

Tätigkeitsbericht 2023



Inhalt

1 der wohnfonds_wien	2
Organigramm	4
Geschäftsführung	5
Zusammensetzung der Organe	6
Richtlinien	6
Wohnservice Wien Ges.m.b.H	7
Wohnfonds – Wiener Stadtwerke Entwicklungs GmbH, „WWEG“	7
Kooperation mit Wiener Stadtwerke GmbH	7
2 2023 im Rückspiegel	8
Rechnungsabschluss 2023	9
Organisation	9
Kontrollberichte & Rechtliches	11
Datenschutz	11
Compliance-Management-System (CMS)	12
Nachhaltigkeit	13
3 Sanierung	14
Sanierungsexpertise	16
Verfahrensablauf	17
HAUSKUNFT – Sanierungsberatung für Häuser mit Zukunft	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	36
Qualitätssicherung	37
Rothneusiedl & Heidjöchl	38
Bauträgerwettbewerb und Qualitätsbeirat	40
Qualitätsbeirat	45
Grundstücksbeirat	47
Statistik	49
5 Öffentlichkeitsarbeit	50
Veranstaltungen & Ausstellungen	52
Publikationen & Filme	58
Weitere Highlights der Öffentlichkeitsarbeit	59
Statistik	59
Anhang	60
Impressum	64

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.

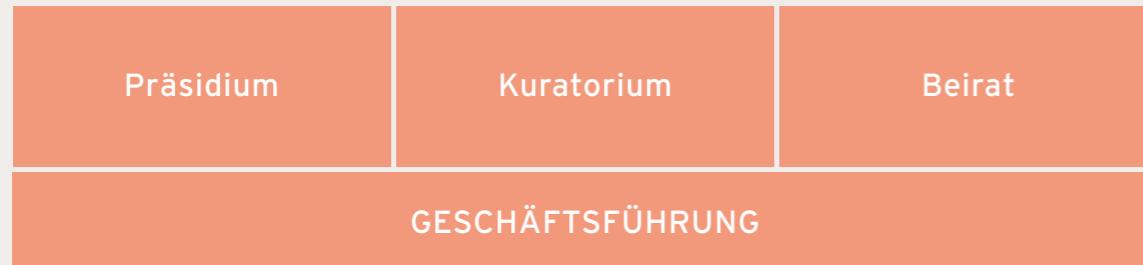
Seine Initiativen und Aktivitäten dienen dazu, die vielfältigen
Wohnbedürfnisse der Wiener Bevölkerung zu erfüllen und
die hohe Lebensqualität in unserer Stadt zu bewahren.

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 (WSF) – nunmehr: wohnfonds_wien – 1984 gegründet. Aus den ursprünglichen Aufgaben – die Bereitstellung von Grund und Boden für den geförderten Wohnungsneubau sowie die Beratung und Begleitung von Althaussanierungen – entwickelte sich ein weltweit beachtetes Stadterweiterungs- und Stadterneuerungsprogramm. Gestalterisch und planerisch anspruchsvolle Wohnungsneubauten und umfassende Sanierungsprojekte, die Impulse setzen und ganze Stadtteile aufwerten, sind heute national und international anerkannte Modelle einer neuen, lebenswerten Urbanität.

Der wohnfonds_wien ist eine gemeinnützig tätige Organisation und fungiert als dienstleistungsorientierte Koordinationsstelle – unter anderem zwischen Bauträgern, 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 12/2023

Geschäftsleitung

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 Geschäftsweisung 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 schwerpunktmaßig den Bereich Neubau-Qualitätssicherung und Liegenschaftsmanagement, DI Werner Auer als Bereichsleiter die Sanierung sowie DI Joachim Vallant seit 2023 als Bereichsleiter das Unternehmensservice. Zur Unterstützung der Geschäftsleitung im operativen Bereich sind seit 2023 Teamleiter*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 2023 je vier Sitzungen des Präsidiums und des Kuratoriums stattgefunden sowie zwei Sitzungen des Beirates des wohnfonds_wien.

Richtlinien

COMPLIANCE-RICHTLINIEN UND UNTERNEHMENSLEITBILD

Zur Gewährleistung einer korrekten Handlungsweise aller Mitarbeiter*innen des wohnfonds_wien wurden bereits 2012/13 Verhaltensregeln in einem Unternehmensleitbild und in Compliance-Richtlinien festgelegt. Darin werden transparente Rahmenbedingungen für den Umgang mit internen- und externen Kontakten dargestellt.

Im Jahr 2022 wurde mit externer Unterstützung die Erstellung und Einführung eines

Compliance-Managementsystems (CMS) gestartet. Der Abschluss dieses Prozesses und die Inbetriebnahme des CMS erfolgte im 1. Quartal 2023.

Im Februar 2023 wurde für die Mitarbeiter*innen ein Seminar mit verpflichtender Teilnahme durchgeführt. Ziel dieser Veranstaltung war es, allen Mitarbeiter*innen das CMS zu erläutern und den Zweck von Compliance bzw. die Aufgaben des Compliance-Officers nahezubringen. Darüber hinaus wurden die im Rahmen des o. a. Prozesses neu überarbeiteten Compliance-Richtlinien mit den Mitarbeiter*innen im Detail besprochen. Die neue Compliance-Broschüre wurde allen Mitarbeiter*innen sowie den Mitgliedern des Kuratoriums ausgehändigt und auch auf die Website gestellt. Die Überarbeitung des Unternehmensleitbildes erfolgt im Zuge eines Prozesses zur Unternehmensstrategie 2024/25.

Eine in Bezug auf die EU-Richtlinie zum Hinweisgeberschutz angeschaffte Software bzw. ein Hinweisgebersystem wurde ab 1. März 2023 auf der Website des wohnfonds_wien freigeschaltet. Externe und interne Personen können somit jederzeit Compliance-Vorfälle anonym melden. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, entsprechende Vorfälle beim Compliance-Officer des wohnfonds_wien – unter Wahrung der Verschwiegenheit – direkt zu melden.

RICHTLINIE FÜR DIE RISIKOAVERSE AUSRICHTUNG DER FINANZGEBARUNG

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

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 Mieterhilfetelefons und die Vermittlung von Anbottswohnungen über die „Wohnberatung Wien“. Zusätzlich dazu engagiert sich das wohnpartner-Team für ein konfliktfreies Zusammenleben im Gemeindebau. www.wohnservice-wien.at/

Wohnfonds – Wiener Stadtwerke Entwicklungs GmbH, „WWEG“

Der wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, gründete gemeinsam mit der Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH im August 2023 die Wohnfonds – Wiener Stadtwerke Entwicklungs GmbH. Die Gesellschaft zur Entwicklung von Rothneusiedl wurde im Zuge eines Kooperationsvertrags seitens der Grundeigentümer*innen mit sämtlichen Planungs- und Entwicklungstätigkeiten, der Zuteilung zukünftiger Baufelder, dem Setzen der allgemeinen Infrastrukturmaßnahmen sowie der gesamthaften Leitung, Administrierung und Realisierung des Projektes beauftragt.

Kooperation mit Wiener Stadtwerke GmbH

Im November 2023 unterschrieben der wohnfonds_wien und die Wiener Stadtwerke eine Kooperationsvereinbarung. Im Fokus der Zusammenarbeit stehen die firmenunabhängige und umfassende Information und Beratung der Hauskunft bezüglich z. B. Gebäudesanierungen, Wärmedämmung und Energieverlustminimierung sowie Heizungstausch. Ziel ist es, die Wiener Bevölkerung bei der Gebäudesanierung und der Dekarbonisierung bestmöglich zu unterstützen.

2 2023 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 2023

Die Ergebnisse der anhaltend erfolgreichen Tätigkeit des wohnfonds_wien spiegeln sich im Rechnungsabschluss des Berichtsjahres 2023 wider. Der Rechnungsabschluss 2023 wurde von der BDO Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

KENNDATEN 2023

Bilanzsumme	€ 405,28 Mio.
Anlagevermögen	€ 67,13 Mio.
Liegenschaften (Umlaufvermögen)	€ 290,95 Mio.
Eigenkapital	€ 363,48 Mio.
Personalaufwand	€ 10,27 Mio.
Jahresüberschuss	€ 9,53 Mio.

Organisation

WIEDERBESTELLUNG DES GESCHÄFTSFÜHRERS

Die Amtszeit der Geschäftsführer*innen des wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadtneuerung, ist auf fünf Jahre befristet. Daher erfolgte vor Ablauf der Periode über ein Personalberatungsbüro eine Neuaußschreibung. Bei dieser kandidierten elf Personen (drei Frauen, acht Männer) für die Position. Nach Durchführung von zwei Audits wurden beide Kandidat*innen zu einem Hearing eingeladen. DI Gregor Puscher ging daraus als der geeignetste Kandidat hervor. Seine Wiederbestellung zum Geschäftsführer des wohnfonds_wien wurde am 6. Juni 2023 einstimmig durch das Kuratorium des wohnfonds_wien beschlossen.

ORGANISATIONSSTRUKTUR

Im Jahr 2023 kam es auf Basis des seit 2022 laufenden Organisationsentwicklungsprozesses zur Implementierung tiefgreifender Änderungen in der Organisationsstruktur des wohnfonds_wien. Neben den beiden Kernbereichen Sanierung und Neubau wurden unterstützende Prozesse und Tätigkeiten in einem neuen Bereich „Unternehmensservice“ gebündelt. Dieser umfasst die zwei neuen Teams (ehemals Gruppen) „Interne Organisation / Support“ mit den Aufgaben IT, Facility Management, Beschaffung, Vergabe, Post, Empfang und Telefon sowie „Kommunikation und Nachhaltigkeit“ jeweils mit neuen Teamleiter*innen. Die Tätigkeitsbereiche Personal, Buchhaltung, Compliance und Datenschutz sind direkt der Bereichsleitung zugeordnet.

Der Bereich Sanierung wurde umstrukturiert und umfasst nun drei Teams, die sich mit der geförderten Wohnhaussanierung beschäftigen, die Beratungsstelle Hauskunft sowie ein neues Strategie Team. Im Bereich Neubau wurden zwei stellvertretende Teamleiter*innen installiert. Die personellen Adaptionen in Sanierung und Hauskunft sollen nach interner Evaluierung mit Anfang 2024 dauerhaft gelten.

Im Rahmen des extern begleiteten Organisationsentwicklungsprozesses wurden neben den oben angeführten Änderungen im Jahr 2023 auch zahlreiche inhaltliche Ergebnisse umgesetzt. Beispielsweise wurde der Recruiting- und Onboardingprozess für neue Mitarbeiter*innen neu definiert, um den wohnfonds_wien als attraktiven und modernen Arbeitgeber zu positionieren.

ORGANISATIONSENTWICKLUNGSPROZESS

Aufgrund bevorstehender Pensionierungen von Führungskräften wurden weitere personelle Entscheidungen betreffend Nachfolgen getroffen, die erst in den Folgejahren schlagend werden, sodass der erforderliche Wissenstransfer zeitgerecht erfolgen kann und eine zukunftsfitte Organisationsstruktur ständig gewährleistet bleibt. Zusätzlich wurde ein extern begleiteter Offboarding-Prozess gestartet.

Es wurden Interviews mit Stakeholdern geführt, die die externe Erwartungshaltung an den wohnfonds_wien dokumentiert und die Software „Stackfield“ als Werkzeug für die hausinterne Kommunikation etabliert. Nicht abgeschlossen sind beispielsweise laufende Entwicklungsprozesse in den Themenbereichen Wissensmanagement oder Führung und Zusammenarbeit – hier erarbeitet die mittlere Führungsebene in Workshops über das Jahr 2023 hinaus ein Verständnis für die zukünftige Führungskultur.

Die große Herausforderung Digitalisierung der Kernprozesse wird noch lange nach Abschluss des Organisationsentwicklungsprozesses einen Schwerpunkt in der Weiterentwicklung des wohnfonds_wien bilden. Um erste Grundlagen für den zukünftigen Themenschwerpunkt Nachhaltigkeit zu schaffen, wurde auch ein bereichsübergreifendes hausinternes „Klimateam“ geschaffen.

PERSONAL PER 31. DEZEMBER 2023

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	96
davon in Karenz	1
Vollzeitäquivalente	86
Frauen-Männer-Quote gesamt	63 : 37%
Frauen-Männer-Quote in Führungspositionen	44 : 56%

Im Kuratorium am 19. September 2023 wurde eine Aufstockung des Personalrahmens von 86 auf 95 Vollzeitäquivalente beschlossen. (Durchschnitt der Vollzeitäquivalente 2023: 82)

PERSONALEMENTWICKLUNG

- Teilnahme an 21 Konferenzen und Tagungen,
- Teilnahme an 66 Seminaren und Vorträgen,
- 19 Ausbildungen zur Energieberaterin bzw. zum Energieberater (Teil A und Teil F),
- Teilnahme an zahlreichen Arbeitskreisen,
- Teilnahme am Trainee-Programm der Stadt Wien (2023/2024),
- jährliche Mitarbeiter*innenorientierungsgespräche.

Kontrollberichte & Rechtliches

STADTRECHNUNGSHOF WIEN – STRH III – 195548-2023

Im Zuge der Vorbereitung der Prüfung „Bestandsverhältnisse der Stadt Wien und ihrer Unternehmungen mit politischen Parteien“ wurde der wohnfonds_wien um Bekanntgabe ersucht, ob und wie viele Bestandsverträge oder Verträge über Flächennutzungen zum Stichtag 1. Oktober 2021 zwischen dem wohnfonds_wien und aufgelisteten Organisationen vorlagen. Der wohnfonds_wien hat ein prekarisches Benützungsübereinkommen eingemeldet. Im Jänner 2022 wurde eine Prüfung des wohnfonds_wien avisiert, welche jedoch aufgrund fehlender Prüfungsrelevanz nicht durchgeführt wurde. Der Endbericht von April 2023 liegt vor.

STADTRECHNUNGSHOF WIEN – STRH I – 254137-2023

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. In Folge wurden 24 Stichproben aus der Liste des wohnfonds_wien geprüft. Die Empfehlungen wurden für die Stadt Wien und ihre Unternehmungen zusammengefasst und sind dem Endbericht von Dezember 2023 zu entnehmen (Stadtrechnungshofausschuss vom 14. Dezember 2023).

<https://www.stadtrechnungshof.wien.at/ausschuss/05/05-11-StRH-I-254137-2023.pdf>

STADTRECHNUNGSHOF WIEN – STRH III – 1313872-2023

Aufgrund eines Ersuchens des ÖVP Klubs im Wiener Rathaus betreffend „Flächenwidmungsverfahren in Wien“ wurde am 30. Oktober 2023 eine Prüfung des wohnfonds_wien angekündigt. Nach einer ersten Besprechung am 09. Jänner 2024 wurde ein Fragenkatalog übermittelt.

WIRTSCHAFTLICHE-EIGENTÜMER-REGISTERGESETZ – WIEREG

Die Änderungen aufgrund der Neubesetzungen von Kuratoriumsmitgliedern im Berichtsjahr 2023 wurden am 21. Februar 2023 und 20. Juni 2023 gemeldet.

Datenschutz

Im Berichtszeitraum gab es keine Vorfälle von Datenverlust (Data Breach) und keine Anfragen in Bezug auf Betroffenenrechte gemäß DSGVO (Auskunftsbegehren, Richtigstellung, Löschung, etc.). Die Erfassung aller Auftragsverarbeiterverträge und Vertraulichkeitsvereinbarungen erfolgte in einer Datenbank, wo sie jederzeit abrufbar sind.

Das gemäß DSGVO von jedem Unternehmen selbstständig zu führende Datenverarbeitungsverzeichnis (DVV) wird gemäß den Anforderungen laufend aktualisiert und kann bei einer möglichen Prüfung jederzeit tagesaktuell vorgelegt werden.

Alle neu eingetretenen Mitarbeiter*innen wurden in einem vom Compliance-Officer und Datenschutzbeauftragten persönlich durchgeführten Gespräch neben den Compliance-Angelegenheiten auch auf die wesentlichen Datenschutzregeln hingewiesen. Eine ausführliche Datenschutz-Schulung erfolgt alle drei Jahre für alle Mitarbeiter*innen durch externe Spezialisten.

Compliance-Management-System (CMS)

Gemäß der Satzung des wohnfonds_wien wurde im Berichtszeitraum die Einrichtung eines Compliance-Management-Systems abgeschlossen und von externer Stelle geprüft. Die aus der externen Prüfung resultierenden Empfehlungen bezogen sich hauptsächlich auf den Ausbau des Risikomanagements des wohnfonds_wien. Auf Grund der Unternehmensgröße wurde entschieden, dass Compliance-Risikomanagement mit dem Internen-Kontrollsyste (IKS) zusammenzuführen. Im Rahmen dieser Maßnahme wurde das IKS umfassend überarbeitet und um Compliance-Risiken ergänzt. In weiterer Folge werden entsprechende Prüfroutinen erarbeitet bzw. wird festgelegt, von wem welcher Teil und in welchen Intervallen zu prüfen ist. Durch diese Vorgangsweise werden Doppelgleisigkeiten vermieden und es entsteht ein effizientes, praktikables Compliance-Risikomanagement und IKS.

