesen zukünftig im 2-Jahres-Rhythmus zu verleihen. Die nächste Auslobung und Preisverleihung findet demnach wieder 2023 statt.

HERAUSRAGENDE PROJEKTE

Im Folgenden werden einige Projekte, die im Jahr 2022 abgeschlossen wurden, vor den Vorhang geholt. Die Auswahl zeigt die Bandbreite der geförderten Wohnhaussanierung – von der Sockelsanierung über Thewosan bis hin zur Heimsanierung und vom Gemeindebau über den gemeinnützigen Wohnbau bis zur privaten Mietwohnung.



vor Sanierung

Förderungsantrag	Privat
Planung	Arch. DI Werner Peters / Arch. DI Wolfgang Pickner
Gesamtbaukosten	rund € 15,8 Mio.
Landeszuschuss max.	rund € 9,6 Mio.
Landesdarlehen	rund € 3,3 Mio.
Nutzfläche	rund 7.651 m ²
Reduktion Heizwärmebedarf	102,91 kWh/m ² a (~ 78 %)
Heizwärmebedarf nach Sanierung	30,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf Dachgeschoß	25,9 kWh/m ² a
Schlussprüfbericht	04/2022

WIEN 15., MARIAHILFER STRASSE 190-192 / JUREKGASSE 15 / RUSTENGASSE 1
SOCKELSANIERUNG UND DACHGESCHOSSAUSBAU



Straßenansicht



Hoftrakt

Das ursprünglich aus zwei getrennten Liegenschaften bestehende Sanierungsprojekt stellt sich heute als ein Objekt mit vier Bauteilen dar. Das Eckgebäude mit eigenem Eingang und Einfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage und drei hintereinander stehende Querblöcke, welche von der Mariahilfer Straße über einen Mittelblock bis zur Jurekgasse durchgehen, bilden das gesamte Ensemble. Die letztgenannten Bauteile haben Zugänge sowohl von der Mariahilfer Straße als auch von der Jurekgasse.

Mit der durchgreifenden Sanierung der Objekte Mariahilfer Straße 190 und 192 wurden diese substantiell aufgewertet und thermisch-energetisch optimiert. Standardanhebungen von Wohnungen, eine Adaptierung der Erdgeschoßzone und ein Dach-

geschoßausbau waren Teile des Projektes. Eine Tiefgarage, Kinderwagen- und Abstellräume wurden errichtet und eine Solaranlage sowie begrünte Flachdächer hergestellt. Die Sanierung umfasste auch die Ausgestaltung der Innenhöfe und die Realisierung einer Terrasse für die Allgemeinheit.

Neben den hausseitigen Verbesserungsarbeiten stand die Schaffung von sozialen Einrichtungen im Vordergrund. So finden in dem sanierten Projekt Wohngemeinschaften und ein Kindergarten für Autisten und Menschen mit besonderen Bedürfnissen sowie eine Wohngemeinschaft für betreutes Wohnen Platz. Ein Ärztezentrum und die bereits bestehende, adaptierte Apotheke runden das vielfältige Angebot ab.



vor Sanierung

Förderungsantrag	Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke GmbH – GWSG
Planung	GSD Ges. für Stadt- u. Dorferneuerung Ges.m.b.H.
Gesamtbaukosten	rund € 13,5 Mio.
Landeszuschuss max.	rund € 9,2 Mio.
Landesdarlehen	rund € 3,0 Mio.
Nutzfläche	rund 10.717 m ²
Reduktion Heizwärmebedarf	146,2 kWh/m ² a (~ 79 %)
Heizwärmebedarf nach Sanierung	33,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf Dachgeschoß	27,5 kWh/m ² a
Fertigstellung	05/2022

WIEN 12., JOHANN-HOFFMANN-PLATZ 10-15 / WITTMAYERGASSE 10
SOCKELSANIERUNG



Straßenansicht



nachgerüstete Balkone

Die Zinshausreihe wurde im Jahr 1912 in geschlossener Bauweise mit acht Stiegen errichtet. Vom Straßentrakt am Johann-Hoffmann-Platz wurden vier Verbindungstrakte inkl. vier Innenhöfe zum Hoftrakt angeschlossen. An den Hoftrakt schließt ein U-förmiger Trakt mit zwei Stiegen und einem Innenhof von der Wittmayergasse an.

Im Zuge der Sockelsanierung wurden rund 80 Bestandswohnungen saniert und im Standard angehoben. Durch den Zubau von Balkonen sowie Schaffung von Mietergärten konnte eine Erhöhung der Lebensqualität erreicht werden. Die 26 neuen Dachgeschoßwohnungen wurden teilweise als Maisonetten ausgeführt und verfügen über großzügige Freiräume. Die Pult- und Satteldächer der Verbindungstrakte wurden abgebrochen und als begrünte Flachdächer

ausgestaltet, was die Belichtungssituation im Hofbereich verbesserte. Um die Grünfläche zur Liegenschaft Liebenstraße 36-40 optisch zu erweitern, wurde die Hofmauer abgebrochen und stattdessen ein Maschendrahtzaun vorgesehen. Den Bewohner*innen stehen nach Sanierung vier Allgemeinterrassen, eine Zentralwaschküche mit barrierefreiem Zugang sowie Kinderwagen- und Fahrradabstellräume zur Verfügung. Durch den Zubau von sieben Aufzügen sowie der teilweisen Absenkung des Hofniveaus ist die barrierefreie Erschließung der Wohnungen möglich. Alle sanierten und neu geschaffenen Wohnungen wurden an das Fernwärmenetz angeschlossen. Mit Durchführung der thermischen Maßnahmen wurde der Heizwärmebedarf des Objektes deutlich reduziert.



vor Sanierung

Förderungsantrag	Stadt Wien
Planung	Treiberspurg & Partner Architekten ZT-GmbH
Gesamtbaukosten	rund € 4,1 Mio.
Landeszuschuss	rund € 1,2 Mio.
Nutzfläche	rund 3.367 m²
Reduktion Heizwärmebedarf	98,30 kWh/m²a (~ 91 %)
Heizwärmebedarf nach Sanierung	10,0 kWh/m²a
Fertigstellung	10/2022

WIEN 14., HÜTTELDORFER STRASSE 252 / ERNST-BERGMANN-GASSE 2
THEWOSAN, ERHALTUNG, ERHÖHUNG WOHNKOMFORT



Straßenansicht



Spezial-Paneele zur Wärmeregulierung



nachgerüstete Balkone

Die auf einem stark ansteigenden Grundstück errichtete Wohnanlage gliedert sich in einen lang gestreckten Trakt an der Hütteldorfer Straße, der geländebedingt drei bis vier Geschosse umfasst, und einen parallel dazu angeordneten Trakt aus drei leicht versetzten, zwei- bis dreigeschoßigen Baublöcken im rückwärtigen Teil. Die Flächen zwischen den Wohntrakten sind als Garten gestaltet. Die Anordnung und Gliederung der Baukörper sowie deren Architektur sind typisch für den sachlich-nüchternen Wohnhausbau der späten 1960er-Jahre. Die Fassaden sind durch Fenster regelmäßig gerastert, wobei sich die Fenstergröße nach der Funktion der dahinter liegenden Räume richtet. Zur Straße beleben Geschäftslokale die Erdgeschoßzone. Die nach Süden gerichteten

Loggien erweitern die Wohnungen. Die Stieghäuser sind an der vertikalen Anordnung von Hauseingang und Fenstern zu erkennen. Die Baublöcke erfuhren eine umfangreiche thermische Sanierung unter anderem mit einem Wärmedämmverbundsystem aus 20 cm dicken Resolhartschaumplatten und Wärmeschutzfenstern. Die Stiegen 1 bis 3 erhielten an den Fassaden zusätzlich Spezial-Paneele zur Wärmeregulierung. Weiters wurden in jedem Aufenthaltsraum Einzellüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Es ist die erste Sanierung in Passivhausstandard eines Gemeindebaus in Wien. Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts runden die Sanierung ab.



vor Sanierung

Förderungsantrag	EGW Erste gemeinnützige Wohnungsges.mbH
Planung	Arch. DI Schorn – architektur ZT GmbH
Gesamtbaukosten	rund € 8,2 Mio.
Landeszuschuss	rund € 2,2 Mio.
Nutzfläche	rund 11.262 m²
Reduktion Heizwärmebedarf	31,0 kWh/m²a (~ 59 %)
Heizwärmebedarf nach Sanierung	21,3 kWh/m²a
Fertigstellung	01/2022

WIEN 17., RHIGASGASSE 5 / RÖTZERGASSE 56
THEWOSAN



Innenhof nach Sanierung



PV-Elemente auf den Pergolaflächen

Der Bau mit 139 Wohneinheiten, großzügigen Allgemeinflächen und Dachterrassen samt Schwimmbad wurde thermisch, energetisch und hausseitig umfassend saniert. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgte im „Vollbetrieb“, lediglich für den barrierefreien Zugang in den zwei Eingangsbereichen wurde in der Bauphase der Zugang über die Tiefgarage für die Bewohner*innen mit Rollstuhl umgeleitet. Mit der umfassenden thermischen Sanierung aller Bauteile, der Umstellung des Heizungssystems von Gas auf eine Zentralheizung mit Fernwärme und dem Einbau von außenliegendem Sonnenschutz bei den Fenstern wurde für die Bewohner*innen eine zeitgemäße Wohnqualität hergestellt. Mit der durchgreifenden thermischen Sanierung wurden die wohnungszugeordneten Freiflächen mit bestehenden Pergolen im Innenhof wärmetechnisch entkoppelt.

Zusätzlich wurden Photovoltaikamente auf Pergolaflächen und dem Flachdach installiert. Durch Adaptierung der Brandabschnitte, inkl. der Errichtung von Trockensteigleitungen, konnte das Gebäude auf den erforderlichen Sicherheitsstandard gebracht werden. Im Zuge der Bauarbeiten konnten die bestehenden Baumängel der Stahlbetonwände grundlegend saniert werden und die Wärmebrücken speziell im Bereich der Loggien beseitigt werden. Die Komplettsanierung der Tiefgarage mit neuer CO₂-Anlage, LED-Beleuchtung und Abdichtung gegen Feuchte umfasste auch die Instandsetzung des Innenhofes und die Neuerrichtungen von Fluchtwegen aus der Garage ausschließlich in die allgemeinen Flächen des Hauses. Die Schaffung von barrierefreien Zugängen zu den Freiflächen komplettiert das Sanierungskonzept.