Im Rahmen der Umsetzung des CMS wurde auch ein Online-Hinweisgebersystem eingeführt und freigeschaltet. Dieses Hinweisgebersystem ermöglicht es externen und internen Personen Compliance-Verstöße anonym oder nicht anonym abzugeben. Das gegenständliche System ist auf einem externen Server in der EU installiert und absolut unabhängig von der IT des wohnfonds_wien. Einen Zugang besitzen nur der Compliance-Officer und dessen Stellvertreter. Gemäß EU-Richtlinie war ein Meldekanal bis 17. Dezember 2023 in Unternehmen über 50 Mitarbeiter*innen einzuführen. Das System ist auf die Homepage des wohnfonds_wien seit 1. März 2023 freigeschaltet.



Nachhaltigkeit

Der wohnfonds_wien versteht unter Nachhaltigkeit einen gesamtheitlichen Managementsansatz. Im Mittelpunkt steht dabei die Weiterentwicklung der Organisation unter Wahrnehmung von ökonomischer, sozialer und ökologischer Verantwortung für künftige Generationen. Nachhaltigkeit ist dabei nicht nur ein Unternehmenswert, sondern gelebte Praxis. Durch verantwortungsvolles, vorausschauendes Handeln in den Geschäftsbereichen Sanierung und Neubau ermöglicht der wohnfonds_wien gemeinsam mit vielen Partner*innen leistbares, klimafittes Wohnen in einem qualitätsvollen Wohnumfeld. In all seinen Aktivitäten setzt er auf den Dialog mit seinen Stakeholder*innen. Nur so gelingt es, die Erwartungen verschiedener Gruppen abzuholen, gemeinsam tragfähige Lösungen zu entwickeln und die eigenen Leistungen an die Herausforderungen der Zukunft anzupassen.

Damit Nachhaltigkeit im wohnfonds_wien täglich gelebt werden kann, braucht es die Einbindung der Mitarbeiter*innen und ihre Bereitschaft, gemeinsam mit den Führungskräften an Innovationen und Veränderungen zu arbeiten. Daher startete der wohnfonds_wien bereits 2022 seine interne Nachhaltigkeitsinitiative mit der Gründung des wohnfonds_wien-Klimateams. Das Team setzt sich aus Mitarbeiter*innen aller Unternehmensbereiche zusammen und befasst sich mit der Umsetzung von Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsmaßnahmen an allen Standorten des wohnfonds_wien. Im Rahmen von zahlreichen Arbeitstreffen und einer Mitarbeiter*innen-Befragung entstand ein umfangreiches Nachhaltigkeitsprogramm mit zahlreichen Maßnahmen zur Dekarbonisierung aller Standorte, welches ab dem Jahr 2024 sukzessive umgesetzt wird. Das Programm beinhaltet diverse Zielbereiche der Smart Klima City Strategie Wien und leistet dadurch einen wesentlichen Beitrag zu einer klimafitten Zukunft.

Im Oktober 2023 wurde das Thema Nachhaltigkeit in der Aufbauorganisation des wohnfonds_wien verankert, im Team „Kommunikation und Nachhaltigkeit“. Diese Organisationseinheit wird sich in den kommenden Jahren vertiefend mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung (nach CSRD/EU-Taxonomie) befassen und ist die Schnittstelle zur Bereichsleitung für Klimaangelegenheiten der Stadt Wien.



das Klimateam bei der Arbeit

begrünter Innenhof im wohnfonds_wien

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

- Gesamtenergie-Effizienz: Verringerung des Energiebedarfs der Gebäude,
- Umstellung des Energieträgers für Heizung und Warmwasseraufbereitung auf hocheffiziente alternative Energiesysteme (Dekarbonisierung),
- Sicherstellung von leistbarem, modernem Wohnen,
- Erhaltung des Stadtbildes und historischer Bausubstanz,
- Steigerung des Wohnkomforts und der Wohnsicherheit durch Modernisierung,
- 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 Energieverbrauchs und Steigerung des Wohnkomforts (wie Wärmedämmung von Außenwänden oder Erneuerung der Fenster und Außentüren sowie Umsetzung von energetischen Maßnahmen wie z. B. Fernwärmeschluss, 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, Bau-lückenverbauung) erfolgen.

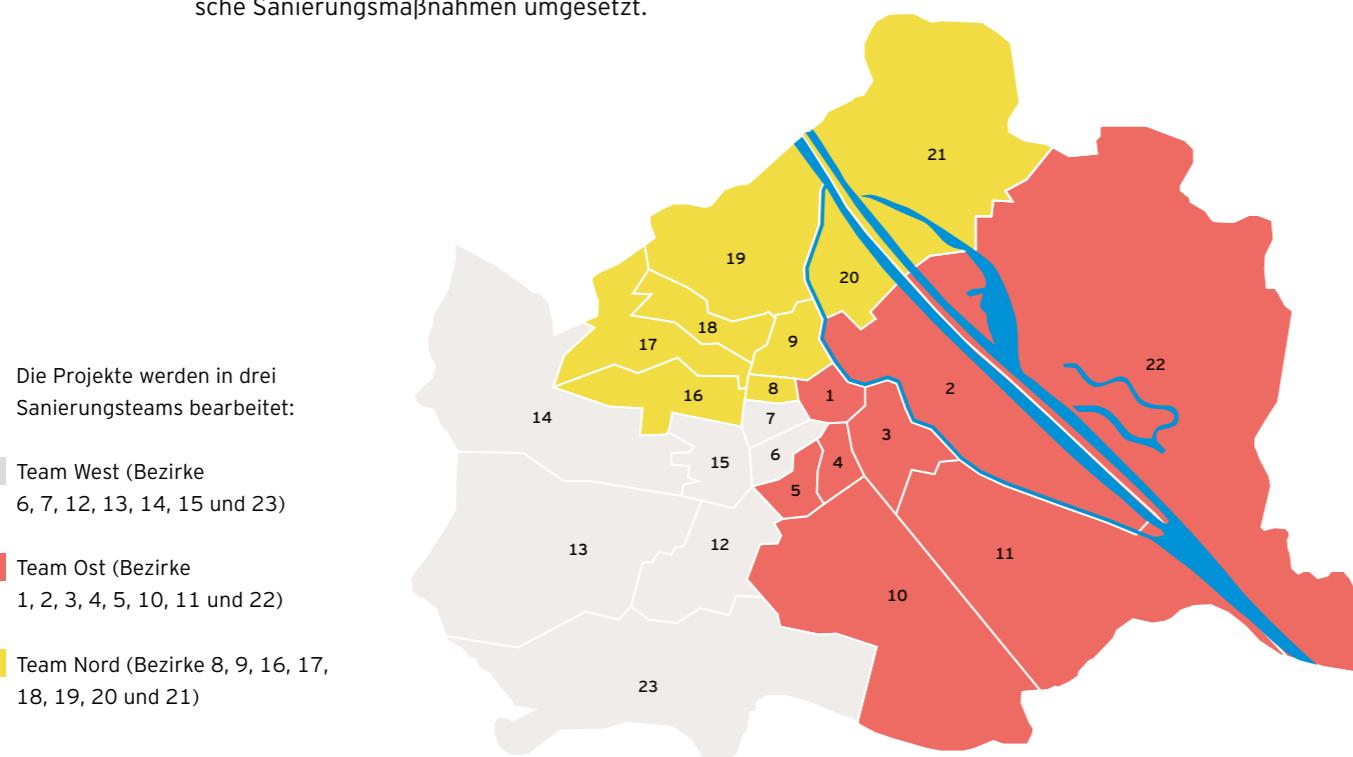
Heimsanierung:

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.



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 Zusicherung der MA 50 – Haussanierung (HS).

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

PROJEKTABLAUF EINER GEFÖRDERTEN SANIERUNG



HAUSKUNFT – Sanierungsberatung für Häuser mit Zukunft

Die kostenlose und unabhängige Beratungsstelle des wohnfonds_wien für alle Eigentümer*innen, Hausverwaltungen sowie Planer*innen steht mit Services, wie z. B. der Orientierungsberatung, dem Zukunfts-Check sowie der Förderberatung, zur Verfügung, unabhängig davon, ob es sich um ein Ein- oder Mehrfamilienhaus, geförderte oder ungeförderte Projekte handelt.

Nach dem starken Anstieg der Beratungsanfragen im Jahr 2022 pendelten sich die Kontakte im Jahr 2023 auf einem hohen Niveau ein. Insgesamt wurden im Jahr 2023 gemeinsam mit der Sanierungsabteilung des wohnfonds_wien 2.215 Erstberatungsgespräche – telefonisch, online oder persönlich im Beratungslokal – geführt. Im Rahmen von rund 730 weiterführenden Beratungen (Zukunfts-Check, Hausversammlung oder Sanierungskonzeptberatung) wurden Interessierte in ihrer Entscheidungsfindung unterstützt sowie eine produktunabhängige Wissensvermittlung angeboten. Besonders erfolgreich wurde zu Jahresbeginn mit dem neuen Format „Infoabend für Wohnungseigentümer*innen“ begonnen. 19 Veranstaltungen mit insgesamt rund 500 Besucher*innen wurden abgehalten.

Gemeinsam mit den Netzwerkpartner*innen der Hauskunft, wie der GB* oder der UIV, wurde zusätzlich intensiv Bewusstseinsbildung hinsichtlich Klimaschutz und Sanierung im Rahmen von öffentlichen Veranstaltungen betrieben. <https://www.hauskunft-wien.at/>

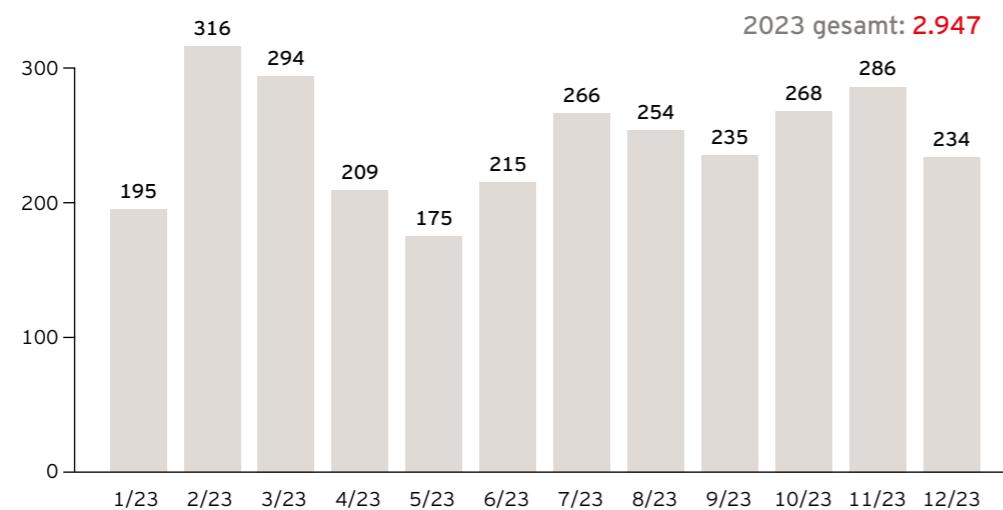
KOOPERATION MIT EXTERNEM BERATER*INNEN-NETZWERK

Basierend auf der Kooperation mit den Wiener Stadtwerken (siehe S. 7) wurde im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung gemeinsam mit der Wien Energie Ende 2023 eine Rahmenvereinbarung mit externen Energieberater*innen abgeschlossen. Ab Februar 2024 kann das Service so noch breiter angeboten werden.

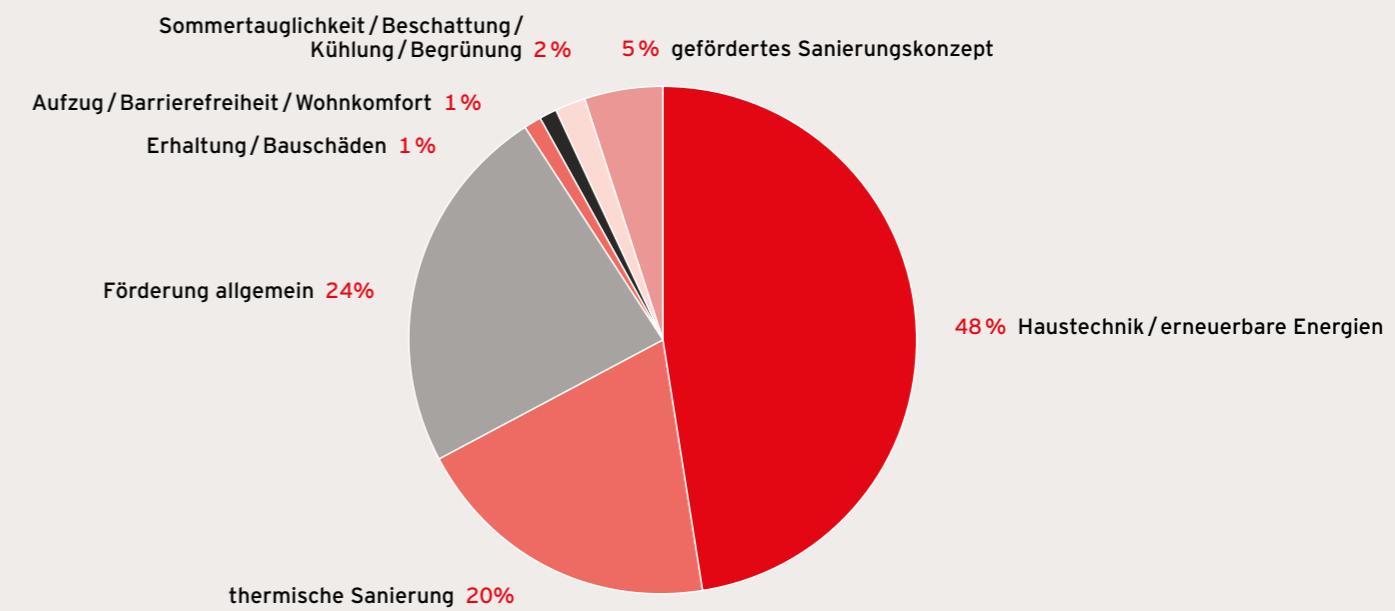
„ALLES HAUSKUNFT“: AKTIONSWOCHE ZUM 3. GEBURTSTAG

Von 2. bis 5. Oktober 2023 fand unsere Aktionswoche statt. An vier Informationsnachmittagen hatten Hausverwaltungen sowie Eigentümer*innen von Häusern oder Wohnungen die Möglichkeit, sich über die Planung und Abwicklung von Sanierungen, Kommunikation im Wohnungseigentum, Energiegemeinschaften und Steuerrecht zu informieren.

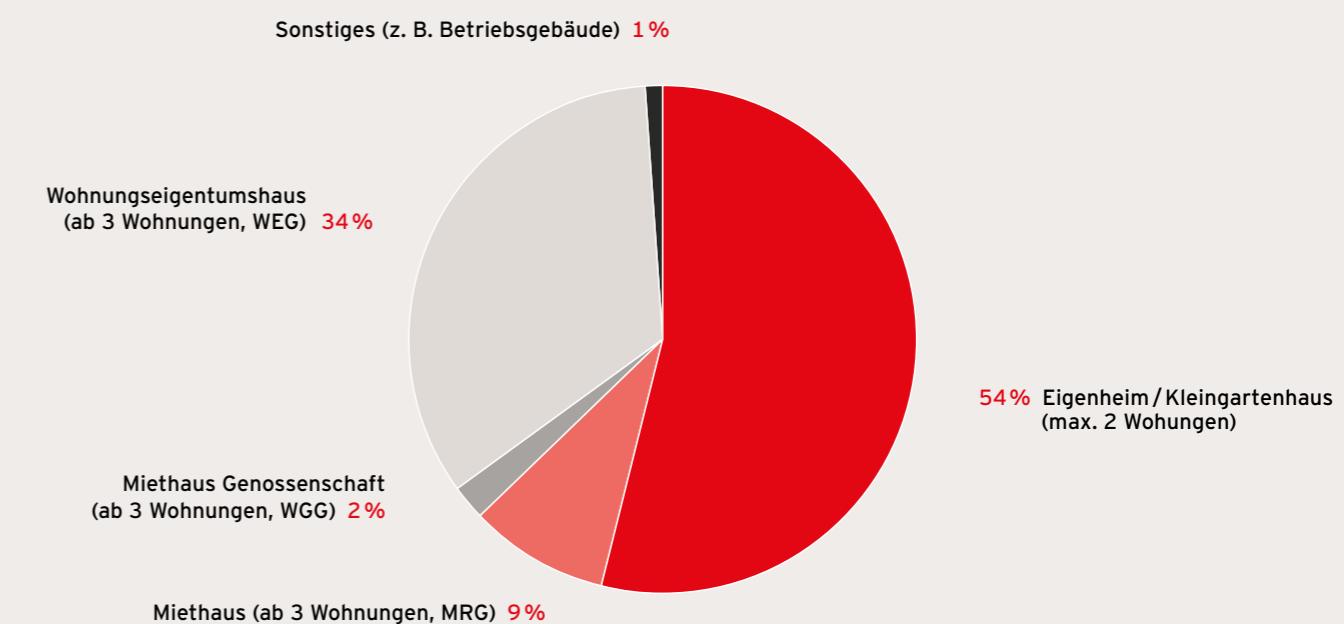
Jeder Beratungstag startete mit einem Expert*innenvortrag zu einem der Schwerpunkte. Im Anschluss wurden in qualitativ hochwertigen Gruppenberatungen die wichtigsten Fragen zu den Themen wie erneuerbare Energien, Heizungstausch, Dämmung oder Förderungen beantwortet. Die Aufzeichnungen der Vorträge stehen auf der Website zur Verfügung.



BERATUNGSTHEMEN HAUSKUNFT 2023



BERATUNGSOBJEKTE HAUSKUNFT 2023



Qualitätssicherung

WWFSG-MA 21-KOMMISSION

Im Vorfeld einer geförderten Wohnhaussanierung wird geprüft, ob der Gebäudebestand mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien vereinbar ist oder dessen Erhalt im öffentlichen Interesse liegt. Dies erfolgt durch eine schriftliche Anfrage 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 und der Magistratsdirektion – Geschäftsbereich Bauten und Technik sowie der Baupolizei teil, gegebenenfalls auch externe Expert*innen wie WieNeu-Beauftragte.

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 und Zustimmung der MA 19 – Architektur und Stadtgestaltung zum Abbruch ist die Förderung eines Neubaus im Rahmen der Sanierungsförderung möglich.

Für – vom wohnfonds_wien beauftragte – Blocksanierungsuntersuchungen (siehe Kapitel WieNeu) wird in dem Gremium 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 2023 fanden neun Sitzungen der WWFSG-MA 21-Kommission statt, in denen über insgesamt 77 Liegenschaften entschieden wurde.

BEURTEILTE PROJEKTE DER WWFSG-MA 21-KOMMISSION

	Anzahl	positiv	Auflagen	negativ
Bestandssanierungen	57	21	33	3
TOS Abbruch und Neubau städtebaulicher Missstand	20	12	0	8

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.

Wird von der WWFSG-MA 21-Kommission die Förderschiene Totalsanierung Abbruch und Neubau bestätigt und von der MA 19 – Architektur und Stadtgestaltung dem Abbruch zugestimmt, so ist in weiterer Folge durch den/die Antragsteller*in die Planung des Neubaus der Kommission zur Bewertung der Planungsqualität für Totalsanierungen vorzulegen. In diesem Gremium sind externe Expert*innen aus den Bereichen Architektur, Ökologie, Soziale

Nachhaltigkeit sowie aus der Magistratsdirektion – Geschäftsbereich Bauten und Technik – und dem wohnfonds_wien vertreten.

Im Jahr 2023 fanden sechs Sitzungen sowie ein Umlaufbeschluss der Kommission statt, in denen die Planung von sieben Liegenschaften beurteilt wurde. Vier dieser Projekte mit insgesamt 110 Wohneinheiten sollen mit der Förderschiene Totalsanierung Abbruch und Neubau umgesetzt werden und konnten von der Kommission (teilweise mit Auflagen) zur Realisierung empfohlen werden. Für drei Liegenschaften sind noch Überarbeitungen erforderlich.

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. Mit zehn Sachverständigen wurde im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen: Auftragsbeginn war am 25. März 2023. Die Rahmenvereinbarung läuft über drei Jahre, mit einer Verlängerungsoption um ein weiteres Jahr. Im Jahr 2023 wurden drei Aufträge an externe Prüfer*innen vergeben.

Highlights der geförderten Wohnhaussanierung

STADTERNEUERUNGSPREIS

Die Vergabe des Stadterneuerungspreises ist eine gute Gelegenheit, gelungene Sanierungsprojekte und alle an der Ausführung Beteiligten entsprechend zu würdigen. Der Preis wird alle zwei Jahre für Hochbauvorhaben (Wohngebäude, Bürogebäude und Ausbildungsstätten) vergeben, welche die Erhaltung und Verbesserung bestehender Bausubstanzen zum Gegenstand haben. Im Jahr 2023 wurden insgesamt 31 Projekte im Rennen um den 36. Stadterneuerungspreis der Landesinnung Bau der Wirtschaftskammer juriert. Der Stadterneuerungspreis wurde so wie bereits 2021 in drei Kategorien als „Güteziegel“ in Gold, Silber und Bronze vergeben. Von den insgesamt neun Preisträgern wurden fünf geförderte Projekte wie folgt ausgezeichnet:

GÜTEZIEGEL PIONIER-LEISTUNG

GOLD 1120 Wien, Johann-Hoffmann-Platz 10-15 / BRONZE 1100 Wien, Quellenstraße 22

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

GÜTEZIEGEL BRAVOUR-LEISTUNG

GOLD 1020 Wien, Obere Donaustraße 97-99 (Georg-Emmerling-Hof)

BRONZE 1150 Wien, Mariahilfer Straße 190-192

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

GÜTEZIEGEL MEISTERLEISTUNG

SILBER 1110 Wien, Rautenstrauchgasse 4

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

SANIERUNG



vor Sanierung

Förderungsantrag	Stadt Wien
Planung	Planungsbüro Neumayer
Gesamtbaukosten	Projektmanagement GmbH
Landeszuschuss	rund € 11,48 Mio
Landesdarlehen	rund € 3,66 Mio
Nutzfläche	rund € 2,04 Mio
Reduktion Heizwärmebedarf	rund 16.494 m ²
Heizwärmebedarf nach Sanierung	68,20 kWh/m ² a (~ 72 %)
Heizwärmebedarf Dachgeschoß	26,74 kWh/m ² a
Fertigstellung	37,70 kWh/m ² a
Stadterneuerungspreis	03/2023
	Güteziegel Bravour-Leistung in Gold



vor Sanierung

SANIERUNG

Förderungsantrag	Privat
Planung	pointner pointner architekten
Gesamtbaukosten	rund € 2,70 Mio
Landeszuschuss	rund € 1,73 Mio
Landesdarlehen	rund € 0,63 Mio
Nutzfläche	rund 1.355 m ²
Reduktion Heizwärmebedarf	141,86 kWh/m ² a (~ 64 %)
Heizwärmebedarf nach Sanierung	79,69 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf Dachgeschoß	28,00 kWh/m ² a
Fertigstellung	06/2023
Stadterneuerungspreis	Güteziegel Meisterleistung in Silber

WIEN 2., OBERE DONAUSTRASSE 97-99 (GEORG-EMMERLING-HOF) THEWOSAN, DACHGESCHOSSAUSBAU UND ERHÖHUNG DES WOHNKOMFORTS



Straßenansicht nach Sanierung



neuer Wohnraum im Dachgeschoß



Straßenansicht nach Sanierung



saniertes Hofgebäude mit PV-Anlage am Dach

Neben einer thermischen Sanierung mit Fassadendämmung, Dämmung der obersten Geschoßdecke, Kellerdeckendämmung und dem Einbau von Holz-Alu-Wärmeschutzfenstern wurden Erhaltungsarbeiten durchgeführt. Die teilweise verglasten Loggien konnten rückgebaut und so das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Ensembles wiederhergestellt werden. Bei 7 Stiegen konnte ein Dachgeschoßausbau verwirklicht werden, dessen Wohnungen nun durch die neuen Lifte barrierefrei erreichbar sind. Hinsichtlich Barrierefreiheit wurde auch das Niveau der Höfe angehoben und entsprechende Rampen errichtet. In der Anlage Georg-Emmerling-Hof war bereits ein Anschluss an das Fernwärmenetz vorhanden. Die neu errichteten Wohnungen im Dachgeschoß

wurden an dieses angeschlossen, für die Wohnungen im Bestand, welche noch nicht fernwärmeverorgt waren, wurde die Möglichkeit eines Anschlusses geschaffen. Hierzu war es notwendig, die Steig- und Verteilungsleitungen zu verstärken. Bei den baulichen Maßnahmen konnten infolge eines guten Baustellenmanagements die Unannehmlichkeiten für die Mieter*innen gering gehalten werden. Nach der Sanierung befindet sich im Erdgeschoß des Straßentraktes ein gastronomischer Betrieb, dessen Gastgarten von der Erweiterung des Fußgängerbereichs entlang der Liegenschaft profitiert. In den restlichen Geschäftslokalen konnten kleinere Verkaufsbetriebe eingemietet werden.

Das Objekt besteht aus einem Straßen- und Seitentrakt sowie einem freistehenden zweigeschoßigen Hofgebäude. Die historische Straßenfassade konnte aufgrund der Gliederung lediglich instandgesetzt werden - die Hoffassaden wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Im Bestand war es möglich, einige Wohnungen unter Einbeziehung der Altmieter mittels Huckepackvereinbarungen im Standard anzuheben. Im Hofgebäude finden nun zwei Büros Platz. Die Aufstockung erfolgte in ökologischer Holzbauweise, wodurch elf neue Wohneinheiten geschaffen wurden. Die Dachflächen sind nun extensiv begrünt. Um die Barrierefreiheit zu gewährleisten,

wurde im Hof ein Aufzug zugebaut. Allgemeinräume wie Müllplatz, Fahrradabstellplatz und Kinderwagenabstellraum sind während der Sanierung ebenfalls errichtet worden. Unter Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes wurde auch der Innenhof saniert und weiter begrünt. Durch Balkonzubauten an den Hoffassaden erhielten die meisten Wohnungen einen wohnungszugeordneten Freiraum. Der Fernwärmeanschluss dient der Versorgung mit Heizwärme sowie der Warmwasseraufbereitung. Auf den Dächern wurden PV-Anlagen errichtet. Außerdem wurden im gesamten Objekt umfangreiche brandschutzechnische Maßnahmen durchgeführt.

SANIERUNG



vor Sanierung

Förderungsantrag
Planung
Gesamtbaukosten
Landeszuschuss
Landesdarlehen
Nutzfläche
Reduktion Heizwärmebedarf
Heizwärmebedarf nach Sanierung
Schlussprüfericht
Stadterneuerungspreis

Privat
Hollinsky & Partner Ziviltechniker GmbH
rund € 1,64 Mio
rund € 0,52 Mio

rund 1.332 m²
93,49 kWh/m²a (~ 72 %)
36,46 kWh/m²a
06/2023
Güteiegel Pionierleistung in Bronze

WIEN 10., ABSBERGGASSE 19 / QUELLENSTRASSE 22 THEWOSAN, AUFZUG, WOHNKOMFORT UND ERHALTUNG



historische Straßenansicht von 1899

SANIERUNG

Förderungsantrag
Planung
Gesamtbaukosten
Landeszuschuss
Landesdarlehen
Nutzfläche
Reduktion Heizwärmebedarf
Heizwärmebedarf nach Sanierung
Fertigstellung

Privat
Arch. Benedikt Frass
rund € 0,34 Mio
rund € 0,12 Mio

rund 523 m²
13,73 kWh/m²a (~ 10 %)
123,57 kWh/m²a
08/2023

WIEN 14., PENZINGER STRASSE 34 HEIZUNGSTAUSCH UND THEWOSAN



Straßenansicht nach Sanierung



Balkonzubau



Detail des Dachausbaus



Straßenansicht nach Sanierung



PV-Elemente am Dach der Hoftrakte

Das kurz nach der Jahrhundertwende errichtete viergeschossige Eckgebäude im zehnten Wiener Gemeindebezirk wurde umfassend saniert. Neben den allgemeinen Erhaltungsarbeiten wie Trockenlegung und Instandsetzung des Kellergeschoßes, Sanierung des Hauskanalanschlusses, Instandsetzung von Stiegenhaus und Gängen wurden sämtliche Fassaden mit Wärmedämmplatten versehen, alle Fenster gegen Wärmeschutzfenster getauscht und eine Zentralheizungsanlage mittels eines Anschlusses an die Fernwärme hergestellt.

Die Schaffung einer Rampe in der ehemaligen Durchfahrt ermög-

licht es nun, das Gebäude sowie die erste Liftstation des neu errichteten Personenaufzuges barrierefrei zu erreichen. Als Maßnahme zur Erhöhung des Wohnkomforts wurden unter anderem auch wohnungszugeordnete Freiflächen wie Balkone und Terrassen hergestellt. Auch Gemeinschaftsbereiche wie ein Müllraum, eine Waschküche und Fahrradabstellräume waren Teil des Konzepts und befinden sich nun im Gebäude.

Zeitgleich mit den geförderten Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude wurde ein freifinanzierter Dachgeschoßausbau sowie ein Zubau im Hof errichtet.

Das Töpfelhaus ist ein typisches Bürgerhaus aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts mit barocker Fassade und prächtigem Gartenportal. Das Haus befindet sich in einer Schutzone und steht unter Denkmalschutz.

Im Zuge einer notwendigen Sanierung des 300 Jahre alten Dachstuhles wurde ein frei finanziert Dachgeschoßausbau durchgeführt und die Dachkonstruktion auf einen zeitgemäßen Dämmsstandard gebracht.

Als einzige mögliche förderbare thermische Maßnahme wurden die freistehenden Feuermauern zu den Nachbarliegenschaften gedämmt – somit war es möglich, eine Heizungsumstellung vorzunehmen. Die dezentralen Gasetagenheizungen wurden auf eine Zentralheizungsanlage inklusive Warmwasserbereitung mit

Erdwärmepumpe und Tiefensonden umgestellt. Zusätzlich wurde auf den Dächern der Hoftrakte eine Photovoltaikanlage angebracht.

Durch die größtenteils denkmalgeschützten Bauteile wie die historischen Gewölbedecken und die Kastenfenster konnte das in Teilen bestehende Wärmeabgabesystem mit Radiatoren nicht auf Flächenheizung umgebaut werden. Dadurch war es notwendig, die Vorlauftemperatur der Heizung zum Teil in den Mitteltemperaturbereich (55°C) zu erhöhen. Ein Nachweis der Effizienz des neuen Heizsystems wurde vom Förderungswerber erbracht, wodurch trotz Überschreitung der maximalen Vorlauftemperatur lt. Sanierungsverordnung die komplette Heizungsumstellung gefördert werden konnte.

SANIERUNG

Förderungsantrag	Privat
Planung	Arch. DI Wolf Klerings
Gesamtbaukosten	rund € 3,56 Mio
Landeszuschuss	rund € 2,06 Mio
Landesdarlehen	rund € 0,84 Mio
Nutzfläche	rund 2.190 m ²
Reduktion Heizwärmebedarf	114,89 kWh/m ² a (~ 71 %)
Heizwärmebedarf nach Sanierung	47,69 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf Dachgeschoß	47,70 kWh/m ² a
Fertigstellung	03/2023



vor Sanierung

WIEN 6., HIRSCHENGASSE 17

SOCKELSANIERUNG UND ZUBAU



Hofansicht



Straßenansicht

Dieses Gründerzeithaus konnte unter Zuhilfenahme von Fördermitteln zeitgemäß saniert werden. Neben der Mauerwerkstrockenlegung und statisch notwendigen Fundamentunterfangungen wurden in einem ersten Schritt alle Fassaden wärmegedämmt. Somit kann nach der Einleitung der Fernwärme bereits mit einem niedrigeren Heizwärmebedarf in den Wohnungen gerechnet werden. Als Maßnahme der Strukturverbesserung wurde ein Seitentrakt im Hof abgerissen. Durch einen Zubau im Hof und einen Dachgeschoßausbau konnten acht neue Wohnungen geschaffen werden. Zwei Wärmepumpen versorgen diese mit Heizwärme und Warmwasser. Für eine barrierefreie

Erschließung aller Einheiten sorgen zwei Liftzubauten. Insgesamt wurden vier Wohnungen saniert, zwei davon konnten mittels Huckepacksanierung renoviert werden. Die Bewohner*innen konnten auf Baudauer im Haus andere, bereits sanierte Wohnheiten nutzen. Alte und neue Wohnungen wurden mit Balkonen und Terrassen ausgestattet, der Innenhof konnte entsiegelt und begrünt werden. Für die Bewohner*innen bedeutet dies mehr Lebensqualität und Wohnkomfort. Sie profitieren auch von der Errichtung eines Gemeinschaftsraumes und der Verbesserung der technischen Infrastruktur.