Förderungsantrag	home4students
Planung	VPB Vernetzt Planen + Bauen ZT-GmbH
Gesamtbaukosten	rund € 6,6 Mio
Landeszuschuss	rund € 0,1 Mio
Landesdarlehen	rund € 2,6 Mio
Nutzfläche	rund 3.405 m ²
Reduktion Heizwärmebedarf	42,4 kWh/m ² a (~ 47 %)
Heizwärmebedarf nach Sanierung	46,9 kWh/m ² a
Schlussprüfbericht	11/2022

WIEN 2., GROSSE SCHIFFGASSE 12
WOHNHEIM



vor Sanierung



Gemeinschaftsräume

Das Studentenheim besteht aus zwei jeweils achtgeschoßigen Trakten, die durch das gemeinsame Erd- und Kellergeschoß samt Garage erschlossen werden.

Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Fassaden, inklusive Fenster- und Türkonstruktionen, Terrassen, Flachdächern und der Decke über dem Kellergeschoß, umfassend thermisch saniert und das gesamte Gebäude durch die Schaffung von Flucht- und Rettungswegen, Brandabschnitten, Brandrauchentlüftungen, Brandmeldeanlagen und Löschleitungen an die Anforderungen des Brandschutzes angepasst. Die bestehenden Versorgungsleitungen für Strom und Wasser konnten einem modernen Standard entsprechend erneuert werden. Die Elemente der Photovoltaikanlage am Dach dienen auch der Beschattung der Gemeinschaftsterrasse. Die

Umgestaltung der 122 Wohneinheiten umfasst eine Erneuerung der Boden- und Wandbeläge, der Sanitärbereiche (barrierefreie Gestaltung, einschließlich mechanischer Entlüftung) sowie der Elektro- und Heizungsinstallationen.

Teile der ehemaligen Gemeinschaftsküchen wurden zu einem Yogaraum, zwei Lernräumen, drei Spielräumen, einem Entspannungsraum, einem Raucherraum und einem Kino umgebaut. Zwei verbleibende Gemeinschaftsküchen erfuhren eine Modernisierung. Ein neu geschaffener Musikraum im Keller erfreut nicht nur die musikalischen Bewohner*innen. Alle sonstigen für den Heimbetrieb erforderlichen Flächen wie z. B. Waschküche und Aufenthaltsraum wurden modernisiert.

Förderungsantrag	Private Entwicklungsgesellschaft
Planung	Bauplanungs- & Management GmbH
	Ing. Fritz Brandstätter GmbH
Gesamtbaukosten	rund € 2,4 Mio.
Landeszuschuss	rund € 0,1 Mio.
Landesdarlehen	rund € 0,9 Mio.
Nutzfläche	rund 1.261 m ²
Heizwärmebedarf nach Sanierung	33,1 kWh/m ² a
Schlussprüfbericht	05/2022

WIEN 21., KOLONIESTRASSE 17
TOTALSANIERUNG



vor Sanierung



Straßenansicht



Wohnung im Dachgeschoßausbau

Das im Jahre 1893 errichtete straßenseitige Bestandsgebäude wurde umfassend saniert und um einen zweigeschoßigen Dachgeschoßausbau in Leichtbauweise erweitert. Das gesamte Objekt wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt. Weiters wurden Isolierglasfenster mit einer Dreischeibenverglasung eingebaut und die Portale im Erdgeschoß erneuert. Im bestehenden Keller wurden Technikräume wie z. B. der Fernwärme- oder Wasserzählerraum untergebracht, außerdem sind dort auch die Einlagerungsräume der Bewohner*innen zu finden. Im Erdgeschoß gibt es nun einen allgemeinen Müllraum, während im Hof ein Aufzug mit fünf Stationen angebaut wurde.

Aufgrund der Widmung war im Hof der Liegenschaft die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes möglich. Hier wurden Ein-, Zwei- bzw. Dreizimmerwohnungen umgesetzt und diese mit entsprechenden Freiflächen ausgestattet. Weiters wurde ein Kinderwagenabstellraum als Verbindung zum Bestandsobjekt errichtet. Das Stiegenhaus wird natürlich belichtet und ein weiterer Aufzug mit sechs Stationen wurde eingebaut. Im hinteren Teil der Liegenschaft befinden sich außerdem ein Kleinkinderspielplatz sowie eine Gemeinschaftsterrasse. Zusätzlich wurden beide Hofbereiche mit separaten Fahrradabstellplätzen versehen.

WieNeu–Gebiete

Im Bereich von WieNeu (Blocksanierung) initiiert der wohnfonds_wien die Bearbeitung von ausgewählten Stadtgebieten. Ziel ist es, diese Gebiete, 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, Hauseigentümer*innen, Gewerbetreibenden, Expert*innen 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 Modernisierung 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.

WieNeu-MUSILPLATZ

Das schon im Jahr 2021 ausgewählte Gebiet Musilplatz in Ottakring wurde weiter betreut und nach abgeschlossener Bestandsanalyse mit Machbarkeitsstudie den Eigentümer*innen an einem Informationsabend präsentiert sowie über übergeordnete Ziele der Stadt Wien wie „Raus aus Gas“ berichtet.

WieNeu-INNERFAVORITEN

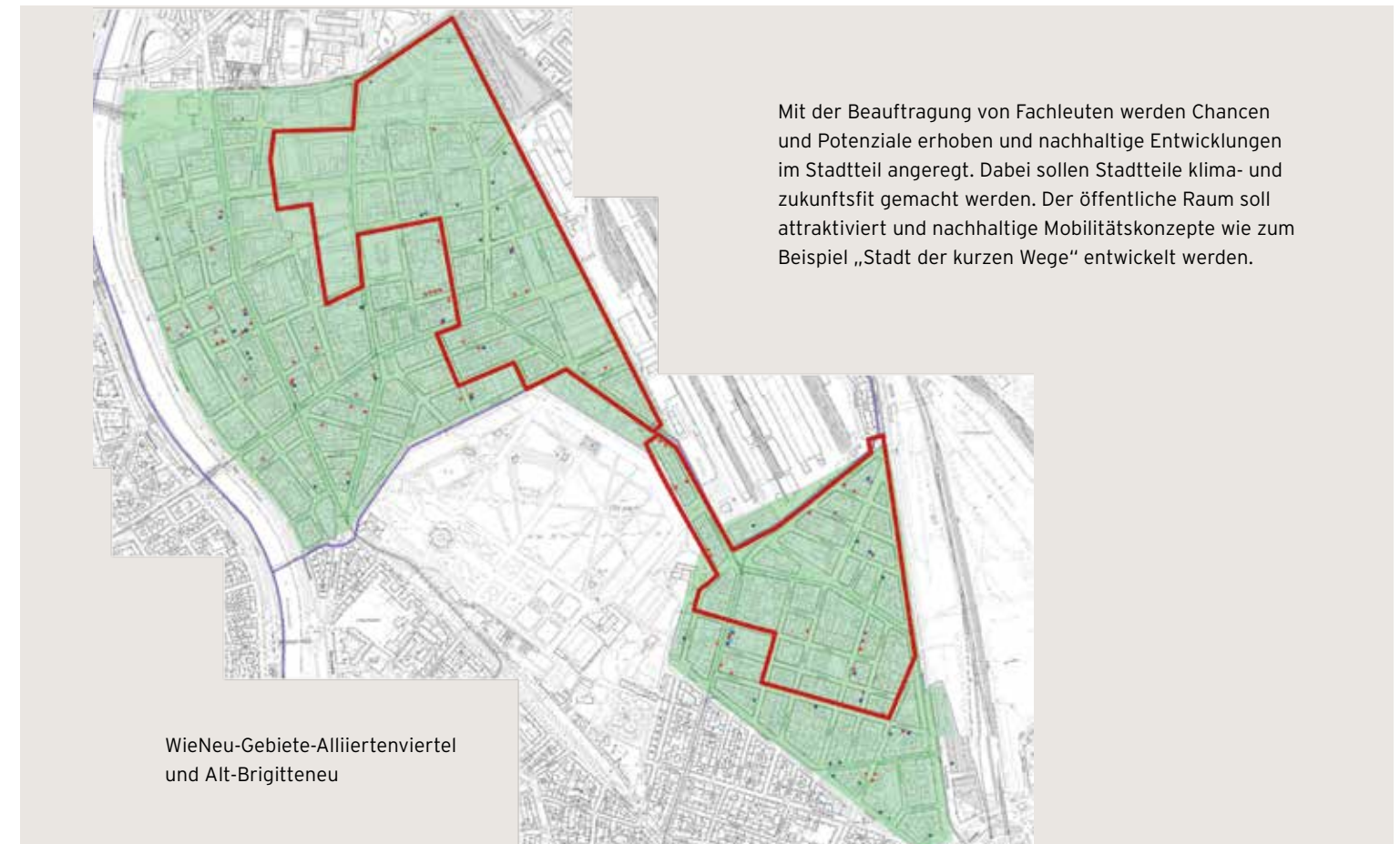
Das WieNeu+ Gebiet „Innerfavoriten“ umschließt die beiden WieNeu-Gebiete Gudrunstraße I + II. Diese wurden auch im Jahr 2022 intensiv von den WieNeu-Teams betreut. Für ausgewählte Liegenschaften wurden detaillierte Untersuchungen hinsichtlich Sanierung und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten des Objektes durchgeführt, wobei der Schwerpunkt auf Energieeffizienz und Umstellung auf erneuerbare Energiesysteme lag.

WieNeu-ALLIIERTENVIERTEL UND ALT-BRIGITTENEU

In Abstimmung mit der Magistratsabteilung 25 – Bereich EU und Sonderprojekte, Technische Stadterneuerung – und den Bezirksvorstehungen wurden im Jahr 2022 als WieNeu-Gebiete je ein Gebiet im 2. Bezirk und im 20. Bezirk ausgewählt. Diese sind Teil der Sanierungsoffensive „Wir SAN Wien“ sowie des Stadterneuerungsprogrammes WieNeu+ „Grätzl 20+2“.