SANIERUNG

Förderungsantrag	Privat
Planung	Architektur Steinbacher Thierichter ZT GmbH
Gesamtbaukosten	rund € 2,46 Mio
Landeszuschuss	rund € 0,13 Mio
Landesdarlehen	rund € 0,86 Mio
Nutzfläche	rund 1.124 m ²
Heizwärmebedarf nach Sanierung	28,91 kWh/m ² a
Schlussprüfbericht	12/2023



Eckhaus vor Sanierung

WIEN 23., LEHMANNGASSE 5 / STUSCHKAGASSE 2

TOTALSANIERUNG UND ZUBAU



Eckhaus nach Sanierung



Blick aus einer neu geschaffenen Wohnung

Das Sanierungsobjekt war ursprünglich ein gegliedertes Eckhaus auf der rechten Seite in geschlossener Bauweise und der linken Seite freistehend zum eigenen Garten mit Zufahrt zu Stellplätzen im Grünbereich. Der Zugang zum Haus erfolgte über den Hof und einem zum Garten ausgerichteten Stiegenhaus. Beim Umbau wurde das Stiegenhaus auf die Straßenseite verlegt und barrierefrei gestaltet. Die Zufahrt zur Garage erfolgt nun über die Seitengasse. Die gegliederten Straßenfassaden wurden saniert und mit einem neuen Farbkonzept in Weiß und Gelb versehen. Somit hebt sich die Bestandsfassade vom neu aufgesetzten Zubau sowohl farblich als auch architektonisch ab. Im Hof wurden ein überdachter

Müllplatz, ein überdachter Fahrradabstellplatz und ein Kleinkinderspielplatz samt allgemeiner Grünfläche neu konzipiert. Im Untergeschoß wurden sechs Stellplätze errichtet, die Haustechnik und ein Teil der Kellerabteile neugestaltet. Die sanierten bzw. neu errichteten Wohnungen verfügen über Loggien, Balkone oder Terrassen samt Grünflächen. Durch den Lifteinbau sind alle Wohnungen barrierefrei erreichbar. Mit der thermischen Sanierung der Gebäudehülle samt Wärmeschutzfenstern, einer neuen Photovoltaikanlage am Dach sowie einer Grundsanierung des Bestandsgebäudes wurde das Haus auf den heutigen Stand der Technik gebracht.

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 Althaussanierung, 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

Für das im Jahr 2021 ausgewählte Gebiet Musilplatz in Ottakring wurde die Bestandsanalyse abgeschlossen und Blocksanierungskonzepte für die untersuchten Blöcke erarbeitet, auch in enger Zusammenarbeit mit Wien Energie hinsichtlich Dekarbonisierungsbemühungen im Rahmen der Stadt Wien Initiative „Raus aus Gas“.

WIENEU-INNERFAVORITEN

Das WieNeu+ Gebiet „Innerfavoriten“ umschließt die beiden WieNeu-Gebiete Gudrunstraße I + II. Das Gebiet Gudrunstraße I ist mit 31. Oktober 2021 bereits abgelaufen. Im WieNeu Gebiet Gudrunstraße II wurde in Kooperation mit WieNeu+ und Wien Energie das Projekt „Energiestraße Neilreichgasse“ für die Aktivierung der Eigentümer*innen zum Hausanschluss an die Fernwärme gestartet und versucht, die Dekarbonisierung in dieser Straße zu forcieren. Mit 30. November 2023 ist auch für dieses Gebiet die intensive Bearbeitungsphase abgelaufen. Im Rahmen der Nachbearbeitung wird mit Inkrafttreten der neuen rechtlichen Rahmenbedingungen (voraussichtlich 2. Quartal 2024) eine neueleiche Informationsoffensive für interessierte Hauseigentümer*innen und Verwaltungen gestartet.

WIENEU-ALLIIERTENVIERTEL + UND ALT-BRIGITTENEU

In Abstimmung mit der MA 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 „Alliiertenviertel +“ in der Leopoldstadt zwischen Darwingasse, Vereinsgasse, Lessinggasse, Scherzergasse, Lampigasse, Nordwestbahnstraße, Taborstraße, Nordbahnstraße, Fugbachgasse grenzt an den Augarten und das neue Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof. Im Zuge der Erhebung und Bestandsanalyse wurde der Austausch mit Wien Energie / Fernwärme intensiviert, da es sich bei dem Gebiet auch um eines der vier Pioniergebiete der Wien Energie handelt. Für die weitere Bearbeitung wird die gesamte Springergasse (bis zur Mühlfeldgasse) in das Gebiet integriert, welches somit insgesamt 213 Liegenschaften umfasst.

Das Gebiet in der Brigittenau mit der Bezeichnung „Alt-BrigitteNeu“ liegt nördlich des Augartens bis zur Stromstraße und umfasst 201 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. Für beide Gebiete wurden im September 2023 Informationsveranstaltungen für Liegenschaftseigentümer*innen und Hausverwaltungen durchgeführt (siehe Kapitel Öffentlichkeitsarbeit).



Aufnahme von der Eigentümer*innenveranstaltung des WieNeu-Gebiets ALLIIERTENVIERTEL +

Aktuelle Entwicklungen

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2023 wurde in Abstimmung mit den maßgeblichen Dienststellen und Entscheidungsträgern intensiv an der Weiterentwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Sanierungsförderung gearbeitet. Im letzten Quartal 2023 konnten die Vorbereitungsarbeiten abgeschlossen werden und die Entwürfe für die Novelle des WWFSG sowie die Neufassung der Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung wurden zur Begutachtung aufgelegt. Die Beschlussfassung im Landtag bzw. in der Landesregierung und in weiterer Folge das Inkrafttreten ist im ersten Quartal 2024 vorgesehen.

Wesentliche Zielsetzungen in der Überarbeitung der Gesetzesmaterien:

WWFSG:

- Überarbeitung und Adaptierung bestehender Begriffsbestimmungen
- Konkretisierung der förderbaren Kosten
- Anpassung der förderbaren Sanierungsmaßnahmen

SANIERUNGS- UND DEKARBONISIERUNGSVERORDNUNG:

- klarer Fokus auf Dekarbonisierung und Klimaschutz
- Vereinfachungen in der Förderungsabwicklung
- Schaffung von Anreizen für qualitätsvollere Sanierungen
- Einführung einer „Dekarbonisierungsprämie“ für Bewohner*innen
- Erhöhung der maximal förderbaren Kosten

Mit Inkrafttreten der neuen rechtlichen Bestimmungen werden in Abstimmung mit der MA 50 zielgruppenspezifische Schulungen und Informationsveranstaltungen durchgeführt.

RAUS AUS GAS

Um die Klima- und Energieziele zu erreichen, ist es unerlässlich, die Energieversorgung des Wiener Gebäudesektors zu dekarbonisieren und auf kreislauffähige, klimafreundliche Energietechnologien umzustellen. Wie bereits das Konzept „Wiener Wärme und Kälte 2040“ aufzeigt, sind zahlreiche Tätigkeitsfelder der Stadt davon betroffen und es gilt, die verschiedenen Bereiche effektiv zu vernetzen, um deren Kräfte bestmöglich zu bündeln.

Um der Zielerreichung Rechnung zu tragen und die damit verbundenen Aktivitäten zu koordinieren, wurde Ende 2022 in der Magistratsdirektion Bauen und Technik die Leitung des Umsetzungsprogramms „Raus aus Gas“ zum Konzept „Wiener Wärme & Kälte 2040“ installiert. Der 1. Teil des Programms fokussiert u. a. auf die Initiierung und Mitwirkung bei der Schaffung eines klaren rechtlichen Rahmens (Gesetze und Förderungen), die Initiierung und Koordinierung von pilotaften Umrüstungen oder die Anpassung von bestehenden und Etablierung neuer Prozesse im Zusammenhang mit der Schaffung von Gebäude-Energieversorgung. Der wohnfonds_wien ist dabei im Programmteam vertreten und wirkt aktiv an der Erreichung der Programmziele mit.

Statistik

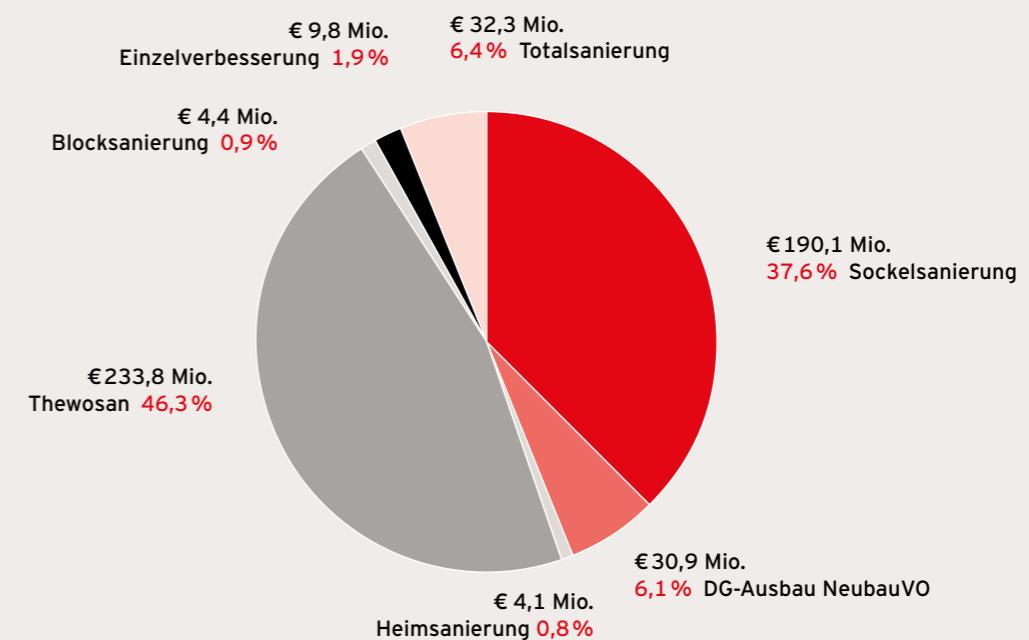
In den Basisstatistiken des wohnfonds_wien werden sämtliche Auswertungen (Antragszahlen, Sanierungsarten, Bau- und Förderungsvolumina etc.) in Form einer Zuwachsstatistik erfasst, d. h., dass jeweils der effektive Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr dargestellt wird. Sollten z. B. bereits früher zugesicherte 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 2023 ausgewertet und dargestellt.

Die Gesamtzahl aller beim wohnfonds_wien bis zum Jahresende 2023 eingereichten Anträge zur geförderten Wohnhaussanierung beläuft sich auf 14.309, davon entfallen 207 neu gestellte Anträge auf das Jahr 2023. Per 31. Dezember 2023 befanden sich 169 Projekte mit einem Bauvolumen von € 537,3 Mio in Bau.

FÖRDERUNGSLEISTUNG SANIERUNG – EIN ÜBERBLICK IN ZAHLEN

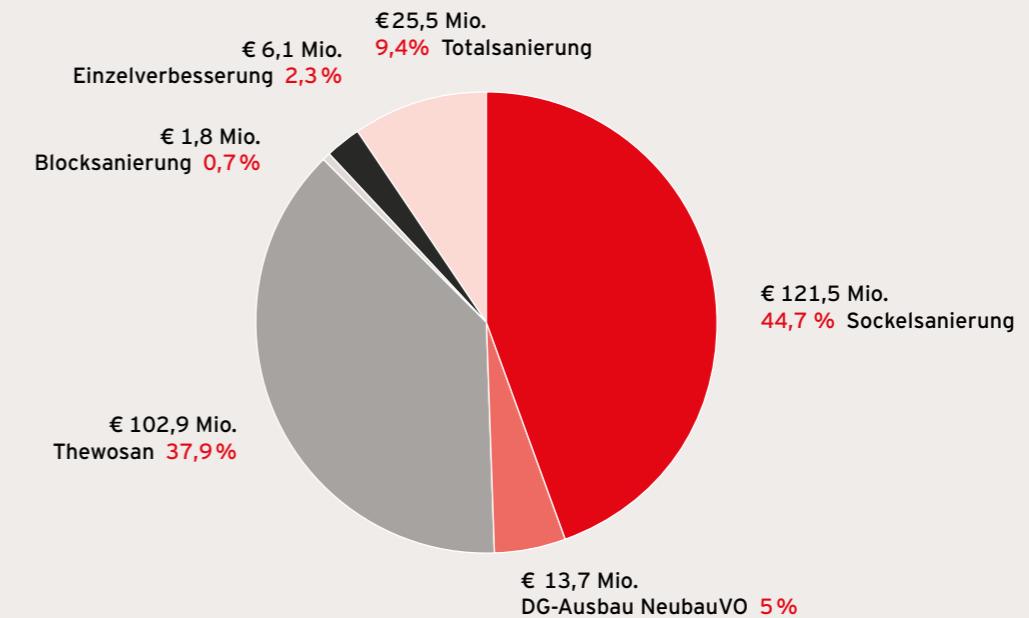
	Projekte mit Prüfberichten	Projekte mit Schlussprüfbericht
Anzahl	156	102
Wohneinheiten	10.645	7.285
Förderung – Landesdarlehen	€ 63,9 Mio	€ 49,1 Mio.
Förderung – Landeszuschüsse	€ 213,6 Mio.	€ 116,2 Mio.
Bauvolumen	€ 505,4 Mio.	€ 271,5 Mio.

Mit den im Jahr 2023 erstellten Förderungsempfehlungen (Prüfberichten) ist eine errechnete Einsparung an CO₂-Emissionen von 14.600 t jährlich zu erwarten.

PRÜFBERICHTE IM JAHR 2023

156 Prüfberichte

505,4 Mio. € Bauvolumen

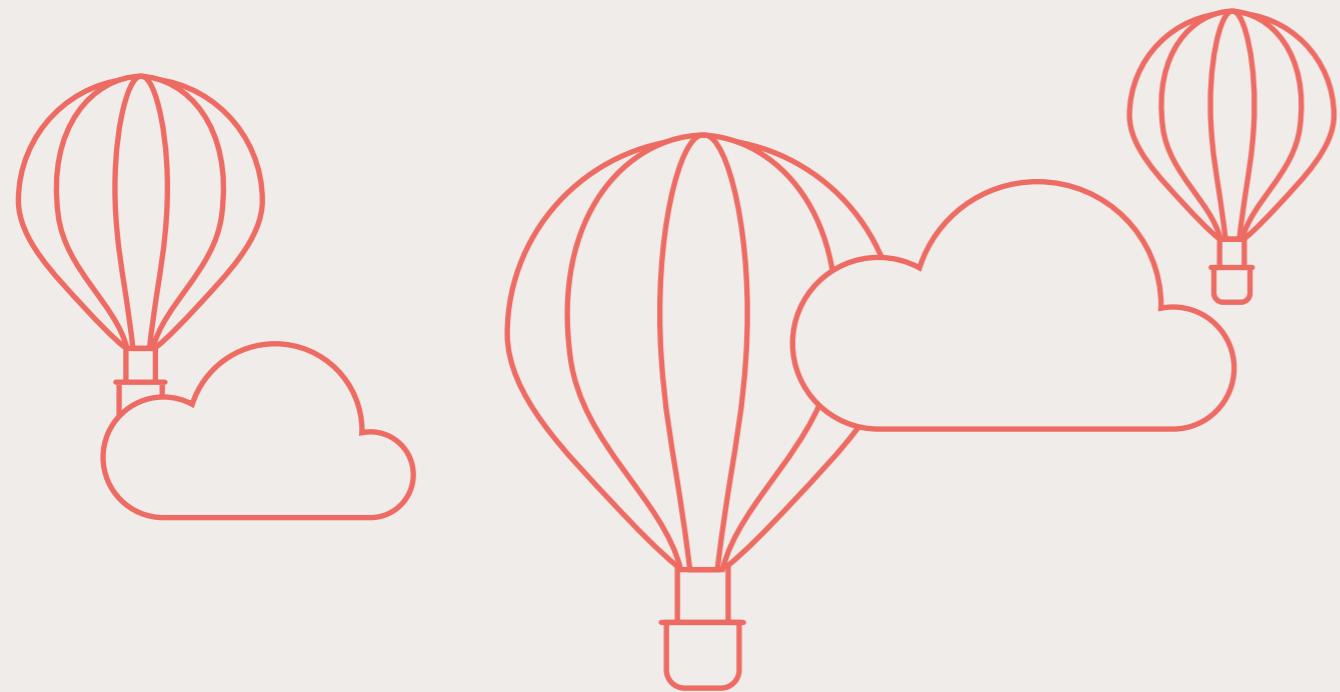
SCHLUSSPRÜFBERICHTE IM JAHR 2023

102 Sanierungen

271,5 Mio. € Bauvolumen

SANIERUNG

Jährlich werden durch die geförderte Sanierung rund 410.000 Tonnen CO₂ eingespart.
Das entspricht dem Volumen von ca. 41.000 Heißluftballons.

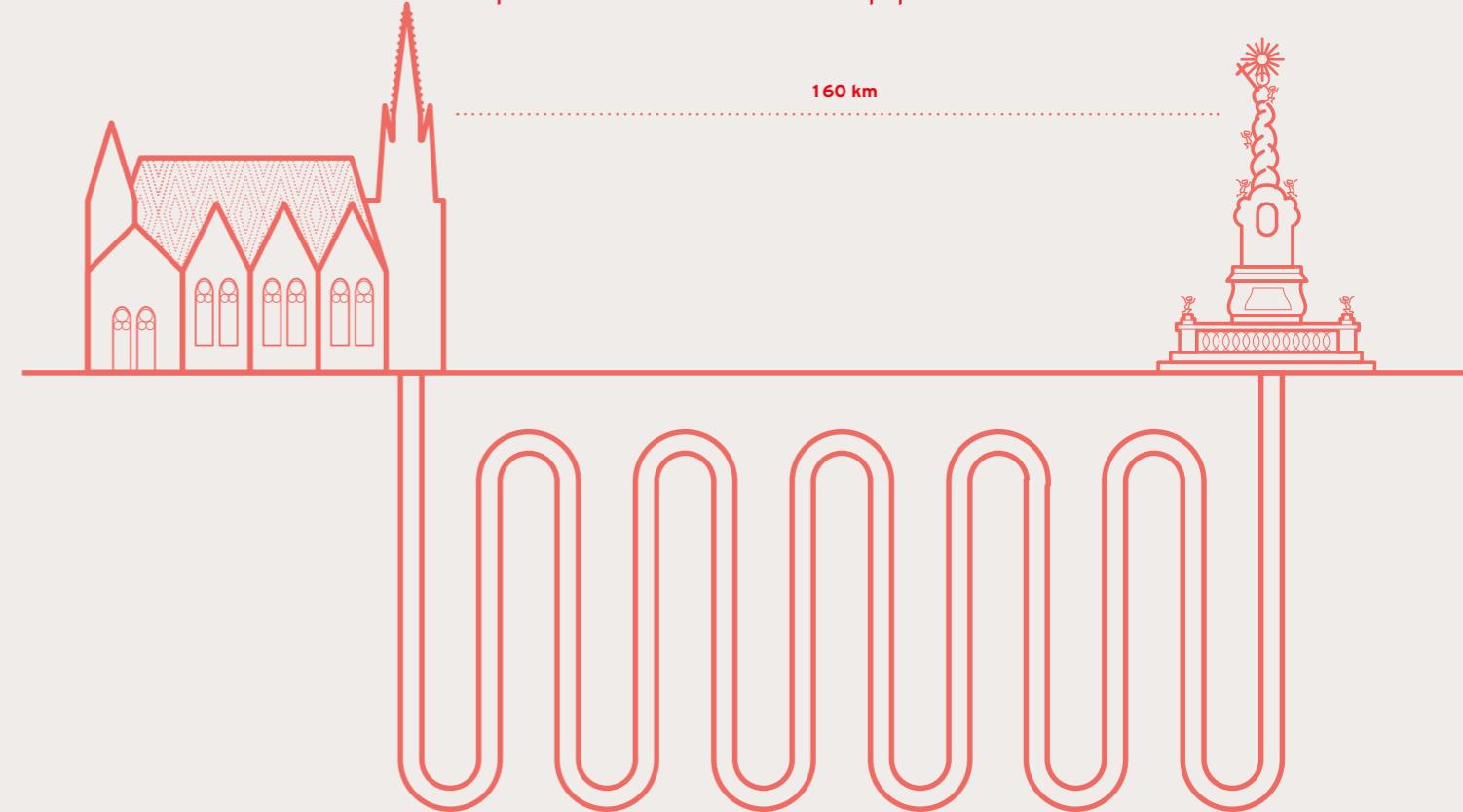


In den vergangenen zehn Jahren wurden durch die Landesinnung Bau der Wirtschaftskammer
37 Projekte mit dem Stadterneuerungspreis gewürdigt, von diesen wurden 24 mit
Fördermitteln saniert.



NEUBAU

In den Qualitätsbeiratsprozessen des wohnfonds_wien wurden Erdwärmesonden mit einer Länge von über 160 km eingeplant. Das ist eine größere Distanz als die Luftlinie vom Wiener Stephansdom zum Linzer Hauptplatz.



Alleine im Jahr 2023 hat der wohnfonds_wien Projekte mit mehr als 10.000 m² Dachterrassen
zur Förderung empfohlen. Diese Fläche entspricht ca. der Größe des Schönbornparks
im 8. Wiener Gemeindebezirk.



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 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 bedarfsoorientiert 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. Zur Qualitätssicherung in ausgewählten Stadtentwicklungsgebieten – sowohl die geförderten als auch freifinanzierte Wohnbauprojekte betreffend – wurde mit dem Qualitätsbeirat ein weiteres Instrument eingeführt. Nachdem dieses im Jahr 2022 in einem Quartier im 23. Bezirk erstmals angewendet wurde, starteten im abgelaufenen Jahr 2023 zwei weitere Qualitätsbeiratsverfahren für Quartiere im 10. bzw. im 22. Bezirk. Die Aufgaben und Zielsetzungen des Qualitätsbeirats werden ab Seite 40 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 Grundstückbeirates, der Bauträgerwettbewerbe und des Qualitätsbeirates.

So sind im Jahr 2023 beispielsweise folgende Kosten für die Pflege bzw. Verwaltung der Grundstücke angefallen:

Schneeräumung	€ 4.700
Mäharbeiten	€ 50.600
Baumschnitt/-kontrolle	€ 17.600

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 Bauplatzschaftungen,
- 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 Projektgesitzungen 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 sind die Stadtentwicklungsgebiete 10., Rothneusiedl und 22., Heidjöchl von besonderer Relevanz und betreffen neben den zahlreichen weiteren Entwicklungsgebieten rund ein Drittel des Flächenbesitzes des wohnfonds_wien. Die Koordination der städtebaulichen Entwicklung in den Projektgebieten erfolgt in Abstimmung mit den Grundeigentümer*innen (zahlreiche Bauträger bzw. Bauträgerkonsortien) durch den wohnfonds_wien. Detaillierte Informationen sind auf Seite 38 und 39 zu finden.

Qualitätssicherung

Öffentliche Bauträgerwettbewerbe, der Grundstücksbeirat und der Qualitätsbeirat zählen zu den wichtigsten Instrumentarien für den geförderten Wohnungsneubau in Wien. Diese Gremien sind interdisziplinär 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. Den von der Jury ermittelten Gewinner*innen werden die Bauplätze mit der Verpflichtung, die jurierten Projekte zu realisieren, im Zuge eines Baurechts oder durch Verkauf überlassen. 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 großen 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 Jahr 2023 wurde dieser Prozess in den beiden Projektgebieten Wien 10., Kurbadstraße und 22., Am Rain angewendet und das Projektgebiet 23., Meischlgasse weiterentwickelt. Mit dem Projekt 10., Kempelenpark startete im Herbst 2023 ein weiteres Entwicklungsgebiet und wird voraussichtlich Mitte 2024 beurteilt.

Der wohnfonds_wien fungiert als Geschäftsstelle der Qualitätssicherungsinstrumente, plant die Prozessstruktur und organisiert bzw. moderiert die Sitzungen und Workshops.

Rothneusiedl & Heidjöchl

10., ROTHNEUSIEDL

Das Projektgebiet Rothneusiedl befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk und umfasst 124 ha. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des wohnfonds_wien sowie gemeinnütziger und gewerblicher Bauträger. Aufbauend auf dem Strukturkonzept, welches 2021 von der STEK beschlossen wurde, soll bis 2025 ein städtebauliches und freiraumplanerisches Leitbild erstellt werden. Dieses bildet die Grundlage für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

Die Grundeigentümer*innen haben für ein koordiniertes Zusammenwirken für die zukünftige Entwicklung des Gebiets eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen, um die Vorgaben des städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitbilds sowie die 9 Charta Punkte des Strukturkonzeptes einheitlich zu verfolgen. Ziel ist es unter anderem, einen Modellstadtteil für Klimaschutz und Klimaanpassung zu entwickeln und daher auch die Projektentwicklung unter diesen Rahmenbedingungen im Sinne des Umweltschutzes durchzuführen.

Hierfür haben der wohnfonds_wien und die Wiener Stadtwerke eine Projektgesellschaft gegründet. Die Wohnfonds – Wiener Stadtwerke Entwicklungs GmbH wurde im Zuge eines Kooperationsvertrages seitens der Grundeigentümer*innen mit der gesamthaften Leitung, Administrierung und Realisierung des Projektes beauftragt.

Im März erfolgte am Zukunftshof eine Open-Air-Veranstaltung als Auftakt für das Projektgebiet. Bürger*innen hatten dabei die Gelegenheit, sich im Dialog zu informieren. Ende März 2023 wurden die Ausschreibungsunterlagen für den städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb veröffentlicht. Planungsteams konnten ihre Ideen bis Anfang Mai einreichen. Im September 2023 wählte eine Jury aus 26 Einreichungen vier Teams für die nächste Phase aus. Bis März 2024 werden diese Teams ihre Ideen in einem dialogischen Prozess mit Expert*innen und Bürger*innen weiter konkretisieren.

Zusätzlich zu Beteiligungsformaten wie Veranstaltungen oder Online-Befragungen wurde im Frühjahr 2023 das Zukunftsteam etabliert. Bestehend aus 14 zufällig ausgewählten Bürger*innen und 7 Vertreter*innen aus Wissenschaft, Landwirtschaft und Bürger*inneninitiativen, dient das Zukunftsteam als Bindeglied zwischen Bürger*innen und Planer*innen. In regelmäßigen Treffen geben sie Anregungen an die planenden Teams weiter.

Die erste Phase des Wettbewerbs erforderte die Einreichung einer Idee zur städtebaulichen Figur, wobei besonderes Augenmerk auf Grün- und Freiflächen, öffentliche Räume und ein Konzept für den öffentlichen Verkehr gelegt wurde.

Wie geht es weiter?



wohnfonds_wien, TÄTIGKEITSBERICHT

22., HEIDJÖCHL

Das Projektgebiet „Am Heidjöchl“ umfasst rund 35 Hektar und befindet sich derzeit zu ca. zwei Dritteln im Eigentum des wohnfonds_wien sowie verschiedener Bauträger. Als Teil des Zielgebiets „U2 Donaustadt“ liegt das Projektgebiet zwischen den beiden Stadtentwicklungsgebieten „Seestadt Aspern“ sowie „Oberes Hausfeld“.

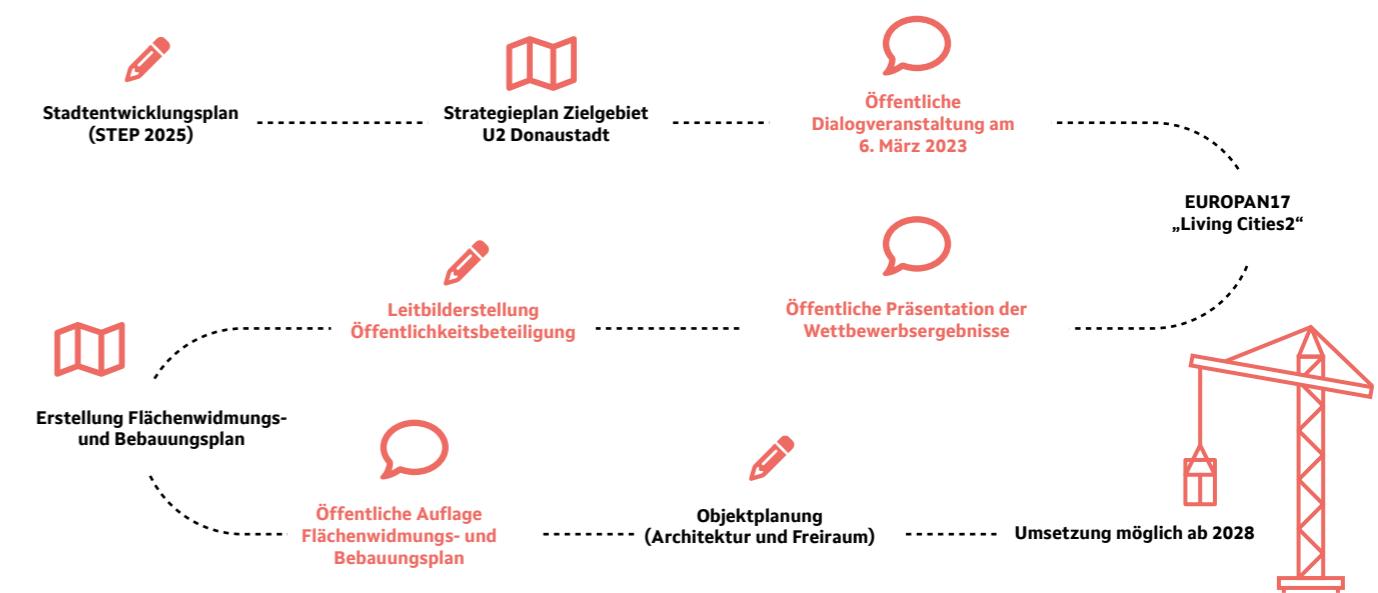
Die grundlegenden Planungsparameter lauten wie folgt: Entstehen soll hier ein neues, lebendiges und durchgrüntes Stadtquartier, charakterisiert durch überwiegend leistbare Wohnnutzung mit ergänzender sozialer Infrastruktur wie etwa ein Bildungscampus, Kindergärten sowie Gewerbeblächen und Nahversorgungsangebote – ganz im Sinne der 15-Minuten-Stadt. In Zahlen bedeutet dies, dass rund 4.900 Wohneinheiten für 11.000 Bewohner*innen geplant sind. Diese konkreten Zielsetzungen sowie die folgenden Planungsschritte wurden Anfang dieses Jahres im Rahmen einer Dialogveranstaltung der MA 21 B an die Bevölkerung kommuniziert.

Ein umfassendes, umweltfreundliches Mobilitätskonzept sowie ein feinmaschiges, grünes Wegenetz sollen das Quartier durchziehen und es an seine unmittelbare Umgebung anschließen.

Durch die Errichtung der neuen Straßenbahnenlinie 27 – zwei Stationen befinden sich künftig innerhalb des Projektgebiets – sowie die beiden U-Bahnstationen „Hausfeldstraße“ und „Aspern Nord“ ist das Gebiet optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

Der städtebauliche Wettbewerb für das Entwicklungsgelände „Am Heidjöchl“ wurde im Jahr 2023 über „Europan“ ausgetragen. Europan ist ein europaweiter Wettbewerb für junge Architekt*innen unter 40 Jahren. Im Rahmen von Europan 17, die siebzehnte Wettbewerbsrunde, wurde im November 2023 ein großes internationales Forum mit interdisziplinären Expert*innen, jungen Architekt*innen, engagierten Entwickler*innen und politischen bzw. administrativen Repräsentant*innen der Partnerstädte abgehalten. Die daraus resultierenden Gewinner*innen wurden am 4. Dezember 2023 veröffentlicht. In weiterer Folge wird im Jahr 2024 mit der Erstellung des städtebaulichen Leitbilds für das Entwicklungsgelände begonnen.

Schritt für Schritt zur Umsetzung: Der Planungsprozess



wohnfonds_wien, TÄTIGKEITSBERICHT

Bauträgerwettbewerb und Qualitätsbeirat

10., KURBADSTRASSE

Auf dem Areal des ehemaligen Kurmittelhauses im 10. Bezirk hat der wohnfonds_wien im Jahr 2022 für die eigenen Bauplätze (Bearbeitungsgebiete 1, 5 und 6), für einen geförderten Bauplatz im Grundeigentum der LSE (BAG 3) und einen Bauplatz der Stadt Wien (BAG 4), auf welchem ein Gemeindebau Neu realisiert wird, einen Bauträgerwettbewerb ausgelobt. In den Jurysitzungen im Juni und November 2023 wurden geförderte Projekte mit insgesamt 460 Einheiten behandelt, wobei Projekte mit einem Volumen von 416 Einheiten zur Realisierung empfohlen wurden. Ein Projekt mit 45 geförderten Einheiten konnte noch nicht positiv beurteilt werden und war zu überarbeiten. Weiters wurden 262 freifinanzierte Wohnungen im Quartier beurteilt.