Das Gebiet in der Leopoldstadt zwischen Darwingasse, Vereinsgasse, Lessinggasse, Scherzergasse, Lampigasse, Nordwestbahnstraße, Taborstraße, Nordbahnstraße, Fugbachgasse grenzt an den Augarten und das neue Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof. Es wird als „Alliiertenviertel +“ bezeichnet und umfasst 26 Blöcke mit ca. 238 Liegenschaften.

Das Gebiet in der Brigittenau erhält die Bezeichnung „Alt-BrigitteNeu“ und liegt nördlich des Augartens bis zur Stromstraße und umfasst 24 Baublöcke mit ca. 187 Liegenschaften. Die weiteren Gebietsgrenzen sind unter anderem die Jägerstraße im Westen und die Nordwestbahnstraße angrenzend an das Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof. Neben klassischen gründerzeitlichen Baublöcken befinden sich auch einige großvolumige Gemeindebauanlagen in dem Gebiet.



Aktuelle Entwicklungen

RAUS AUS GAS

Die Stadt Wien hat im Wiener Klimafahrplan festgelegt, die städtische Wärme- und Kälteversorgung bis 2040 auf erneuerbare Energiequellen umzustellen. Wie diese Herausforderung bewältigt werden kann und welche Schritte für die Dekarbonisierung notwendig sind, beschreibt das Konzept „Raus aus Gas – Wiener Wärme und Kälte 2040“, das auf dem Wiener Klimafahrplan aufbaut und entsprechend dem Regierungsprogramm der Fortschrittskoalition erarbeitet wurde. Seit dem Jahr 2022 dominiert das Thema auch sämtliche Tätigkeitsbereiche der Sanierung im wohnfonds_wien – Beratung in der Hauskunft, Abwicklung der geförderten Wohnhaussanierung sowie WieNeu. Um die Rahmenbedingungen den neuen Herausforderungen anzupassen und Haus- und Wohnungseigentümer*innen bestmöglich zu unterstützen, werden aktuell umfangreiche Ressourcen für Strategiebesprechungen, Arbeitsgruppen und die Unterstützung von Pilotprojekten eingesetzt.

SMART HUBERBLOCK

Eines der genannten Pilotprojekte ist der Smart Huberblock in Ottakring. Auf Initiative der Bezirksvorstehung arbeiten die Gebietsbetreuung Stadterneuerung, Wien Energie, die Stadt Wien sowie der wohnfonds_wien mit der Hauskunft daran, sämtliche Eigentümer*innen aus dem Block bei der Umsetzung von Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauches ihrer Gebäude und dem Ausstieg aus der Gasversorgung zu unterstützen. Erkenntnisse aus diesem Pilotprojekt sollen bei zukünftigen liegenschaftsübergreifenden Lösungsansätzen einfließen.

Statistik

In den Basisstatistiken 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. In den nachfolgenden Jahresstatistiken werden die tatsächlichen Ereignisse (Vorprüfberichte, Prüfberichte, Fertigstellungen etc.) des Jahres 2022 ausgewertet und dargestellt.

Die Gesamtzahl aller beim wohnfonds_wien bis zum Jahresende 2022 eingereichten Anträge zur geförderten Wohnhaussanierung beläuft sich auf 14.101, davon entfallen 196 neu gestellte Anträge auf das Jahr 2022.

FÖRDERUNGSLEISTUNG SANIERUNG – EIN ÜBERBLICK IN ZAHLEN

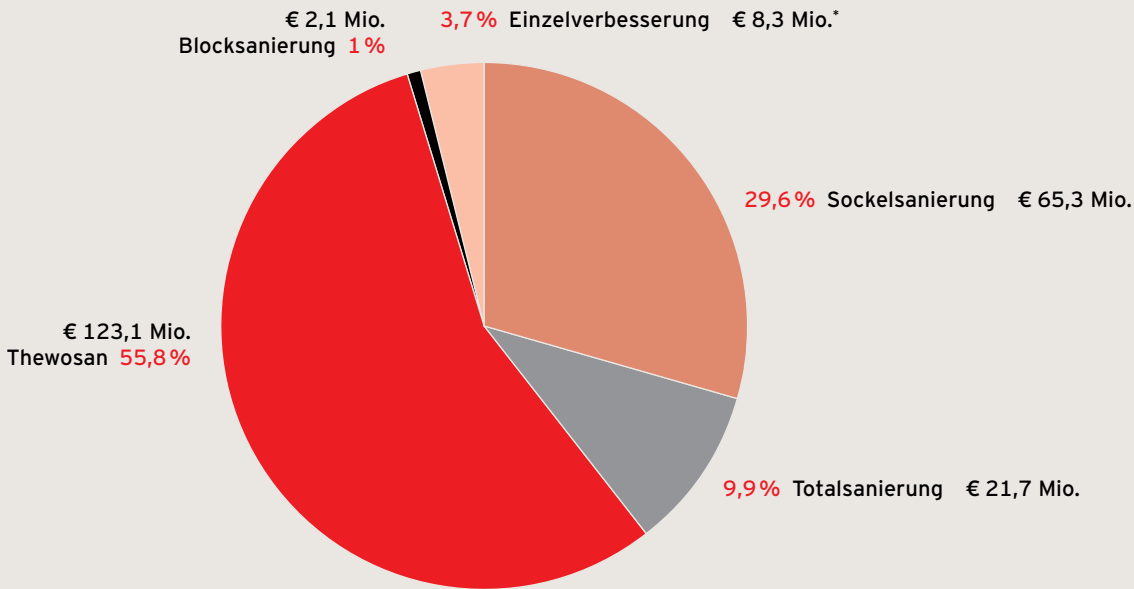
	Projekte mit Prüfberichten	Projekte mit Schlussprüfbericht
Anzahl	93	119
Wohneinheiten	5.961	5.924
Förderung – Landesdarlehen	€ 22,6 Mio.	€ 48 Mio.
Förderung – Landeszuschüsse	€ 82 Mio.	€ 102,2 Mio.
Bauvolumen	€ 220,5 Mio.	€ 261,2 Mio.

PROJEKTE IN BEARBEITUNG (STAND: 31. DEZEMBER 2022)

	Projekte	Bauvolumen
Vorprüfberichte	141	€ 288,6 Mio.
Zusicherungen	87	€ 241,2 Mio.
Baubeginne	69	€ 102,8 Mio.
Fertigstellungen	85	€ 153,4 Mio.