Quartiersplan 10., Kurbadstrasse



ABLAUF QUALITÄTSBEIRATSPROZESS 10., KURBADSTRASSE

Ziel des Qualitätsbeiratsprozesses war es, neben den geförderten Bauplätzen auch die frei-finanziert 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 den ständigen Austausch mit den Beiratsmitgliedern gelegt.

Quartiers- & Bauplatzbezogene Entwicklung



Nachdem der Qualitätenkatalog für das Quartier, die Rahmendokumente sowie der Entwurf des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans (verschränktes Verfahren) für das Gebiet fertig ausgearbeitet waren, startete der Qualitätsbeiratsprozess zum Quartier Kurbadstraße mit dem Auftaktkolloquium am 19. Oktober 2022. Im Rahmen des Auftaktkolloquiums wurde den Jurymitgliedern der Qualitätenkatalog, der generelle Prozessablauf sowie weitere relevante Themen schwerpunkte erläutert.

Im Anschluss erfolgte die Auslobung der 1. Stufe des Bauträgerwettbewerbs für die geförderten Bauplätze sowie zeitgleich das Auswahlverfahren der LSE für das freifinanzierte Bearbeitungsgebiet 2.

Nach der Jurierung der geförderten Bauplätze wurde das Zwischenkolloquium am 13. Dezember 2022 abgehalten. Ziel war es, den Jurymitgliedern und den anwesenden Verteter*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 und einem Zusatztermin gemeinsam an Schwerpunktthemen gearbeitet wurde.

In den thematischen Workshops sowie dem Zusatztermin wurden folgende Themen behandelt:

Workshop 1 – Erdgeschoßzone & Freiraum, Mobilität & Garagenkonzept

Workshop 2 – Energie & klimaaktive Planung + Mobilität

Workshop 3 – Bauphasen, Besiedelungskonzept

Zusatztermin – Vertiefung des Baustellenlogistikkonzepts

Das Flächenwidmungsverfahren, welches streckenweise parallel zum Prozess des Qualitätsbeirats verlief, endete mit dem Beschluss des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans am 23. März 2023.

Der Abschluss der Dialogphase erfolgte mit dem Abschlusskolloquium am 18. April 2023. Im Rahmen der Veranstaltung hatte die Fachjury die Möglichkeit, Feedback zu den Planungsentwicklungen und -fortschritten seit den einzelnen Workshops zu geben.

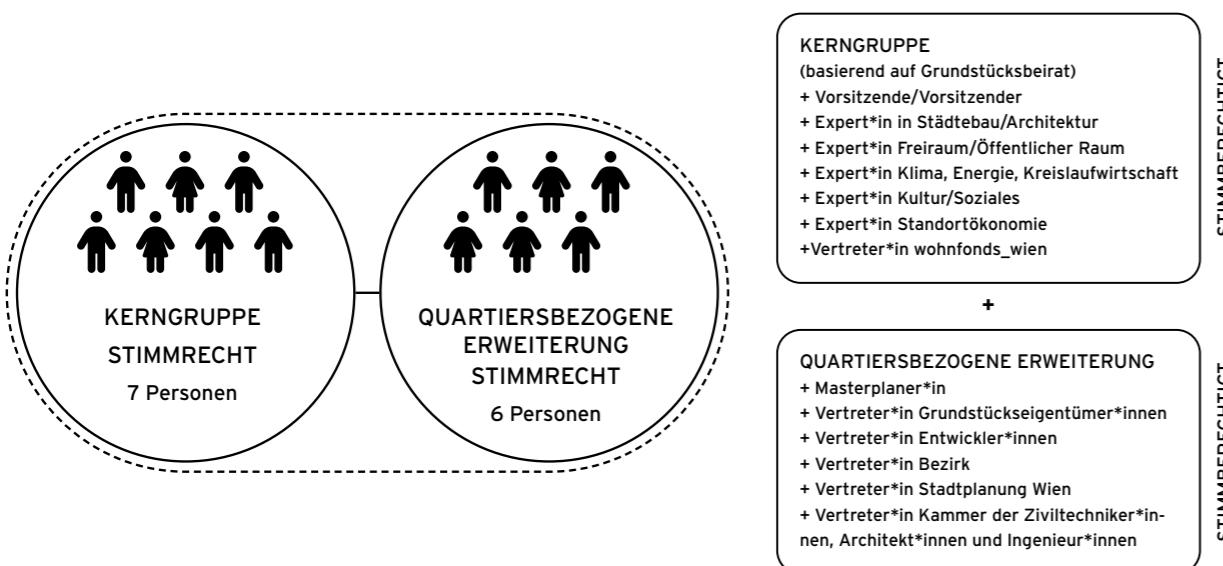
Bei der Jurysitzung am 21. Juni 2023 wurde das Quartier im Zuge der Qualitätsbeiratssitzung beurteilt. Ein Rückkoppelungstermin zur Qualitätsbeiratssitzung erfolgte am 29. November 2023.

Der Abschluss des Qualitätsbeiratsprozesses wird mit den Endbegehungungen des Quartiers mit den Jurymitgliedern und Vertreter*innen der Bauträger nach Fertigstellung der Projekte erfolgen.

GREMIUM

Das Qualitätsbeiratsgremium 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 Kurbadstraße einen Vertreter der Masterplaner*innen, einen Vertreter der Grundeigentümer*innen, eine Vertreterin der Stadtteilplanung (MA 21A), einen Vertreter des Bezirks, einen Vertreter der VÖPE sowie eine Vertreterin der Kammer der Ziviltechniker*innen, Architekt*innen und Ingenieur*innen.

Zusätzlich zu den genannten stimmberechtigten Mitgliedern wurden noch zwei beratende Mitglieder für die Bereiche Mobilität und Freiraumplanung als Fachexpert*innen zugewiesen. Weiters wird für jedes Quartier ein Projektkoordinator seitens der Baudirektion zur Verfügung gestellt, um die Abstimmung mit den Dienststellen der Stadt Wien zu unterstützen. Der Projektkoordinator nimmt an Sitzungen der einzelnen Verfahrensschritte teil, um den Informationsfluss und Wissenstransfer sicherzustellen.



Bauplatzübersicht

Modell

10., KURBADSTRASSE – KLIMAFIT LEBEN AN DER U1 BAUTRÄGERWETTBEWERB

Projektgebiet	4,7 ha
Anzahl der Bearbeitungsgebiete im BTW	5
Wohnungen	432
Heimeinheiten	29
Geschäftslokale/Büros	21



Eingang Quartier, BAG 1

Im 10. Bezirk entsteht bis 2027 im Entwicklungsgebiet „Kurbadstraße“ ein neues Stadtquartier mit rund 690 geförderten und freifinanzierten Wohnungen und rund 30 geförderten Heimeinheiten. Auf dem rund 4,7 ha großen Areal wickelte der wohnfonds_wien einen dialogorientierten zweistufigen Bauträgerwettbewerb auf fünf Bearbeitungsgebieten mit rund 460 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 Klima- und Zukunftsfitt, und Wohnen fürs Älterwerden eingefordert.

Abgestimmte Quartiersentwicklung

Quartiere bilden die Drehscheibe für das soziale Miteinander einer Stadt. Mit einer gesamthaften und bauplatzübergre-

fenden 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.

Verbesserung des Mikroklimas

Die im Quartier gesetzten Maßnahmen zur Reduktion der Auswirkungen des Klimawandels sind durchwegs innovativ und wirkungsvoll. Vor allem die großzügigen Freiflächengestaltungen mit viel bodengebundenem Grün auf nicht



Flaniermeile, BAG 6

unterbauten Flächen, Wasserelementen und anderen Schattenspendern werden die Aufenthaltsqualität besonders im Sommer positiv beeinflussen. Weitere Highlights in puncto Klima-Resilienz sind alternative, teils bauplatzübergreifende Energiekonzepte mit Wärme pumpen und Tiefensonden, thermische Bauteilaktivierung zum Heizen und Kühlen, die breite Anwendung von PV-Anlagen über das gesamte Quartier verteilt sowie eine gemeinschaftliche Energieerzeugungsanlage.

Hohe ökologische Ansprüche

Zur Stärkung der Klima-Resilienz standen Maßnahmen zur Begrünung, Kühlung, Beschattung und Durchlüftung des Quartiers im Fokus. Im Hinblick auf die essenziellen Herausforderungen der Rohstoffknappheit wird die Wahl der Baustoffe und Bauweise kreislaufwirtschaftlich optimiert. Im Projektgebiet werden u. a. zementfreie Baustoffe für Wände und Estriche zum Einsatz kommen, für welche der Löss und Ton vom eigenen Baugrund verwendet wird, sowie Beton mit reduziertem Zementanteil. Für die Produktionsfläche der urbanen Landwirtschaft auf dem Dach des Supermarkts wird der Mutterboden des Aushubmaterials wiederverwendet. Der Schutz des erhaltenen Baumbestands wird während der Bauphase professionell betreut. Die bestehende Versiegelung des Areals wird durch geeignete Maßnahmen sogar reduziert. Dies gelingt u. a. mit einer effizienten Anordnung sowie großzügigen Überdeckung der Tiefgaragen, wodurch die Bestandsbäume

bestmöglich erhalten werden können. Für Neupflanzungen kommt auch das Schwammstadtprinzip zur Anwendung.

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 entlang der „Flaniermeile“ geplant.

Wohnformen für Älterwerden

Für den steigenden Bedarf an Wohnformen, die auf die speziellen Bedürfnisse der Generation 60+ abgestimmt sind, waren entsprechende Angebote zu entwickeln. Der Projektstandort selbst bietet dazu bereits sehr gute Voraussetzungen. Die Therme Wien hält ein vielfältiges Gesundheitsangebot parat, der fußläufig erreichbare Kurpark bietet sich sowohl zur Erholung als auch zur Bewegung an. Im nahen Ortskern von Oberlaa findet sich ein umfangreiches gastronomisches Angebot und die U-Bahn-Anbindung sorgt für Unabhängigkeit. Anzubieten waren daher vorrangig Wohnmodelle für jene Menschen, die – nach Beendigung des Erwerbslebens – selbstbestimmt leben möchten mit dem Anspruch, zu einem späteren, vielleicht auch bereits absehbaren Zeitpunkt auch die Vorteile eines niederschweligen Angebotes an Sozial- und Pflegedienstleistungen genießen zu können, ohne dazu die Wohnung wechseln zu müssen.

Qualitätsbeirat

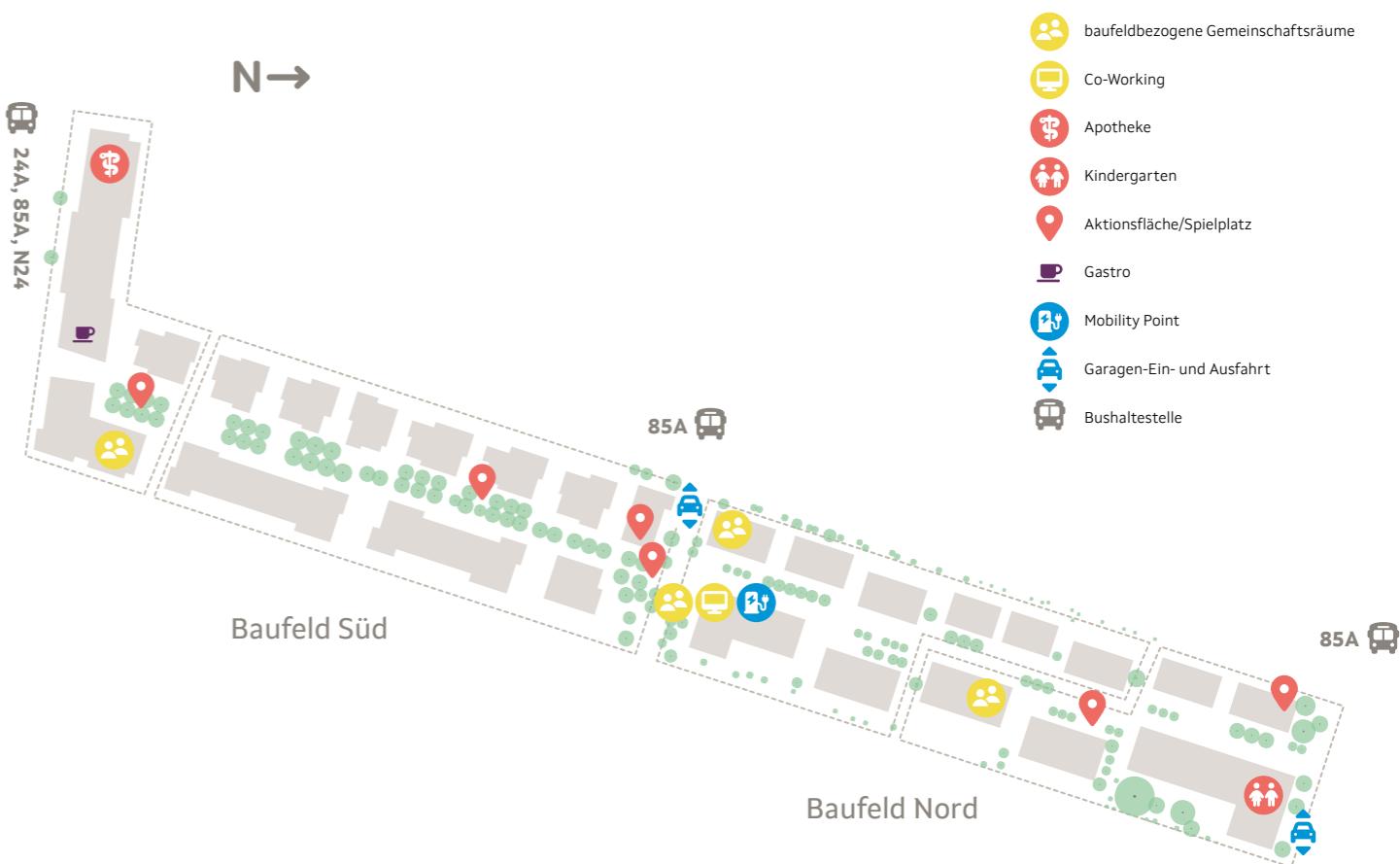
22., AM RAIN

In dem rund 3 ha großen Quartier, welches im 22. Bezirk situiert ist, werden bis 2026 rund 500 Wohneinheiten errichtet. Das Projektgebiet, welches sich aus zwei Baufeldern mit je einem geförderten und einem freifinanzierten Bauplatz zusammensetzt und von mehreren Wohnbauträgern entwickelt wird, liegt eingebettet zwischen Rautenweg und Breitenleer Straße.

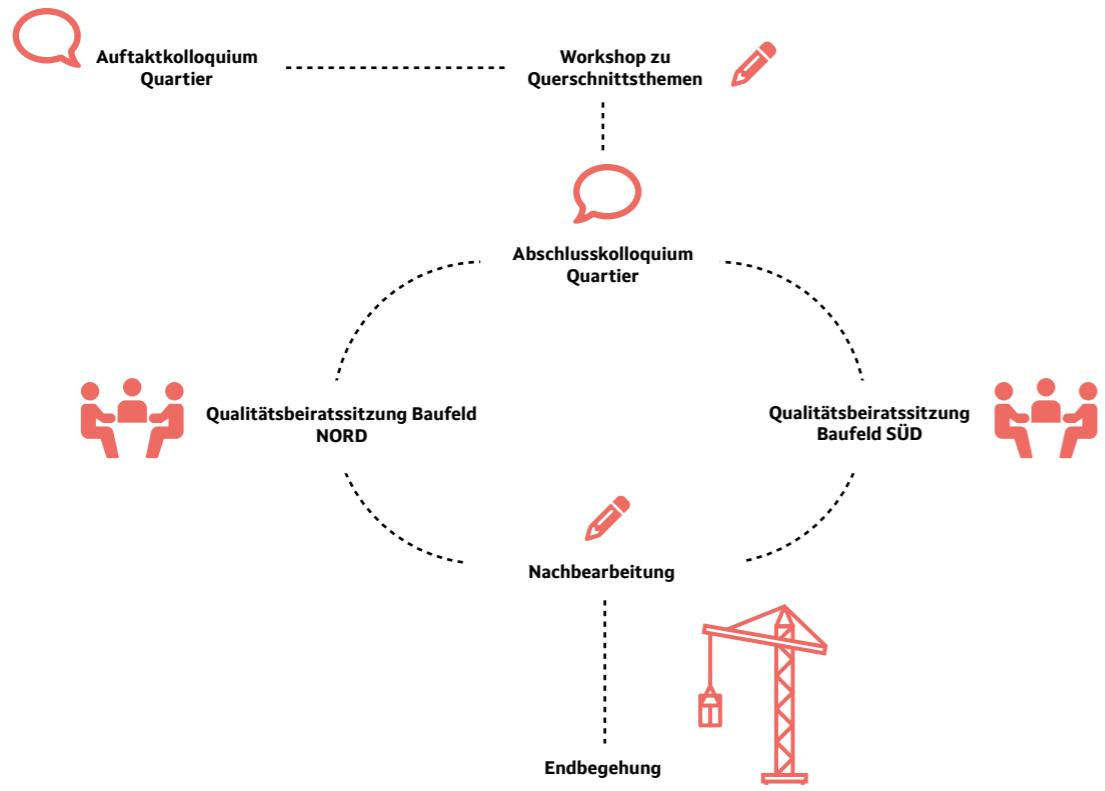
ABLAUF QUALITÄTSBEIRATSPROZESS 22., AM RAIN

Nach Vorliegen des Qualitätenkatalogs sowie des beschlossenen Flächenwidmungsplans startete die Erstellung des Verfahrenskonzepts für den Qualitätsbeiratsprozess des Quartiers Am Rain. Aufgrund der unterschiedlichen Planungsstände der Baufelder Nord bzw. Süd und um einen raschen Prozess zu gewährleisten, wurde das Verfahren nach einer quartiersübergreifenden Phase nach diesen beiden Baufeldern aufgeteilt. Durch die Trennung der Verfahren betrug die Verfahrensdauer für das Baufeld Nord sechs Monate; für das Baufeld Süd aufgrund des mit Beginn des Verfahrens weniger fortgeschrittenen Arbeitsstands insgesamt zehn Monate. Durch die Optimierung des Verfahrens und die flexible, auf das Quartier zugeschnittene Gestaltung konnte ein rascher Prozess für alle Beteiligten sichergestellt werden. Die Quartiersthemen sowie die freifinanzierten Projekte wurden im Zuge der Sitzung des Qualitätsbeirats behandelt, die geförderten Projekte in einer Beurteilungssitzung des Grundstücksbeirats.