PRÜFBERICHTE IM JAHR 2022

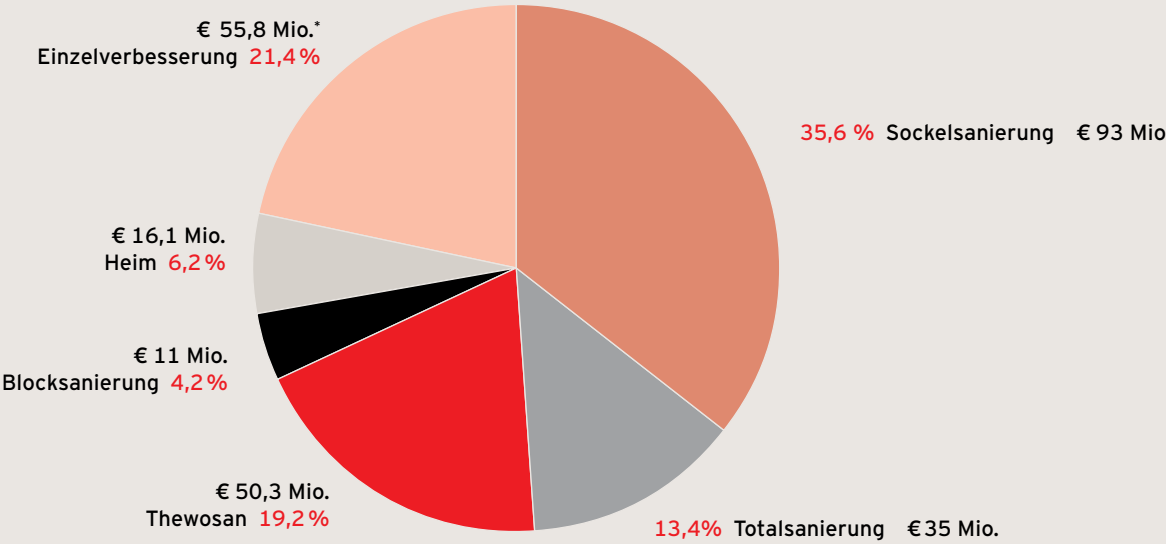
93 Prüfberichte
220,5 Mio. € Bauvolumen



* inklusive Dachgeschoßausbau I.Hauptstück und Erhaltung

SCHLUSSPRÜFBERICHTE IM JAHR 2022

119 Sanierungen
261,2 Mio. € Bauvolumen



* inklusive Dachgeschoßausbau I.Hauptstück und Erhaltung

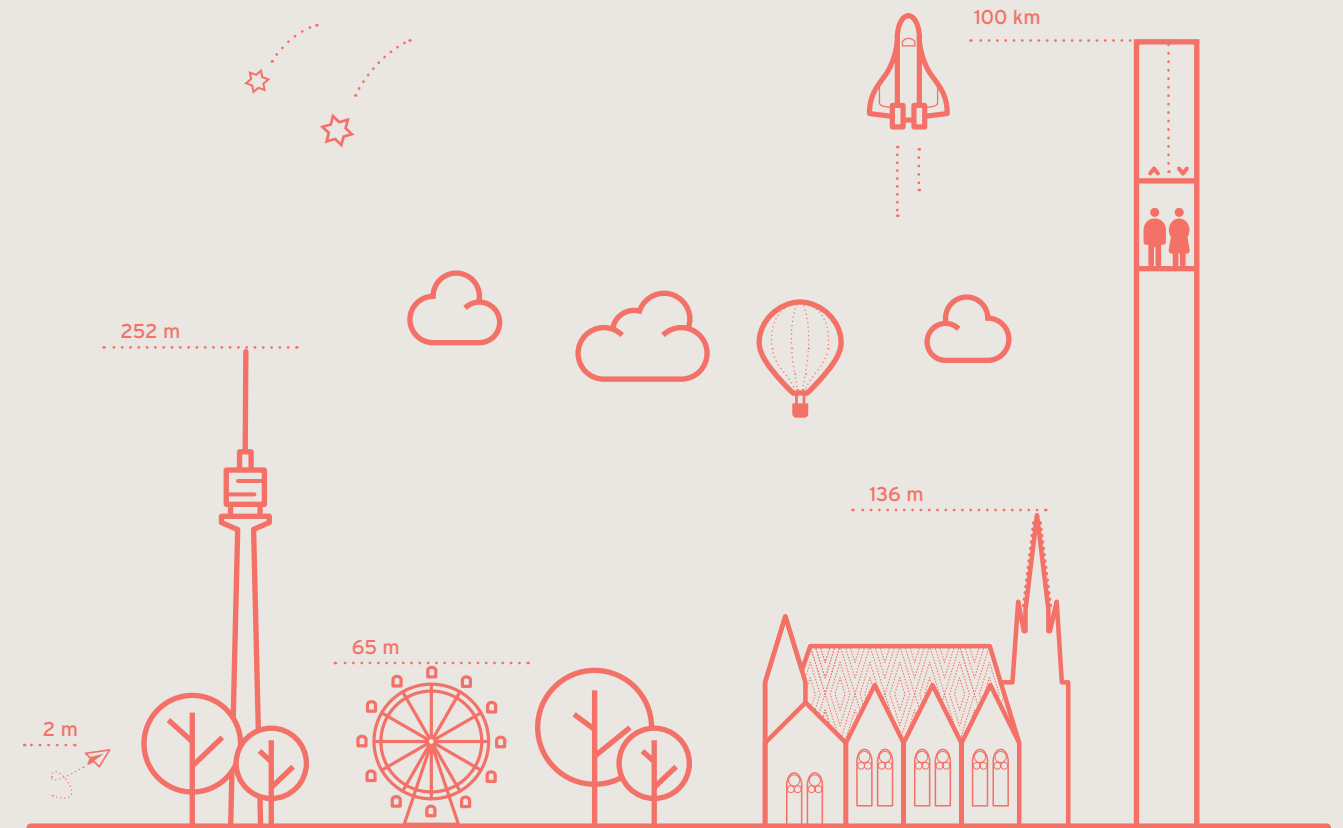
In den letzten 20 Jahren wurden rund 43.100 m² Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (Solar und PV) in den zur Förderung empfohlenen Projekten aus den Bauträgerwettbewerben und dem Grundstücksbeirat eingeplant. Das ist größer als die Grundfläche des gesamten Rathausparks.



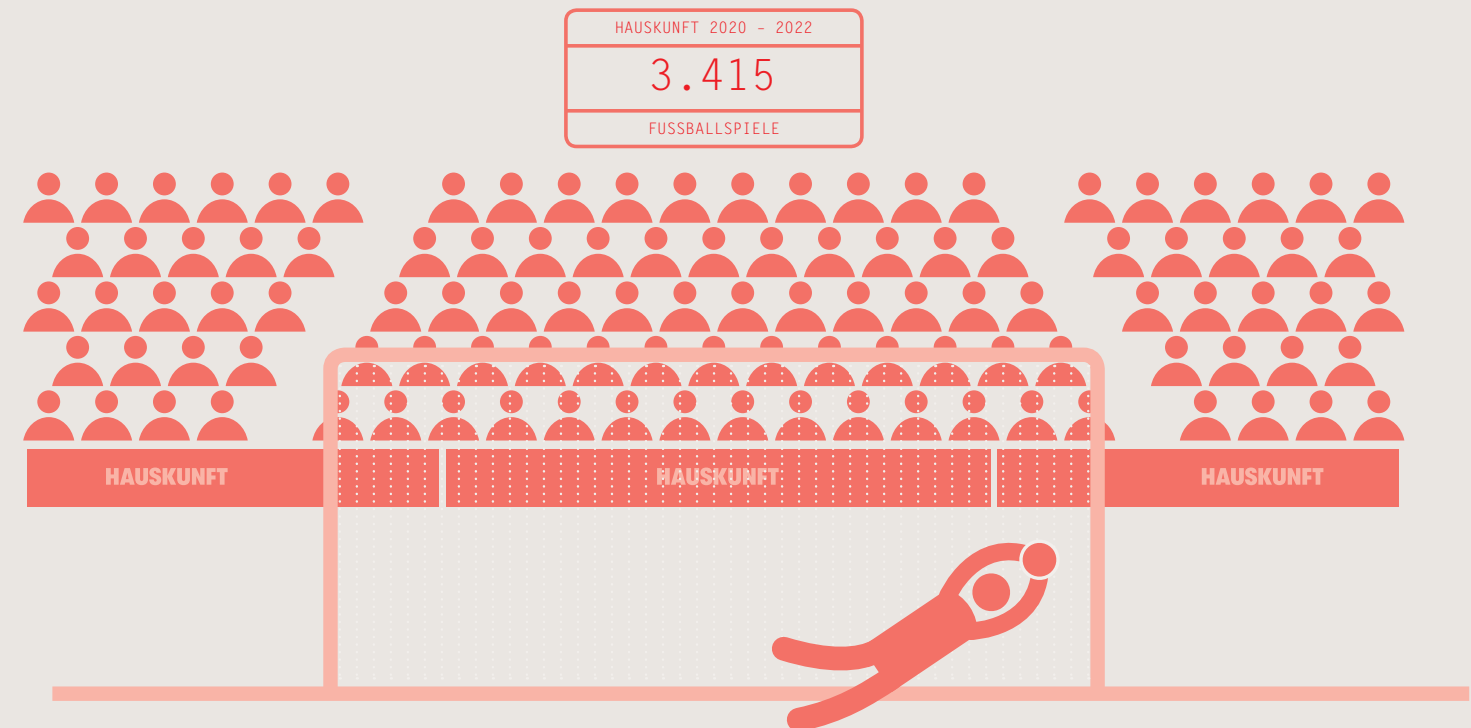
Alleine im Jahr 2022 erhielten Projekte aus den Bauträgerwettbewerben und dem Grundstücksbeirat mit mehr als 5.600 m² PV-Anlagen Förderempfehlungen. So können in Zukunft jährlich über 30 t CO₂ eingespart werden. Das entspricht der Füllmenge von mehr als sechs Millionen Luftballons.



Die Höhe aller durch die Stadt Wien geförderten Lifte beträgt rund 100 km. Das ist so hoch wie 1.538 Riesenräder oder 735 Stephansdome.



Von der Gründung im Herbst 2020 bis Ende 2022 wurden von der Hauskunft 5.123 Stunden in die Beratung zu Themen wie Heizungstausch oder Förderungen investiert. Das entspricht der Länge von 3.415 Fußballspielen.



4 Neubau

Die Tätigkeit des Bereiches Liegenschaftsmanagement und Qualitätssicherung („Neubau“) gliedert sich im Wesentlichen in Akquisition von Liegenschaften, Projektentwicklung, Qualitätssicherung durch Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeirat sowie den seit 2021 installierten Qualitätsbeirat.

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, Architekt*innen, Freiraumplaner*innen 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 ein weiteres Instrument der Qualitätssicherung begonnen. Im abgelaufenen Jahr 2022 fanden nun die ersten Jurysitzungen des Qualitätsbeirats statt. Die Aufgaben und Zielsetzungen des Qualitätsbeirats werden ab Seite 37 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.

Liegenschaftsverwaltung, Statistik, 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 Nutzer*innen,
- Protokollführung in Bauträgerwettbewerbsjurien und Grundstücksbeirat sowie 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 2022 beispielsweise folgende Kosten für die Pflege bzw. Verwaltung der Grundstücke angefallen:

- | | |
|--------------------------|----------|
| • Schneeräumung | € 5.500 |
| • Mäharbeiten | € 32.000 |
| • Baumschnitt/-kontrolle | € 9.200 |

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, Planer*innen, Sonderfachleuten und Dienststellen der Stadt Wien,
- Organisation und Koordination von bauplatzübergreifenden Projektentwicklungs- und Qualitätssicherungsmaßnahmen mit allen beteiligten Bauträgern – auch nach der Verwertung von Liegenschaften.

Aufgrund der Größe und Bedeutung für die Stadt nehmen die Stadtentwicklungsgebiete 10., Rothneusiedl und 22., Heidjöchl eine Sonderstellung unter den zahlreichen Gebieten mit Flächenbesitz des wohnfonds_wien ein. In Abstimmung mit der Stadtplanung übernimmt der wohnfonds_wien die Koordination der Grundeigentümer*innen (zahlreiche Bauträger bzw. Bauträgerkonsortien) in den Projektgebieten, in denen rund ein Drittel des gesamten Grundbesitzes des wohnfonds_wien in den nächsten Jahren einer Entwicklung zugeführt wird. In beiden Fällen sollen im 1. Quartal 2023 städtebauliche Verfahren gestartet werden.

Qualitätssicherung

Öffentliche Bauträgerwettbewerbe, der Grundstücksbeirat und 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, Architekt*innen gemeinsam mit weiteren Fachleuten Realisierungskonzepte für die ausgelobten Bauplätze. Die von der Jury ermittelten Gewinner*innen 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 und gewisse Bereiche betreffende Personalunion von Wettbewerbsjury und Grundstücksbeirat sichergestellt.

Im Regierungsübereinkommen der Fortschrittskoalition wurde der wohnfonds_wien mit der Weiterentwicklung des Grundstücksbeirates zum Qualitätsbeirat beauftragt. Der neue Qualitätsbeirat kommt bei ausgewählten Stadtentwicklungsgebieten zur Anwendung. Nachhaltige Quartiersentwicklung betrifft demnach nicht nur geförderte Neubauprojekte, sondern auch freifinanzierte. Somit sollen bauplatzübergreifende Planungsziele in der Umsetzung garantiert werden. Im Projektgebiet in Wien 23., Meischlgasse wurde dieser Prozess erstmalig angewendet und Ende des Jahres 2022 abgeschlossen. Ein weiteres Entwicklungsgebiet in Wien 10., Kurbadstraße startete im Herbst 2022 und wird voraussichtlich Mitte 2023 finalisiert.

Der wohnfonds_wien fungiert als Geschäftsstelle der Qualitätssicherungsinstrumente und organisiert alle notwendigen Sitzungen und Workshops.

Bauträgerwettbewerb

Verfahrensziel eines Bauträgerwettbewerbs ist die Realisierung sozial nachhaltiger, qualitativvoller, innovativer und ökologischer Wohnbauten. Die Projektteams werden von der Jury aufgrund der Qualitäten ihrer eingereichten Wohnbauprojekte ausgewählt, ihre Konzepte 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 Expert*innen der Fachbereiche Architektur, Städtebau, Ökologie, Ökonomie, Bautechnik/Bauphysik, Wohnrecht und Soziale Nachhaltigkeit sowie Vertreter*innen des Bezirkes, des wohnfonds_wien, externe Auslober*innen 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/dem Auslober*in aufgrund der vorgenommenen Beurteilung ein Siegerprojekt je Bauplatz.

Die jeweilige Anwendung der Verfahrensart – ein- oder mehrstufig dialogorientiert – ist von verschiedenen Faktoren abhängig, wie beispielsweise der Größe des Projektgebietes, Schnittstellen zwischen den Bauplätzen, Zielsetzung der Projektumsetzung und inhaltlicher Ausrichtung.

Über den QR-Code gelangen Sie zur Neubau-Map des wohnfonds_wien. In dieser können Sie sich aktuelle und abgeschlossene Verfahren ansehen.



Bauträgerwettbewerb und Qualitätsbeirat

23., MEISCHLGASSE

Auf einem ehemals überwiegend gärtnerisch genutzten Areal im 23. Bezirk hat der wohnfonds_wien im Jahr 2021 für seine Bauplätze (Bearbeitungsgebiete 1, 2 und 3) und die geförderten Bauplätze, die im Grundeigentum der realisierenden Bauträger stehen, einen Bauträgerwettbewerb ausgelobt. Im Dezember 2022 fand die finale Jurysitzung über insgesamt 1.237 geförderte Einheiten statt. Weiters werden 750 freifinanzierte Wohnungen im Quartier errichtet.

Der Bauträgerwettbewerb „23., Meischlgasse“ (siehe Seite 42–43) war der Erste, bei dem das neu entwickelte Instrument des Qualitätsbeirates zum Einsatz kam.



Bauplatzabgrenzungen im Projektgebiet Meischlgasse

ABLAUF QUALITÄTSBEIRATSPROZESS 23., MEISCHLGASSE

Ziel des Qualitätsbeiratsprozesses war es, neben den geförderten Bauplätzen auch die freifinanziert errichtenden Bauträger in die Entwicklung des Projektgebietes einzubeziehen, um die Errichtung eines qualitativ hochwertigen Quartiers sicherzustellen. Beim Prozessdesign wurde aus diesem Grund ein starker Fokus auf den Dialog zwischen den Bauträgern, aber auch auf den ständigen Austausch mit Beiratsmitgliedern gelegt.



Den Start des Qualitätsbeiratsprozesses zum Quartier Meischlgasse stellte das Auftaktkolloquium am 21. Oktober 2021 dar. Im Rahmen des Auftaktkolloquiums wurden den Jurymitgliedern der Qualitätskatalog, der generelle Prozessablauf sowie weitere relevante Themenschwerpunkte erläutert.

Im Anschluss folgte die 1. Stufe des Bauträgerwettbewerbs für die geförderten Bauplätze.

Nach der Jurierung der geförderten Bauplätze wurde das Zwischenkolloquium am 20. April 2022 abgehalten. Ziel war es, den Jurymitgliedern und den anwesenden Vertreter*innen der Projektteams einen generellen Überblick über das Quartier und insbesondere die Planungen auf den einzelnen Bauplätzen zu geben, um eine qualitative Weiterentwicklung und Bearbeitung von Querschnittsthemen in der Dialogphase sicherzustellen. Das Zwischenkolloquium stellte den Startschuss für das dialogorientierte Verfahren dar, im Rahmen dessen in insgesamt drei Workshops gemeinsam an Schwerpunktthemen gearbeitet wurde.

In den thematischen Workshops wurden folgende Themen behandelt:

Workshop 1 – Erdgeschoßzone & Freiraum, Mobilität & Garagenkonzept

Workshop 2 – Klima & Energie, Artenschutz & Sportflächen

Workshop 3 – Baustellenlogistik & Bauphasen, Besiedelung

Der Abschluss der Dialogphase folgte mit dem Abschlusskolloquium am 5. September 2022. Im Rahmen der Veranstaltung hatte die Fachjury die Möglichkeit, Feedback zu den Planungsentwicklungen und -fortschritten seit den einzelnen Workshops zu geben.

Bei der Jurysitzung am 6. Dezember 2022 wurde das Quartier im Zuge der Qualitätsbeiratssitzung beurteilt. Der Abschluss des Qualitätsbeiratsprozesses wird mit den Endbegehungen des Quartiers mit den Jurymitgliedern und Vertreter*innen der Bauträger nach Fertigstellung der Projekte erfolgen.

GREMIUM

Das Qualitätsbeiratsgremium bzw. -jury setzt sich aus der Kerngruppe und der quartiersbezogenen Erweiterung zusammen. Die Kerngruppe basiert in ihrer Besetzung auf Mitgliedern des Grundstücksbeirates, die quartiersbezogene Erweiterung inkludiert Expert*innen, welche konkret für jedes Quartier angefragt werden. Diese umfassten bei der Meischlgasse eine/n Vertreter*in der Masterplaner*innen, eine/n Vertreter*in der Grundeigentümer*innen, eine/n Vertreter*in der Stadtteilplanung (MA 21A), eine/n Vertreter*in des Bezirks sowie eine/n Vertreter*in der Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurInnen.

Zusätzlich zu den genannten stimmberechtigten Mitgliedern wurde noch ein beratendes Mitglied für den Bereich Mobilität als Fachexpert*in zugezogen. Weiters wird für jedes Quartier ein/e Projektkoordinator*in seitens der Baudirektion zur Verfügung gestellt, um die Abstimmung mit den Dienststellen der Stadt Wien zu unterstützen. Der/die Projektkoordinator*in nimmt an Sitzungen der einzelnen Verfahrensschritte teil, um den Informationsfluss und Wissenstransfer sicherzustellen.



Projektgebiet

Projektgebiet	ca. 96.000 m ²
Wettbewerbsareal	65.000 m ²
Anzahl der Bauplätze	6
geförderte Wohnungen	1.200
Heimeinheiten	38
Geschäftslokale/Büros	68

23., MEISCHLGASSE
BAUTRÄGERWETTBEWERB



Bauplatz M7, Fassadenbegrünung

Im 23. Bezirk entsteht bis 2026 im Entwicklungsgebiet „In der Wiesen“ ein neues Stadtquartier mit rund 1.950 geförderten und freifinanzierten Wohnungen. Auf dem rund 9,6 ha großen Areal wickelte der wohnfonds_wien einen dialogorientierten zweistufigen Bauträgerwettbewerb auf sechs Bearbeitungsgebieten mit 1.240 geförderten Wohneinheiten ab. Neben einer Beurteilung anhand des 4-Säulen-Modells (Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie) wurden von den Projektteams konkrete Lösungsvorschläge für die besonderen Schwerpunktthemen Sport und Bewegung, klima-resiliente Quartiersplanung, innovative und leistbare Wohnmodelle für Alleinerziehende und Arbeiten im Home-Office eingefordert.

Abgestimmte Quartiersentwicklung
Quartiere bilden die Drehscheibe für das soziale Miteinander einer Stadt. Mit einer gesamthaften und bauplatzübergreifenden

Quartiersentwicklung sowie einem breiten Qualitätsanspruch durch das 4-Säulen-Modell wird die Lebensqualität für die Bewohner*innen noch stärker in den Mittelpunkt gerückt. Dies erfordert eine gemeinsame Entwicklung und das Zusammenspiel von EG-Zonen und Freiräumen sowie die Kooperation der realisierenden Bauträger und deren Abstimmung ihrer Wohnbauprojekte. Dies wird auch nach Abschluss des Bauträgerwettbewerbes während der Realisierung mittels einer übergeordneten Projektsteuerung sichergestellt.

Hohe ökologische Ansprüche
Besonderes Augenmerk wurde auf eine umfassende Betrachtung der Klima-Resilienz gelegt. Es war ein Maßnahmenmix zur Begrünung, klimaneutralen Energieversorgung und Kühlung, Beschattung und Durchlüftung des Quartiers anzubieten, der das städtische Mikroklima und das Wohnraumklima bestmöglich beeinflusst. Da



Modell



Bauplatz M2, Hofansicht mit Freiraum



Bauplatz M2, Hofansicht mit Freiraum

https://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Neubau/2023_meischlgasse_folder_web.pdf

die Gebäudeerrichtung Umweltbelastungen und Emissionen verursacht, wurden die Materialwahl und die Errichtungsart konsequent diskutiert und die Möglichkeiten einer Kreislaufwirtschaft im Gebäudereich angestoßen. Das Quartier repräsentiert all diese hohen Ansprüche auch sichtlich nach außen: So fallen sofort die großzügigen Grünanlagen, Begrünungen von Fassaden und Dächern, die Holz-Hybrid-Bauweisen sowie bunte Angebote im Bereich Urban Gardening und der große zentrale Park ins Auge.

Vielfältige alltagstaugliche Angebote
Im Quartier stehen der zukünftigen Bewohnerschaft geförderte Mietwohnungen, SMART-Wohnungen, Gemeindewohnungen NEU sowie freifinanzierte Wohnungen zur Auswahl. Neben einem Nahversorger sind weitere Geschäfte und Dienstleister im Gebiet geplant. Sportstätten laden im Freien, als auch indoor zur Bewegung ein. Die Angebote sind zahlreich und für alle Altersgruppen

interessant. Besonders erwähnenswert ist das Hallenbad, das dem gesamten Quartier offen steht. Den Bedürfnissen und Ansprüchen von Alleinerziehenden wurde mit einem passenden Angebots- und Maßnahmenmix begegnet. Für Kinder stehen umfassende Spiel- und Betreuungsangebote (Kindergarten, Freizeit, Nachhilfe etc.) in der direkten Wohnumgebung zur Verfügung. Ebenso wurde speziell auf eine Vereinbarkeit von Familie und Beruf gelegt, indem das Thema Home-Office intensiv im Planungsprozess behandelt wurde. Sämtliche Projekte weisen diesbezüglich innovative alltagstaugliche Lösungen auf.

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 Einwohner*innen 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 sechs Liegenschaften und einer Gesamtfläche von rd. 24.000 m². Ziel war es, innovative und typologische Lösungen für Holzkonstruktionen unter Einsatz nachhaltiger Baumaterialien und einem schonenden Ressourceneinsatz gekoppelt mit einer Energieversorgung unter Nutzung erneuerbarer Energiequellen zu realisieren.