Quartiersplan 22., Am Rain



Als Beurteilungsgrundlage für den Qualitätsbeirat diente der in Abstimmung mit der MA 21 B erstellte Qualitätenkatalog. Für das Quartier waren daher verschiedenste Ansprüche auf unterschiedlichen Ebenen zu erfüllen:



FREIRAUM / ÖFFENTLICHER RAUM

Der Vorplatz am Rautenweg sowie der Durchgang zwischen Rautenweg und Breitenleer Straße waren offen und barrierefrei zu gestalten, an der internen Erschließungsachse waren keine Privatgärten anzutreffen. Der an der Straße Am Rain angelagerte Spielplatzbereich war durch sämtliche Teams gemeinsam zu gestalten und der Versiegelungsgrad der Oberflächen der Wegeverbindungen im Quartier auf ein Minimum zu beschränken. Ein ausreichender Humusaufbau über Tiefgaragen oder Kellerräumen sichert einen qualitätsvollen Bewuchs.

ARCHITEKTUR / STÄDTEBAU

Entsprechend dem Qualitätenkatalog waren besondere Gestaltungsvorgaben einzuhalten. Die Fronten an der Breitenleer Straße und dem Eckbereich Breitenleer Straße / Ziegelhofstraße waren bewusst zu gestalten, Sichtbeziehungen sowie die angrenzende Bebauung bei der Höhendefinition zu berücksichtigen. Eine attraktive, der Frequenz des Ortes angemessene Nutzung an der Breitenleer Straße sowie generell eine offene und attraktive Erdgeschoßzone vorzusehen.

ENERGIEVERSORGUNG

Ein abgestimmtes und innovatives alternatives Energiesystem ist umzusetzen.

PROZESSE DER BETEILIGUNG UND AKTIVIERUNG

Ein eigener Prozess des Quartiersmanagements unter Einbindung der Bespielung der Gemeinschaftseinrichtungen ist durchzuführen.

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 „Gemeindewohnungen NEU“
12 Sitzungen	15	1.199 429

In insgesamt zwölf abgehaltenen Sitzungen des Grundstücksbeirates im Jahr 2023 wurden 15 Projekte mit 1.199 Wohneinheiten zur Förderung empfohlen, davon sieben Projekte mit 429 Wohnungen aus dem Programm „Gemeindewohnungen NEU“. Ende 2023 waren bei der Geschäftsstelle des Grundstücksbeirates drei Projekte mit 470 Wohneinheiten unvollständig eingereicht sowie drei Projekte mit 473 Wohneinheiten als Wiedervorlage anhängig.

WECHSEL DER JURYMITGLIEDER

Ende 2023 fand der routinemäßige Wechsel der Jurymitglieder aus Qualitäts- und Grundstücksbeirat sowie Wettbewerbsjury statt. Jene Mitglieder bzw. deren Stellvertreter*innen, die bereits zwei Funktionsperioden in Folge tätig waren, sind aus dem Gremium ausgeschieden. In diese Funktionsperiode fielen insgesamt 402 Sitzungsstunden, in welchen 160 Projekte mit 19.740 Wohnungen beurteilt wurden.

Im November 2023 lud der wohnfonds_wien die bisherigen und die neuen Beiratsmitglieder zu einer Exkursion in das Quartier 12., Wolfgangasse ein.

PROJEKT MIT BESONDERER QUALITÄT



Hofansicht

Straßenansicht

WIEN 14., EDENSTRASSE 21

171 HEIMEINHEITEN / 171 HEIMPLÄTZE
36 PUNKTE

Anzahl der Heimeinheiten	171
Bauträger	Caritas
Architektur	Riepl Kaufmann Bammer
Freiraumplanung	rajek barosch

Das Projekt in der Endenstraße 21 im vierzehnten Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich durch eine besonders hohe Qualität aus und wird durch den Bauträger „Caritas“, dem Architekturbüro „Riepl Kaufmann Bammer“ und das Freiraumplanungsbüro „rajek barosch“ entwickelt.

Das Projektgebiet liegt in naturnaher Lage nördlich des Wolfersbergs am westlichen Stadtrand Wiens und grenzt an den Wienerwald an. Neben 171 Heimeinheiten mit 171 Heimplätzen wird auf dem Projektstandort auch eine Kindergruppe realisiert. Das Pflegewohnhaus bietet neben einem Wohnbereich mit Schwerpunkt Demenz vier Wohngruppen der Langzeitpflege und ein als eigenständige Einheit erschlossenes Hospiz. Die soziale Interaktion zwischen Bewohner*innen, Betreuer*innen und Besucher*innen wird durch zentral angeordnete Gemeinschafts- und Allgemeinräume, wie der Wohnküche und dem begrünten Atrium, sehr gut unterstützt.

Die Holzfassade mit ihren großzügigen Fensterflächen, die niedrigen Parapete, die einen Ausblick in die Natur für mobilitätseingeschränkte Menschen gewährleisten, sowie die hohe Aufenthaltsqualität der Individualräume und öffentlichen Bereiche bieten einen wichtigen Beitrag zur hohen Wohnqualität des Projekts. Auch in ökologischer Hinsicht zeichnet sich das Projekt durch das Konzept und die Wahl der Materialien, die Temperierungsmöglichkeit über Bauteilaktivierung und den außenliegenden Sonnenschutz besonders aus. Durch die Ausführung des Energiekonzepts mit Wärmepumpe und Tiefensonden und dem hohen Anteil an Photovoltaikflächen auf den Dächern wird auch auf die derzeitigen Herausforderungen hinsichtlich des Klimawandels eingegangen.

Durch die durchdachte Gestaltung des Freiraums mit zwei klaren räumlichen Schwerpunkten (Dorfplatz und Stadtplatz) und der naturnahen Umsetzung der Gartenwege werden weiters auch besondere Freiraumqualitäten geschaffen.

Statistik

FLÄCHENBILANZ 2023

Liegenschaftsbesitz zum Stichtag 31. Dezember 2023	2.981.762 m ²
davon in Baurecht vergeben	203.400 m ²
Zugang durch Erwerb bzw. Dotation 2023	36.612 m ²
Abgang durch Verkauf 2023	77.218 m ²
Vergabe in Baurecht 2023	13.476 m ²

BAUTRÄGERWETTBEWERBE 2023

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

1 Standorte mit

4 Siegerprojekten

469 Wohneinheiten (davon 83 Gemeindewohnungen NEU und 81 Heimplätze)

GESAMTSTATISTIK QUALITÄTSSICHERUNG

	Bauträgerwettbewerbe	Grundstücksbeirat	gesamt	Qualitätsbeirat
ORGANISATION	1 Verfahren 2 Jurytage 9,5 Stunden	12 Sitzungen 32 Stunden		2 Verfahren 4 Workshops 4 Jurytag 11,5 Stunden
Wohneinheiten	469	1.199	1.668	524
Fördervolumen in Euro	43,6 Mio.	100,5 Mio.	144,1 Mio.	freifinanzierte Wohnungen
Bauvolumen in Euro	93,5 Mio.	256,5 Mio.	350 Mio.	

5 Öffentlichkeitsarbeit



Die Kommunikation mit den Stakeholder*innen steht im Mittelpunkt der Öffentlichkeitsarbeit des wohnfonds_wien.

Durch Publikationen, Ausstellungen, Vorträge und Veranstaltungen sowie über die Website und Social Media-Kanäle informiert der wohnfonds_wien umfassend über seine Aktivitäten und die Verwendung der Fördermittel.

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 2023 informierten sich insgesamt zwanzig Delegationen aus acht unterschiedlichen Nationen über die Aufgaben des wohnfonds_wien.

Alle öffentlichkeitswirksamen Aktivitäten des wohnfonds_wien werden durch das Team Kommunikation und Nachhaltigkeit koordiniert und aufbereitet.

Veranstaltungen & Ausstellungen

WOHNFONDS_WIEN-TALK

Am 4. Dezember 2023 kam es zu einer Neuauflage des wohnfonds_wien-Talks im Wiener Architekturzentrum. Unter dem Titel „Aktuelles zur Qualitätssicherung im Neubau“ standen Vorträge zu den Themen „Neues Bewertungssystem Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerb“ und „Status-quo der Evaluierung des Qualitätsbeirats“ sowie eine Expert*innen-Runde zu Erfahrungen und Erwartungen auf dem Programm. Zusätzlich dazu wurde die flankierende Ausstellung „Der Qualitätsbeirat: Praxisbeispiele“ eröffnet, die von 5. bis 10. Dezember 2023 im Architekturzentrum zu sehen war.

Der Qualitätsbeirat geht auf das rot-pinke Programm der Fortschrittskoalition aus dem Jahre 2020 zurück. Der wohnfonds_wien kam dem Auftrag der Wiener Stadtregierung nach und installierte 2021 zusätzlich zu seinen seit Jahrzehnten bewährten Qualitätsinstrumenten im geförderten Wohnbau – Bauträgerwettbewerb und Grundstücksbeirat – ein neues „Handwerkzeug“: den Qualitätsbeirat. Er stellt eine Weiterentwicklung des nach wie vor existierenden Grundstücksbeirats dar. Der Qualitätsbeirat kommt bei ausgewählten, großen Stad-

tentwicklungsgebieten zur Anwendung und hat die Aufgaben, geförderte und freifinanzierte Projekte gleichermaßen zu begleiten und den Dialog zwischen allen Beteiligten zu unterstützen. Die Auseinandersetzung mit städtebaulichen, architektonischen, freiräumlichen, sozialen und (bau-)ökologischen Herausforderungen erfolgt bauplatzübergreifend, das komplette Quartier umfassend.

Rund 150 Gäste besuchten den Talk, der auch aufgezeichnet wurde und auf dem YouTube-Kanal des wohnfonds_wien zur Verfügung steht. Die Ausstellung stellte die Prozessabläufe und die Ergebnisse der ersten abgewickelten Qualitätsbeiräte – Meischlgasse in Liesing, Kurbadstraße in Simmering und Am Rain in der Donaustadt – dar und stieß auf reges Interesse. 195 Besucher*innen informierten sich anhand von analogen Ausstellungstafeln und digitalen Maps über die Prozessabläufe und Ergebnisse. Modelle der Stadtquartiere und ihrer Wohnbauten dienten dem besseren Verständnis.

<https://www.youtube.com/watch?v=Har8gXXzOwE>



(v.l.n.r.) Geschäftsführer Gregor Puscher, VBgm.ⁱⁿ Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál und Neos-Wohnbausprecherin Selma Arapovic bei der Eröffnung des Events



Die Veranstaltung war sehr gut besucht.



Podiumsdiskussion am 4. Dezember 2023

HAUSKUNFT-EXPERT*INNENTALK ZUM THEMA FENSTER

Das Wiener Stadtgebäude ist geprägt von zahlreichen schützenswerten Gebäuden. Doch wie lässt sich dieser Bestand sanieren? Woher wissen Sanierungswillige, welche Vorschrift anzuwenden ist und welche Förderungen es gibt? Am 25. Mai wurden im Hauskunft-Expert*innentalk „zukunftsfitte Gebäude im Altbau – Schwerpunkt Fenster“ zahlreiche Fragen dazu beantwortet. Der Fokus der Online-Veranstaltung lag auf den Themen Kastenfenster und Sonnenschutz. Diese beiden Faktoren stellen besonders wichtige Punkte in dem Bereich zukunfts-fitter Altbau/thermische Sanierung dar. Via Livestream konnten Interessierte an dem Event teilnehmen und so tiefer in Gebiete wie Baukultur – Klimaziele – Leistbarkeit der Sanierung eintauchen.

Auch für Hausverwaltungen und Architekt*innen bot der Termin Gelegenheit, schnell und einfach an diverse Informationen von unterschiedlichen Magistraten zu kommen. So war es möglich, sich zügig einen ersten Überblick zu verschaffen, damit im Anschluss problemlos die nächsten Schritte definiert werden können. Nach den Fachvorträgen gab es auch noch das Angebot, in einer Diskussionsrunde individuelle Fragen zu stellen. Das gesamte Event wurde aufgezeichnet und ist auf dem Youtube-Kanal sowie der Website der Hauskunft zu finden.

<https://www.hauskunft-wien.at/filme/hauskunft-expert-innentalk>

Hauskunft-Expert*innentalk zum Thema Photovoltaik

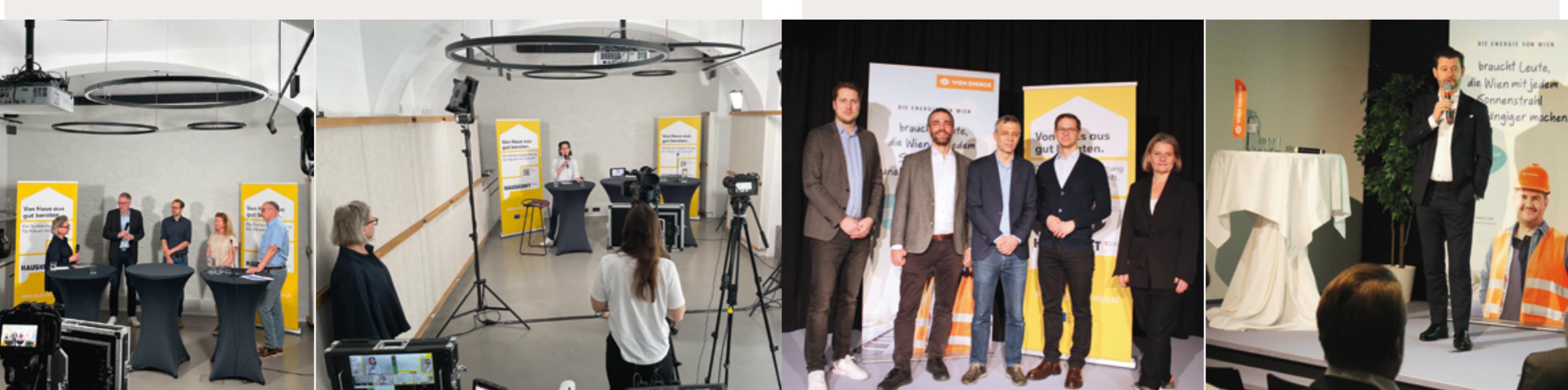
Die Stadt Wien hat die größte Sonnenstrom-Offensive aller Zeiten gestartet, um auch den nächsten Generationen höchste Lebensqualität zu garantieren. Doch wo sollen die PV-Module montiert werden? Welche neuen Vorschriften gelten? Wie kann man die Energie vom eigenen Dach am besten nutzen?

Am 29. November drehte sich in der dritten Auflage des Hauskunft-Expert*innentalks „PV-Strom vom eigenen Dach für Auto und Heizung“ alles um diesen Bereich. Der Fokus der Veranstaltung lag auf der Nutzung von Photovoltaikanlagen, um sauberen Strom aus Sonnenenergie zu gewinnen und diesen sowohl für Elektromobilität als auch zur Unterstützung der Beheizung der Gebäude effizient einzusetzen.