Im Jahr 2022 wurden nunmehr auf den sechs Liegenschaften, die jeweils zu zwei Liegenschaftspaketen zusammengefasst wurden, insgesamt 146 Wohneinheiten (davon 80 SMART-Wohnungen) und elf Heimeinheiten juriert.

https://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Neubau/2022_1_WohnBAUMprogramm_Folder_Web.pdf

21., Orasteig II



22., Naufahrtweg 16



22., Steinspornweg 33

AUSBLICK BAUTRÄGERWETTBEWERB – PHASE II

In der zweiten Jahreshälfte 2023 soll die Phase II des 1. Wiener WohnBAUMprogramms mit zwei weiteren Liegenschaften des wohnfonds_wien folgen:

22., Podhagskygasse
Bodenfläche 9.987 m²
rd. 180 Wohneinheiten

23., Reklewskigasse
Bodenfläche 13.920 m²
rd. 120 Wohneinheiten

Die Aufgabenstellungen in der Phase II dieser beiden Wettbewerbe sind wieder 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.

Ein innovatives Energieversorgungskonzept mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen, wobei sowohl das Heizen als auch das Kühlen klimaneutral und vorzugsweise in Kombination über eine Bauteilaktivierung realisiert werden soll, ist geplant. 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.

Unter Berücksichtigung der essenziellen Herausforderungen der Rohstoffknappheit und damit zusammenhängender bestehender und zu erwartender Rechtsgrundlagen soll die Wahl der Baustoffe und Bauweise kreislaufwirtschaftlich optimiert werden. Mittels vernetzter Planung durch BIM (Building Information Modeling) sollen alle relevanten Bauwerksdaten digital erfasst 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.

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 Maximalpunkteanzahl 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“
5 Sitzungen	8	995	148

In insgesamt fünf abgehaltenen Sitzungen des Grundstücksbeirates im Jahr 2022 wurden acht Projekte mit 995 Wohneinheiten zur Förderung empfohlen, davon ein Projekt mit 148 Wohnungen aus dem Programm „Gemeindewohnungen NEU“. Ende 2022 waren bei der Geschäftsstelle des Grundstücksbeirates zwei Projekte mit 67 Wohneinheiten unvollständig eingereicht sowie ein Projekt mit 42 Wohneinheiten als Wiedervorlage anhängig.

PROJEKT MIT BESONDERER QUALITÄT

Im Jahr 2022 wurden im Grundstücksbeirat keine Projekte mit besonderer Qualität zur Förderung empfohlen.

Statistik

FLÄCHENBILANZ 2022

Liegenschaftsbesitz zum Stichtag 31. Dezember 2022	3.084.061 m²
davon in Baurecht vergeben	191.895 m²
Zugang durch Erwerb bzw. Dotation 2022	12.374 m²
Abgang durch Verkauf 2022	16.379 m²
Vergabe in Baurecht 2022	6.102 m²

BAUTRÄGERWETTBEWERBE 2022

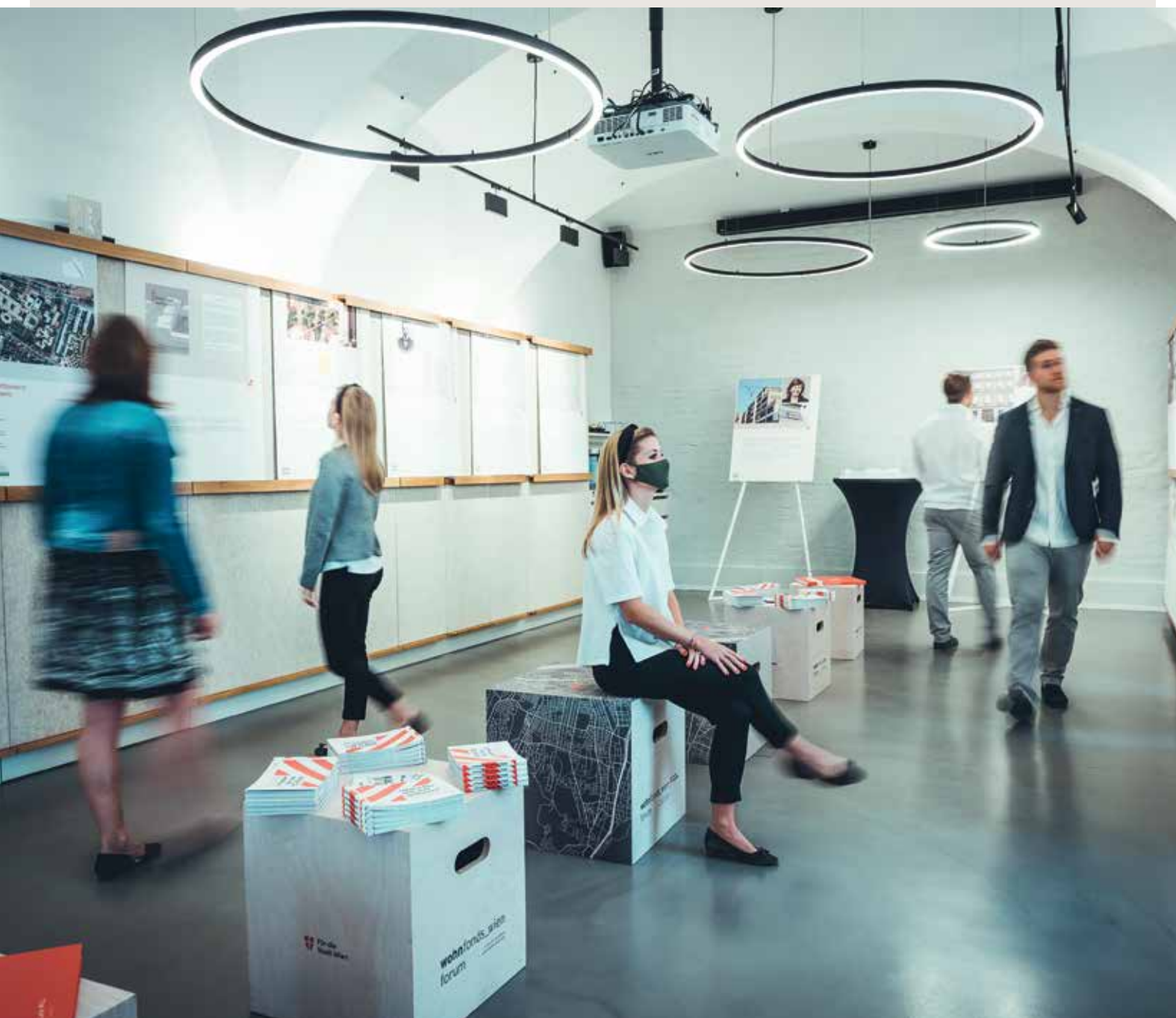
7 Standorte mit	12 Siegerprojekten	1.486 Wohneinheiten (davon 140 Heimplätze)
-----------------	--------------------	--

Die Projektteams setzen sich aus acht unterschiedlichen Bauträgern und zwölf unterschiedlichen Architekturbüros, inklusive Bietergemeinschaften, sowie weiteren Fachplaner*innen zusammen.

GESAMTSTATISTIK QUALITÄTSSICHERUNG

	Bauträger- wettbewerbe	Grundstücksbeirat	gesamt	Qualitätsbeirat
ORGANISATION	2 Verfahren 5 Jurytage 44 Stunden	5 Sitzungen 17 Stunden		1 Verfahren 3 Workshops 1 Jurytag 7 Stunden
Wohneinheiten	1.486	995	2.481	659
Fördervolumen in Euro	123,9 Mio.	68,5 Mio.	192,4 Mio.	freifinanzierte Wohnungen
Bauvolumen in Euro	302,1 Mio.	190,0 Mio.	492,1 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 2022 informierten sich insgesamt achtzehn Delegationen aus neun unterschiedlichen Nationen über die Aufgaben des wohnfonds_wien.

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

Veranstaltungen & Ausstellungen

ERÖFFNUNG HAUSKUNFT

Am 26. September 2022 wurde die neue, moderne Servicestelle in der Stadiongasse 10, 1010 Wien nach Umbauarbeiten unter dem Motto „Open Hauskunft“ eröffnet. Im Zuge eines Medientermins mit Vizebürgermeisterin und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál, Selma Arapovic, Wohnbausprecherin der NEOS Wien, Waltraud Karner-Kremser, Vorsitzende des Gemeinderatsausschusses für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen, wohnfonds_wien-Geschäftsführer Gregor Puscher und Nicole Büchl, Leiterin der Hauskunft, wurde die Beratungsstelle in der Stadiongasse 10 im 1. Bezirk in Betrieb genommen.

Das neue Hauskunft-Lokal erstreckt sich über drei Stockwerke und bietet auf insgesamt rund 370 Quadratmetern alles, was die Mitarbeiter*innen und externen Berater*innen für einen optimalen Betrieb brauchen. Mehrere separate Räume bieten Platz für ausführliche Gespräche. Zusätzlich gibt es zahlreiche Sitzmöglichkeiten im Eingangsbereich und Untergeschoß, welche zum Informationsaustausch einladen. In Kombination mit der zentralen Lage sowie der guten öffentlichen Anbindung (2er-Station und demnächst U2 und U5-Station Rathaus direkt vor der Eingangstüre, Straßenbahnstation „Parlament“ innerhalb von fünf Minuten zu Fuß erreichbar) entstand ein niederschwelliges, kundenorientiertes Servicecenter, welches einen wichtigen Beitrag zu den Klimazielen der Stadt Wien leistet.

ERÖFFNUNGSWOCHE & EXPERT*INNEN-TAG IN DER HAUSKUNFT

In einem zweiten Schritt folgte auf die formelle Eröffnung am 26. September 2022 von 14. bis 21. November 2022 eine spezielle Aktionswoche für die Bürger*innen der Stadt Wien. In dieser wurden vier Beratungstage angeboten, für die sich Interessierte über die Hotline der Hauskunft anmelden konnten. Hier informierten die Hauskunft-Expert*innen in qualitativ hochwertigen Gruppenberatungen die Sanierungswilligen zu den meist nachgefragten Themen wie erneuerbare Energien oder Förderungen. Zusätzlich dazu gab es für die Interessierten eine Ausstellung, in der ein genauer Einblick in den optimalen Ablauf einer Sanierung, die Rolle der Hauskunft in diesem Prozess sowie einige interessante Fakten zum Thema allgemein präsentiert wurden. Am 21. November kam es dann mit einem ganztägigen Expert*innentag zum Abschluss. Unter dem Motto „Alles Hauskunft“ gab es spannende Inputs rund ums Sanieren mit der Hauskunft. Das abwechslungsreiche Programm beinhaltete Vorträge zu Themen wie „Raus aus Gas“, „Landes- und Bundesförderungen“, oder „Geothermie“. Aufgrund der steigenden COVID-19-Zahlen wurde die Veranstaltung gestreamed und war über die Website des wohnfonds_wien für alle zugänglich. Weiters wurde das Event aufgezeichnet, in Videos auf dem Youtube-Kanal der Hauskunft hochgeladen und in den Websites des wohnfonds_wien und der Hauskunft verlinkt.

https://www.youtube.com/watch?v=VREjYAVqs3w&list=PLwvlf2MvbV_BFNJXmBKWCt7RHZubjErss



Mit der Eröffnung der Hauskunft gelang ein wichtiger Schritt in Richtung einer klimafitten Stadt.



(v.l.n.r.) Zwei Kundinnen der Hauskunft, Hauskunft-Leiterin Nicole Büchl, VBgm.in Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál, Neos Wohnbausprecherin Selma Arapovic und Gregor Puscher



Gruppenberatung durch einen Mitarbeiter der Hauskunft



(v.l.n.r.) Hauskunft-Expert*innentag-Speaker Thomas Kreitmayer beantwortet eine Frage der Hauskunft-Leiterin Nicole Büchl

FACH-ENQUETE KREISLAUFWIRTSCHAFT

Am 3. Juni 2022 fand im Rathaus die Fach-Enquete „Zirkuläres Wien!“ statt. Rund 100 Expert*innen aus verschiedenen Fachbereichen nahmen an der Veranstaltung zur Kreislaufwirtschaft im Bauwesen, die von Frau Vizebürgermeisterin und amtsführender Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál eröffnet wurde, teil. Nach den Impulsvorträgen international renommierter Fachleute am Vormittag wurde in Workshops am Nachmittag an der Entwicklung einer gemeinsamen Vision für ein zirkuläres Wien gearbeitet. Die Fach-Enquete beleuchtete die vielfältigen Aspekte der Kreislaufwirtschaft im Bauwesen. In den Workshops wurden die Kernbereiche Sozioökonomie, Stadtplanung, Hochbau und Infrastruktur analysiert und Ideen für die weiteren Schritte aber auch Erfordernisse herausgearbeitet. Die Veranstaltung fand hybrid statt und wurde auch per Livestream übertragen. Weiters finden Sie auf unserer Website ein digitales Booklet zum Event.

https://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Studien/DigitalesBooklet_FachEnquete_ZirkulaeresWien.pdf

„In einer zirkulären Stadt setzen wir die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft zum Wohl der Bürger*innen ein. Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung gehen dabei Hand in Hand mit Klimaschutz und Lebensqualität. Als soziale Klimamusterstadt sichern wir so das leistbare Wohnen für die Wiener*innen und auch die kommenden Generationen, indem wir CO₂ reduzieren, auf erneuerbare Energien setzen und die kreislaforientierte Verwendung von Rohstoffen im Wohnbau von Anfang an mitdenken“, so Vizebürgermeisterin, Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál.



(v.l.n.r.) Gregor Puscher, VBgm.ⁱⁿ Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál, Stadtbauamtsdirektor Bernhard Jarolim



Interdisziplinärer Workshop zur Entwicklung einer gemeinsamen Vision

WieNeu- / BLOCKSANIERUNGSVERANSTALTUNGEN

Die Initiative WieNeu startet gemeinsam mit Bürger*innen Sanierungs- und Baumaßnahmen in ausgewählten Gebieten. In der Vergangenheit gestaltete sich die Kommunikation bzw. das Erreichen der Eigentümer*innen oft schwierig. Aus diesem Grund wurden die Informationsveranstaltungen adaptiert. Neben spannenden Fachvorträgen fanden Thementische zu erneuerbaren Energien, Anergienetzen oder Förderungen statt. Besonders wichtig ist der Austausch zwischen den Eigentümer*innen und den Blocksanierungsbeauftragten, welche den Eigentümer*innen im Laufe der Gebietsbearbeitung als Ansprechpartner*innen zur Verfügung stehen. Die beiden bisherigen Events fanden in den Gebieten Gudrunstraße I + II, 1110 Wien, sowie Musilplatz, 1160 Wien, statt und waren beide jeweils gut besucht. Wichtig hierbei war immer die Kooperation zwischen der Hauskunft und dem zuständigen Team der Sanierung. Aber auch die Zusammenarbeit mit den involvierten Stellen wie der GB*, MA 21 oder der Wirtschaftsagentur Wien ist ein entscheidender Faktor für den Erfolg.

TAG DES WIENER WOHNBAUS

Der 4. September ist der Tag des Wiener Wohnbaus. Auch 2022 wurde ein von der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. organisiertes reichhaltiges Programm geboten. Die Schwerpunkte waren das Sparen bei Miete, Sanierung als auch im Energiebereich 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 Rudolf-Bednar-Park, im 2. Bezirk statt. Von Seiten des wohnfonds_wien gab es einen Stand mit einem Schwerpunkt über die Servicestelle der Hauskunft – Die Sanierungsberatung für Häuser mit Zukunft. Hier wurden Bürger*innen gezielt zu Energieeinsparungsmöglichkeiten informiert und gleichzeitig wichtige Insights für die Weiterentwicklung der Hauskunft gewonnen.



Speaker*innen bei der WieNeu- / Blocksanierungsveranstaltung Gudrunstraße I + II



Mitarbeiterinnen des wohnfonds_wien beim Tag des Wiener Wohnbaus

TÖCHTERTAG

Im Zuge der diesjährigen Aktion nahm der wohnfonds_wien aufgrund der damaligen COVID-19-Situation an der Aktion „Girls go Tech“ teil. Unter dem Motto „Quartier wie wir – Mädchen bauen Stadt“ besuchten zwei Mitarbeiterinnen des Bereichs Neubau die Mittelschule Aspern. In Form eines zweistündigen Workshops bekamen die Schüler*innen einen Einblick in ihre Arbeitswelt. Schwerpunktmäßig wurden die Ausbildung einer Raumplanerin, die Arbeit beim wohnfonds_wien sowie die Teilbereiche der Stadtplanung näher beleuchtet. Der Workshop startete mit der Frage „Was brauchen wir in einem Quartier und welche Funktionen soll ein Quartier erfüllen?“. Um den Beruf als Stadtplanerin noch greifbarer zu machen, bekamen die Mädchen die Möglichkeit, ihr eigenes Quartier mithilfe von Kartonmodellen zu planen. Als Planungsgrundlage diente das Quartier Seestadt. Bei der Planung sollten die Mädchen ökonomische, ökologische, soziale, gestalterische und technische Gesichtspunkte miteinfließen lassen.

SPENDENSAMMLUNG FÜR DIE UKRAINE

Im Frühjahr 2022 wurde aufgrund der schrecklichen Ereignisse in der Ukraine eine Spendenaktion gestartet: Für die in der Ukraine zurückgebliebenen Menschen sammelten Mitarbeiter*innen des wohnfonds_wien unterschiedliche Hilfsgüter wie z. B. Utensilien für Kleinkinder, Schlafsäcke, Hygieneartikel, Medikamente und Verbandszeug sowie Lebensmittel aller Art. In mehreren Durchgängen kamen über 76 Umzugskartons an Waren zusammen, die im Anschluss vom Verein „Austria stands with Ukraine“ abgeholt und ins Land transportiert wurden.



Interaktiver Workshop im Zuge des Töchterttag



Spendensammlung für die Ukraine

(v.l.n.r.) Dieter Groschopf, VBgm.ⁱⁿ Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál, Präsident Wirtschaftskammer Wien Walter Ruck, das Testimonial & Geschäftsführer Wohnservice Wien Josef Cser

Alexandra Bauer, die stv. Leiterin der Hauskunft, bei einem Beratungsgespräch mit einer Kundin

WIEN-BAUT-VOR-KAMPAGNE

Wien ist die internationale Hauptstadt des sozialen Wohnbaus. Leistbarkeit und eine ökologische Bauweise sichern eine nachhaltige Wohnzukunft für nachfolgende Generationen. Das Bauen von Wohnraum und Infrastruktur ist außerdem ein entscheidender Wirtschaftsfaktor und Wachstumsmotor für die Stadt. Darum informiert ein bunter Medienmix aus Plakaten, Infoscreens und City Lights wienweit über die Themen leistbares Wohnen, Ökologie im Wohnbau und den Wirtschaftsfaktor Bauen. Die gemeinsame Kampagne von der Stadt Wien und der Wirtschaftskammer Wien zielte besonders auf Stadtentwicklungsgebiete ab. Dabei wurde natürlich auch der Mehrwert für die Anwohner*innen neuer Wohnhausanlagen thematisiert, wie etwa die verbesserte Infrastruktur, welche via gebrandeten Straßenbahnen beworben wurde.

AKTIONSWOCHE VON WIEN ENERGIE UND DER HAUSKUNFT

Die Hauskunft – die Sanierungsberatung mit Zukunft – ging von 10. bis 13. Mai 2022 auf Tour. So besuchte die Servicestelle des wohnfonds_wien den Service-Treff der Wiener Stadtwerke an seiner Niederlassung in der Spittelauer Lände 45 am Alsergrund. Kern dieser gemeinsamen Aktionswoche waren individuelle und kostenlose 45-minütige Orientierungsberatungen, in denen Fragen zu Themen wie Wohnhaussanierung, Energiesparen oder Wohnkomfort beantwortet wurden. Dabei leisten die Berater*innen von „Hauskunft“ und Wien Energie mit ihrem Know-how wichtige Starthilfe für die unterschiedlichsten Sanierungsprojekte. Vor allem für die Bewerbung aber auch generell war die enge Zusammenarbeit zwischen wohnfonds_wien, Wiener Stadtwerken und anderen Partner*innen wie zum Beispiel der Wien Energie ein entscheidender Faktor für den Erfolg der Aktion.