In Zeiten, in denen zukunftsfites Wohnen und Leben eine immer größere Rolle spielt, ist es von entscheidender Bedeutung, neue Wege zu finden, wie wir unseren Energiebedarf decken können, ohne die Umwelt zu belasten. Interessierte, Hausverwaltungen und Architekt*innen konnten an dem Event live vor Ort teilnehmen und so fundierte Informationen zu Themen wie Energiewende – Klimaziele – Bauordnung erhalten.

Nach den Fachvorträgen gab es noch das Angebot, individuelle Fragen zu stellen. Den Abschluss bildete ein gemütliches Get-together, bei dem man sich mit anderen Interessierten austauschen konnte. Das gesamte Event wurde aufgezeichnet und ist auf dem Youtube-Kanal sowie der Website der Hauskunft zu finden.

<https://www.youtube.com/watch?v=QmEOy5J4Pfo>



abschließende Diskussionsrunde mit den Expert*innen im Rahmen der Veranstaltung

Setting des Hauskunft-Expert*innentalks

Speaker*innen und die Moderatorin des Hauskunft-Expert*innentalks

wohnfonds_wien Geschäftsführer Gregor Puscher bei der Eröffnung des Talks

WIENEU / BLOCKSANIERUNGSVERANSTALTUNGEN

Ende September lud der wohnfonds_wien zu zwei sehr gut besuchten Informationsveranstaltungen für Liegenschaftseigentümer*innen und -verwaltungen aus den WieNeu-Gebieten Alliiertenviertel+ und Alt-BrigitteNeu ein. Neben allgemeinen Informationen zu Sanierungsmöglichkeiten und der Förderlandschaft durch den wohnfonds_wien und die HAUSKUNFT, wurden Vorträge zu erneuerbaren Energien, dem Fernwärmeausbau im Pilotgebiet Alliiertenviertel und WieNeu+ gehalten. Im Anschluss gab es Thementische, an denen Fragen zu Sanierungsprojekten und der Projektentwicklung, Bezirksthemen, dem Umfeld, Erneuerbaren Energien und Bundes- und Landesförderungen gestellt werden konnten. Besonders gelungen ist die Kooperation und gute Zusammenarbeit zwischen den hausinternen Bereichen sowie den involvierten Stellen wie der MA 25, Wien Energie, UIV, GB*, MA 21 oder den Bezirken.

TÖCHTERTAG 2023

Am Töchtertag 2023 öffnete der wohnfonds_wien seine Türen für sieben neugierige Mädchen, die einen Einblick in die faszinierende Welt der Stadtplanung und Sanierung bekommen wollten. Der Tag startete mit einer Begrüßung von den Projektleiter*innen aus den Bereichen Sanierung, Liegenschaft und Unternehmensservice. Ein interaktives Quiz ermöglichte den Mädchen, die Räumlichkeiten der Hauskunft zu erkunden und spielerisch die verschiedenen Arten von Sanierungen zu verstehen.

Am Nachmittag diskutierten die Mädchen die Frage, was ein Quartier braucht und welche Funktionen es erfüllen sollte. Um ihnen einen praktischen Einblick in den Beruf der Stadtplanerinnen zu geben, durften sie ihr eigenes Quartier gestalten – mit Kartonmodellen und unter Berücksichtigung von ökonomischen, ökologischen, sozialen, gestalterischen und technischen Gesichtspunkten. Das Quartier Seestadt diente dabei als Planungsgrundlage, und die Mädchen entwickelten ihre Visionen für ein lebenswertes Quartier.



Speaker*innen bei der WieNeu /
Blocksanierungsveranstaltung Alt-BrigitteNeu

Schüler*innen beim Töchtertag 2023

TAG DES WIENER WOHNBAUS 2023

Der Tag des Wiener Wohnbaus fand am 3. September im Rudolf-Bednar-Park im 2. Bezirk statt. Bestens vorbereitet und organisiert wurde ein von der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. organisiertes reichhaltiges Programm geboten. Zum Auftakt begrüßte Bezirksvorsteher Alexander Nikolai die Mitarbeiter*innen der einzelnen Stände persönlich. Am Nachmittag überzeugte er sich gemeinsam mit VBgm.ⁱⁿ Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál, dass die Gäste die zahlreichen Informationsstände gerne besuchen. Den ganzen Tag wurden Einblicke in die Tätigkeiten der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung geboten – die Schwerpunkte waren u. a. das Sparen bei Miete und Energiekosten, sowie die thermische Sanierung samt Förderungen. Von Seiten des wohnfonds_wien gab es einen Stand mit Fokus auf die Servicestelle der Hauskunf. Hier wurden Interessierte gezielt zu Ihren Sanierungsvorhaben beraten und auf Energieeinsparungsmöglichkeiten hingewiesen. Das Team der Hauskunf konnte dabei wichtige Inputs für die Weiterentwicklung der Servicestelle sammeln.

KICK-OFF FÜR DIE KOOPERATION MIT DEN WIENER STADTWERKEN

Am 5. Dezember fand in der Hauskunft ein Kick-Off für die Kooperation zwischen Wiener Stadtwerken und wohnfonds_wien statt. Zu der geschlossenen Veranstaltung wurden um die 50 Personen eingeladen, welche direkt an der Vereinbarung beteiligt waren oder für eine der beiden Organisationen tätig sind. Nach der Eröffnung des Events durch Wien Energie Geschäftsbereichsleiter Telekom, IoT, E-Mobility und neue Geschäftsfelder Sascha Zabransky sowie Hauskunft Leiterin Nicole Büchl, stellten wohnfonds_wien Geschäftsführer Gregor Puscher und Wien Energie Geschäftsführer Michael Strebl den Umfang der Kooperation vor. Den Abschluss der Präsentationen bildete ein Inputvortrag von Marcus Wadsak zum Thema Klimawandel. Als Ausklang gab es anschließend noch die Möglichkeit für gemütliches Get-together, um die zukünftigen Ansprechpersonen besser kennenzulernen.



Mitarbeiter*innen der Hauskunft beim Tag des Wiener Wohnbaus

(v.l.n.r.) Michael Strebl, Gregor Puscher, Nicole Büchl, Michael Wadsak und Sascha Zabransky beim Event

Publikationen & Filme

BAUTRÄGERWETTBEWERBEBUCH 2022

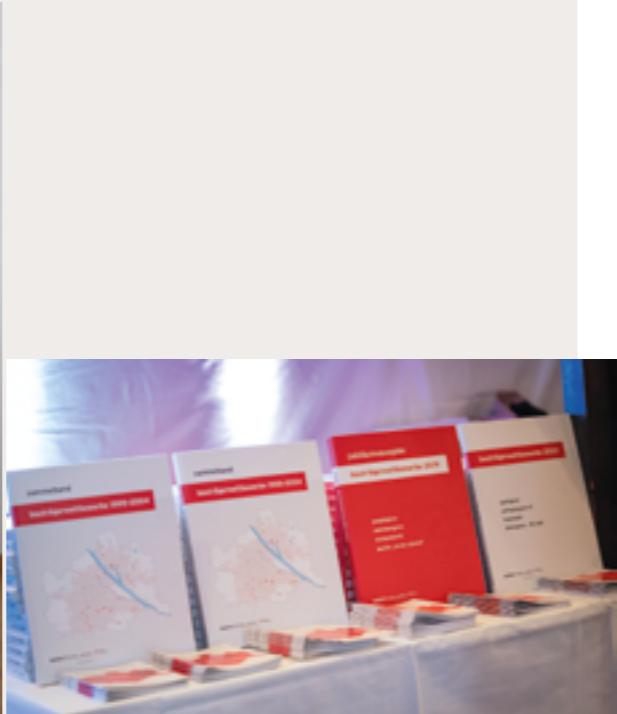
Ende April 2023 präsentierte der wohnfonds_wien das neue Bauträgerwettbewerbebuch 2022 der Öffentlichkeit. Das bei Bauträgern, Architekt*innen, Freiraumplaner*innen sowie weiteren Fachleuten beliebte Standardwerk gibt auch in seiner 18. Auflage auf 140 Seiten einen umfassenden Überblick über die Siegerprojekte und die weiteren Teilnehmerbeiträge des vergangenen Jahres. Es steht allen Interessierten unentgeltlich zur Verfügung.

BROSCHÜREN

Im Jahr 2023 erschienen diverse Broschüren zu den aktuellen Projektgebieten des wohnfonds_wien. Zur 23., Meischlgasse wurde im Frühjahr eine Broschüre zum abgeschlossenen Bauträgerwettbewerb aufgelegt. Daneben wurde zur 23., Meischlgasse ebenfalls eine Broschüre über den dort stattfindenden Qualitätsbeirat erstellt. Broschüren zum Qualitätsbeirat in der 10., Kurbadstraße und dem Gebiet 22., Am Rain folgten und wurden beim wohnfonds_wien-Talk am 4. Dezember 2023 erstmals öffentlich vorgestellt. Interessierte bekommen in den neuen Qualitätsbeiratsbroschüren einen Überblick über die Arbeit des Qualitätsbeirats in den Projektgebieten. Allgemeine Informationen, die Qualitätenkataloge, Plandarstellungen sowie Details zu den jeweiligen Wohnbauprojekten werden in den Publikationen vorgestellt. Für den Talk am 4. Dezember 2023 wurde ebenfalls ein allgemeiner Folder zum Qualitätsbeirat herausgegeben. In diesem finden die Leser*innen eine Einführung in die Arbeit des neu installierten Qualitätssicherungsinstruments. Sämtliche Broschüren stehen auf der Website des wohnfonds_wien zur Verfügung. <https://www.wohnfonds.wien.at/broschueren>



(v.l.n.r.) Dieter Groschopf, VBgm.ⁱⁿ Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál und Gregor Puscher mit dem Bauträgerwettbewerbebuch 2022



diverse, gesammelte Publikationen des wohnfonds_wien

Weitere Highlights der Öffentlichkeitsarbeit

2023 veranstaltete der wohnfonds_wien über 30 Events für seine unterschiedlichen Zielgruppen. Wo es möglich war, wurden die Events aufgezeichnet und stehen auf Youtube interessierten zur Verfügung. (https://www.youtube.com/@wohnfonds_wien6545)

Der Internetauftritt des wohnfonds_wien wurde um den Bereich Nachhaltigkeit erweitert. Weiters wurde die Karriereseite überarbeitet, um Jobsuchende noch umfassender über das Arbeiten im wohnfonds_wien zu informieren. Mit der Neuauflage der Compliance-Richtlinie sowie der Implementierung eines umfassenden Hinweisgeber- und Meldesystems bekam die Abteilung Compliance einen eigenen Bereich auf der Website.

2023 fanden mit Vizebürgermeisterin, Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál zwei Besichtigungen zu besonders gelungenen Sanierungsobjekten statt. Im Sommer besuchte die Vizebürgermeisterin ein Gebäude in der Zwölfergasse. In diesem wurden für eine vollständige Geothermieversorgung des privaten Gebäudes erstmals Sonden auf öffentlichem Grund eingeplant und umgesetzt. Am zweiten Termin im Herbst fand eine Besichtigung eines umfassend sanierten Zinshauses in der Rautenstrauchgasse im 11. Wiener Gemeindebezirk statt, welches durch die umgesetzten Maßnahmen erfolgreich dekarbonisiert wurde.

Ein weiterer Schwerpunkt in diesem Jahr waren zahlreiche Vorträge von der Geschäftsführung sowie Mitarbeiter*innen des wohnfonds_wien bei Organisationen wie z. B. der Technischen Universität Wien oder der ÖVI Immobilienakademie. Hier wurden beispielsweise Bereiche wie Förderungen oder gefördertes Wohnen thematisiert. Der wohnfonds_wien sammelt die Honorare aller Vorträge, um diese anlassbezogen zu spenden. So gingen im August 2023 über 4.000 € an die Caritas Hochwasserhilfe.

Statistik

WEBSITE WOHNFONDS_WIEN

Aufruf der Startseite 116.430

Registrierte Personen bzw. Firmen 8.125

Anzahl Projekte zum Download Bauträgerwettbewerb 2

Anzahl Downloads Bauträgerwettbewerb 272

Anzahl elektronisch eingereichte Qualitätsbeirat-Projekte 8

Anzahl Projekte zum Download Ausschreibungen Sanierung 46

Anzahl Downloads Ausschreibungen Sanierung 4.168

NEWSLETTER WOHNFONDS_WIEN

Im Jahr 2023 erfolgten 17 Aussendungen.

Mit 31. Dezember 2023 waren insg. 858 Personen bzw. Firmen als Empfänger registriert.

Abonnent*innen: 858 / Aussendungen: 17

WEBSITE HAUSKUNFT

Aufruf der Startseite 10.738

NEWSLETTER HAUSKUNFT

Im Jahr 2023 erfolgten 8 Aussendungen.

Mit 31. Dezember 2023 waren insg. 1.826 Personen bzw. Firmen als Kontakte registriert.

Abonnent*innen: 1.826 / Aussendungen: 8

Anhang

Mitglieder der Gremien des wohnfonds_wien im Jahr 2023
Neubestellungen im Berichtsjahr sind hervorgehoben dargestellt.

GESCHÄFTSFÜHRUNG

GF DI Gregor PUSCHER, geb. 1973 seit 01.09.2018, Funktionsperiode bis 31.08.2028
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. Christian STRASSER bis 12.06.2023
KR Mag. Michael GEHBAUER ab 13.06.2023 bis 15.01.2024
Ing. Hannes STANGL ab 16.01.2024
Mag. Markus REITHOFER
Bmstr. DI Elmar HAGMANN
Arch. DI Thomas HOPPE
Stadtbaudirektor DI Bernhard JAROLIM
SR Dr. Dietmar TESCHL bis 13.02.2023
SRⁱⁿ Mag.^a Viktoria NEUBER ab 14.02.2023

Ersatzmitglieder:

DIⁱⁿ Andrea FAAST
Mag. Lukas TOCKNER
KR Wolfgang BIRBAMER
Prof. Arch. DI Michael PECH, MRICS bis 15.01.2024
Dr. Thomas SCHARF ab 16.01.2024
Mag. Hans Jörg ULREICH
Bmstr. Ing. Markus NEUMAYER
DIⁱⁿ Michaela RAGOSSNIG-ANGST
DIⁱⁿ Maria EBETSBERGER
SRⁱⁿ Mag.^a Elfriede FISKAS-EINSPIELER

BEIRAT

alle Mitglieder des Kuratoriums sowie:
SPÖ: GR DI Omar AL-RAWI
GR Christian DEUTSCH
GR Peter FLORIANSCHÜTZ, MA, MLS
GR Georg NIEDERMÜHLBICHLER
GRⁱⁿ Barbara NOVAK, MA
GR Mag. Marcus SCHOBER
GR Dr. Kurt STÜRZENBECHER
GRⁱⁿ Waltraud KARNER-KREMSE, MAS

ÖVP: GR Mag. Patrick GASSELICH bis 02.07.2023
GR Dr. Josef MANTL ab. 03.07.2023
GRⁱⁿ Mag.^a Laura SACHSLEHNER, MA
GRⁱⁿ Sabine KERI (geb. SCHWARZ)
GR Dr. Peter SITTLER

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

Neos: GRⁱⁿ Selma ARAPOVIC

FPÖ: GR Stefan BERGER

Ersatzmitglieder:

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

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

Grüne: GR David ELLENSOHN
GRⁱⁿ Viktoria SPIELMANN

Neos: GR Dr. Stefan GARA

FPÖ: GR Mag. Dietbert KOWARIK

Abbildungsverzeichnis/Abbildungsnachweis

Die Bildrechte, der hier nicht aufgelisteten Bilder, liegen beim wohnfonds_wien.

Kapitel 1

Seite 2 © Jennifer Fetz

Seite 5 © PID/Votava

Kapitel 2

Seite 8 16., Ottakringer Straße 132, © Timo Huber + Partner Architekten

Kapitel 3

Seite 14 17., Geblergasse 11, © Lisi Zeininger

Seite 25 14., Penzinger Straße 34, © August Stauda - Wien Museum

Kapitel 4

Seite 34 22., Aspern, D13B 15 3, © Bernhard Weinberger

Seite 43 10., Kurbadstraße, © Studio Huger, © DI Patricia Bagienski / WUP / GOYA

Seite 44 10., Kurbadstraße, © Office Le Nomade

Seite 48 14., Edenstraße 21, © Schreiner, Kastler - Büro für Kommunikation GmbH

Kapitel 5

Seite 50 © Wohnservice Wien/Philipp Hartberger

Seite 52 © PID/Votava

Seite 53 © PID/Votava

Seite 57 © Hofer Brunnbauer

Seite 58 © PID/Bohmann

Impressum

Eigentümer und Herausgeber
wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadtneuerung
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/2024