Publikationen & Filme

BAUTRÄGERWETTBEWERBEBUCH 2021

Ende April 2022 präsentierte der wohnfonds_wien das neue Bauträgerwettbewerbsebuch 2021 der Öffentlichkeit. Das bei Bauträgern, Architekt*innen, Freiraumplaner*innen sowie weiteren Fachleuten beliebte Standardwerk gibt auch in seiner 17. Auflage auf 152 Seiten einen umfassenden Überblick über die Siegerprojekte und die weiteren Teilnehmerbeiträge des vergangenen Jahres. Es steht allen Interessierten unentgeltlich zur Verfügung.

IMAGEFILM HAUSKUNFT

Im Rahmen des Eröffnungstags des neuen Hauskunft-Lokals wurde ein Imagefilm beauftragt. Der Film ist auf dem YouTube-Kanal und der Website der Hauskunft abrufbar und gibt in knapp drei Minuten einen Überblick über Aufgabenfelder, Themen und den Werdegang der Sanierungsberatung für Häuser mit Zukunft. Neben Wortmeldungen von wohnfonds_wien-Geschäftsführer Gregor Puscher, Hauskunft-Leiterin Nicole Büchl und der stv. Hauskunft-Leiterin Alexandra Bauer hat zudem Vizebürgermeisterin, Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál einen Auftritt im Video. Der Imagefilm bietet einen Überblick über die Arbeit der Hauskunft und gewährt Einblicke in die neuen Beratungsräumlichkeiten des Lokals in der Stadiongasse im 1. Wiener Gemeindebezirk. <https://www.youtube.com/watch?v=pmNPrxyZ150>

BROSCHÜREN

Im Jahr 2022 erschien eine Broschüre zum abgeschlossenen Bauträgerwettbewerb „1. Wiener WohnBAUMprogramm“. Interessierte bekommen darin einen Überblick zu den beiden Siegerprojekten sowie zu den Schwerpunkten: Holzbau, Klima-Resilienz, kreislaufwirtschaftliche Prinzipien, Digitalisierung und alternative Energieversorgung. Neben der Bauträgerwettbewerb-Broschüre wurde der seit Jahren bewährte Folder zum SMART-Wohnbauprogramm aktualisiert.



(v.l.n.r.) Gregor Puscher, VBgm.ⁱⁿ Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál und Dieter Groschopf mit dem Bauträgerwettbewerbsebuch 2021



Eine Aufnahme aus dem Filmdreh für das Hauskunft-Imagevideo

Weitere Highlights der Öffentlichkeitsarbeit

Neben der Betreuung der Websites von wohnfonds_wien und Hauskunft gab es zahlreiche Erweiterungen auf selbigen. Auf der Hauskunft-Website wurde zum Beispiel ein Förderportal eingeführt. Nun ist es für Bürger*innen möglich, schnell und einfach passende Förderungen zu finden. Auch das „Sanierungshaus“ wurde implementiert. Hier sind Informationen zu Themen wie Gebäudedämmung oder Heizungssystemen mit Bildern und Texten übersichtlich aufbereitet. Auf der wohnfonds_wien-Website wurde die Sanierungsmap auf ca. 200 Projektbeispiele erweitert und die Neubaumap um den neu gegründeten Qualitätsbeirat ergänzt.

Weiters gestaltete der wohnfonds_wien eine kleine Ausstellung vor dem Büro der Vizebürgermeisterin. In sieben Sujets wurden einige interessante und teilweise auch unerwartete Fakten mithilfe von Piktogrammen illustriert.

Außerdem fand mit der Vizebürgermeisterin Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál eine Besichtigung von zwei besonders gelungenen Sanierungsobjekten statt. Gestartet wurde der Rundgang am Johann-Hoffmann-Platz und fand schließlich beim zweiten Objekt in der Katharinengasse sein Ende.

Im Zuge des Umbaus des neuen Hauskunft-Lokals in der Stadiongasse 10, 1010 Wien, gab es eine Begehung der Baustelle mit der Vizebürgermeisterin Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál sowie der Neos Wohnbausprecherin Selma Arapovic. Diese fand im Rahmen eines, vom wohnfonds_wien organisierten, Medientermins im Frühjahr 2022 statt.

Ein weiterer Schwerpunkt waren Vorträge von der Geschäftsführung sowie Mitarbeiter*innen des wohnfonds_wien bei Organisationen wie z. B. der Kammer der ZiviltechnikerInnen oder der Gewerkschaft Bau Holz. Hier wurden Bereiche wie Smart City oder die Bodenpolitik der Stadt Wien thematisiert.

Statistik

WEBSITE WOHNFONDS_WIEN

Aufruf der Startseite 109.864

Registrierte Personen bzw. Firmen 7.901

Anzahl Projekte zum Download Bauträgerwettbewerb 1

Anzahl Downloads Bauträgerwettbewerb 195

Anzahl elektronisch eingereichte Qualitätsbeirat-Projekte 5

Anzahl Projekte zum Download Ausschreibungen Sanierung 37

Anzahl Downloads Ausschreibungen Sanierung 4.379

NEWSLETTER WOHNFONDS_WIEN

Im Jahr 2022 erfolgten 11 Aussendungen.

Mit 31. Dezember 2022 waren insgesamt 845 Personen bzw. Firmen registriert.

Abonent*innen: 845 / Aussendungen: 11

WEBSITE HAUSKUNFT

Aufruf der Startseite 13.849

NEWSLETTER HAUSKUNFT

Im Jahr 2022 erfolgten 6 Aussendungen. Mit 31. Dezember 2022 waren insgesamt 1.255 Personen bzw. Firmen registriert. Abonent*innen: 1.255 / Aussendungen: 6

Anhang

Mitglieder der Gremien des wohnfonds_wien im Jahr 2022
Neubestellungen im Berichtsjahr sind hervorgehoben dargestellt.

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	
Mag. Georg WINKLER	

KURATORIUM

alle Mitglieder des Präsidiums sowie:	
Mag. Thomas RITT	
Bernhard SCHMID	
GDir. Dr. Josef OSTERMAYER	bis 14.02.2022
Dr. Christian STRASSER	ab 15.02.2022
Mag. Markus REITHOFER	
Bmstr. DI Elmar HAGMANN	
Arch. DI Thomas HOPPE	
Stadtbaudirektor DI Bernhard JAROLIM	
SR Dr. Dietmar TESCHL	bis 13.02.2023
SR ⁱⁿ Mag. ^a Viktoria NEUBER	ab 14.02.2023

Ersatzmitglieder:

DI ⁱⁿ Andrea FAAST
Mag. Lukas TOCKNER
KR Wolfgang BIRBAMER
Prof. Arch. DI Michael PECH, MRICS
Mag. Hans Jörg ULREICH
Bmstr. Ing. Markus NEUMAYER
DI ⁱⁿ Michaela RAGOSSNIG-ANGST
DI ⁱⁿ Maria EBETSBERGER
SR ⁱⁿ Mag. ^a Elfriede FISKAS-EINSPIELER

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-KREMSE R, MAS

ÖVP:	GR Mag. Patrick GASSELICH
	GR ⁱⁿ Mag. ^a Laura SACHSLEHNER, MA
	GR ⁱⁿ Sabine KERI (geb. SCHWARZ)
	GR Dr. Peter SITTLER

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

Neos:	GR ⁱⁿ Selma ARAPOVIC
-------	---------------------------------

FPÖ:	GR Stefan BERGER
------	------------------

Ersatzmitglieder:

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

ÖVP:	GR Peter L. EPPINGER
	GR Ing. Erol HOLAWATSCH, MSc
	GR ⁱⁿ Silvia JAN OCH
	GR ⁱⁿ DI ⁱⁿ Elisabeth OLISCHAR, BSc

Grüne:	GR David ELLENSOHN
	GR ⁱⁿ Viktoria SPIELMANN

Neos:	GR Dr. Stefan GARA
-------	--------------------

FPÖ:	GR Mag. Dietbert KOWARIK
------	--------------------------

Abbildungsverzeichnis/Abbildungsnachweis

Deckblatt: © wohnfonds_wien

Kapitel 1

Seite 2 © fotografiefetz
Seite 5 © wohnfonds_wien © PID Votava

Kapitel 2

Seite 8 16., Ottakringer Straße 132, © Timo Huber + Partner Architekten
Seite 12 © PID Votava, © Stefan Zamisch
Seite 13 © IBA Wien/Agnes T. Ackerl, © fotografiefetz,
© fotografiefetz

Kapitel 3

Seite 14 17., Geblergasse 11, © Lisi Zeininger
Seite 22 15., Mariahilfer Straße 190-192, © wohnfonds_wien, © Arch. Pickner
Seite 23 12., Johann-Hoffmann-Platz 10-15, © wohnfonds_wien, (c) GSD,
© wohnfonds_wien
Seite 24 14., Hütteldorfer Straße 252, © wohnfonds_wien
Seite 25 17., Rhigasgasse 5, © wohnfonds_wien
Seite 26 2., Große Schiffgasse 12, © wohnfonds_wien
Seite 27 21., Koloniestraße 17, © wohnfonds_wien, © Ing. Brandstätter,
© Lux und Lumen Marlene Fröhlich
Seite 29 © Stadt Wien Vienna GIS

Kapitel 4

Seite 34 22., Aspern, D13B 15 3, © Bernhard Weinberger
Seite 39 © Trafix
Seite 40 © wohnfonds_wien
Seite 42 23., Meischlgasse, © wohnfonds_wien, © Schreiner, Kastler
Seite 43 23., Meischlgasse, © wohnfonds_wien, © ZOOM visual project gmbh
Seite 44 21., Orasteig II © ARGE Gerner Gerner Plus AllesWirdGut,
22., Naufahrtweg 16 ARGE Gerner Gerner Plus AllesWirdGut
Seite 45 22., Steinspornweg 33 © PixLab – Ana Ocic

Kapitel 5

Seite 48 © Wohnservice Wien/Philipp Hartberger
Seite 50 © Stefan Zamisch, © PID Votava
Seite 51 © wohnfonds_wien
Seite 52 © Stefan Zamisch
Seite 53 © wohnfonds_wien, © PID Schedl
Seite 54 © wohnfonds_wien
Seite 55 © PID Votava, © GmbH APA-Fotoservice Hörmandinger
Seite 56 © wohnfonds_wien

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/2023

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