

# Die Wiener Wohnbaupolitik setzt auf soziale Nachhaltigkeit : Wertschätzung für Vielfalt fördern

Autor(en): **Seifert, Elisabeth**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Curaviva : Fachzeitschrift**

Band (Jahr): **91 (2020)**

Heft 7-8: **Blick über die Grenze : wie Unterstützung anderswo funktioniert**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-1032730>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Die Wiener Wohnbaupolitik setzt auf soziale Nachhaltigkeit

# Wertschätzung für Vielfalt fördern

**Viele Wohnbauprojekte in Wien unterstützen das Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Art. Die Stadt steuert den Prozess mit sozialen Vorgaben bei der Errichtung von Wohnungen. Und ein Quartiermanagement fördert Solidarität und Toleranz.**

Von Elisabeth Seifert

Es ist eines der grössten und ambitioniertesten Stadtentwicklungsprojekte Europas. Im Nordosten von Wien entsteht bis 2028 auf dem Areal des ehemaligen Flugfelds Aspern auf einer Fläche von 2,4 Millionen Quadratmetern ein neuer multifunktionaler Stadtteil. Rund um einen künstlich angelegten See werden Wohneinheiten für insgesamt 27 000 Menschen errichtet. Fertiggestellt wurden bis jetzt Wohnungen für 8 000 Personen, die alle im Nu vermietet waren. Hinzu kommen grosszügige Flächen für Büros, Produktions- und Dienstleistungsunternehmen, Wissenschaft, Forschung und Bildung mit – im Endausbau – 20 000 Arbeitsplätzen.

Die Seestadt Aspern versteht sich als Smart City oder Urban Lab, als eine Versuchsstation für die Stadtentwicklung der Zukunft. Dazu gehören Energie- und Mobilitätskonzepte auf der Höhe der Zeit. Ein weiterer Schwerpunkt liegt bei der sozialen Nachhaltigkeit: Neben frei finanzierten Wohnungen gibt es viel geförderten, zahlbaren Wohnraum. Das Ziel besteht in einer möglichst guten sozialen Durchmischung. Einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen werden zusätzlich durch stärker vergünstigte Wohnungen und durch Kooperationen mit verschiedenen sozialen Organisationen angesprochen. Dazu gehören Leistungserbringer für Menschen mit Unterstüt-

zungsbedarf aus den Bereichen Behinderung, Kinder und Jugendliche sowie Alter, die ihre Klientel in Wohngemeinschaften oder Einzelwohnungen betreuen und begleiten. Hinzu kommen Angebote in der offenen Kinder- und Jugendarbeit, in der Beschäftigung von Menschen mit Behinderung sowie in der Lernbetreuung. Das Credo der sozialen Nachhaltigkeit bedeutet insbesondere auch Vernetzung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Akteurinnen und Akteure mittels Förderung der Nachbarschaft und der Mitgestaltung der Gemeinschaft.

### Soziale Qualitätskriterien müssen erfüllt sein

Die Seestadt Aspern ist in Wien zwar das grösste, aber nicht das einzige Projekt dieser Art. Es gibt etliche weitere grosse Wohnbauprojekte, die nach ähnlichen Prinzipien funktionieren. Im Unterschied zur Seestadt handelt es sich dabei aber meist nicht um eigenständige Stadtteile, sondern um Erweiterungen bereits bestehender Stadtteile. Begründet liegen all diese Projekte im Bevölkerungswachstum der Stadt. Laut Prognosen wird Wien von 1,9 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand Februar 2020) bis im Jahr 2034 auf 2 Millionen wachsen.

Die meisten dieser Wohnbauprojekte verfügen über geförderte Wohnungen. Der geförderte respektive gemeinnützige Wohnbau hat im sozialdemokratisch geprägten Wien eine lan-

ge Tradition. Von der Zwischenkriegszeit bis in die 90er-Jahre hinein ist die Stadt selbst als Bauherrin aufgetreten und verwaltet diese Liegenschaften auch selbst. Rund ein Viertel der Wohnungen ist deshalb heute im Besitz der Stadt. Seit den 90er-Jahren hat Wien mit der eigenen Bautätigkeit in grösserem Umfang aufgehört und legt den Schwerpunkt darauf, geförderte Wohnbauprojekte im Rahmen von Public-Private-Partnership-Modellen zu realisieren. Konkret heisst das: Die

**Gefördertes Wohnen wird im Rahmen von Public-Private-Partnership-Modellen realisiert.**

>>

Stadt erwirbt die Grundstücke und verkauft diese dann mit bestimmten inhaltlichen Auflagen. Erworben und überbaut werden diese Grundstücke von vorwiegend gemeinnützigen Wohnbauträgern, die auch auf öffentliche Mittel zurückgreifen können, um bezahlbare und qualitätsvolle Wohnbauten zu errichten. Für die Vergabe der Grundstücke hat Wien das Instrument der Wohnbauträgerwettbewerbe eingeführt. In den Wettbewerbsausschreibungen zur Bebauung der Baufelder knüpft die Stadt die öffentlichen Fördergelder an bestimmte Konditionen. Diese betreffen zum einen die Höhe des von den künftigen Mieterinnen und Mietern geforderten Eigenmittelanteils bei Abschluss des Mietvertrags sowie die Mietpreisbildung: Der Gewinn darf im gemeinnützigen Wohnungsbau nicht im Vordergrund stehen.

Geförderter Wohnungsbau in Wien bedeutet aber nicht einfach nur die Errichtung von bezahlbaren Wohnungen. Bestandteil der Wettbewerbsausschreibungen sind auch bestimmte Qualitätskriterien, denen die Bauträger genügen müssen. Während vieler Jahre fokussierten diese auf Architektur, Wirtschaftlichkeit und Ökologie. Im Jahr 2009 ist gleichsam als vierte Säule das Kriterium der sozialen Nachhaltigkeit dazugekommen. Die historische Berücksichtigung sozialer Aspekte im gemeinnützigen Wohnungsbau ist damit weiter gestärkt worden. Die Stadt legt hier fest, welchen Zielgruppen und welchen Themen eine besondere Beachtung geschenkt werden soll. Das kann zum Beispiel das Generationenwohnen sein oder geeigneter Wohnraum für Alleinerziehende. Darüber hinaus stehen Bedürfnisorientierung und Alltagstauglichkeit sowie Partizipation und die Begleitung gemeinschaftsbildender Prozesse im Fokus. Die Wohnbauträgerwettbewerbe sind zu einem wichtigen Instrument in der Steuerung der Stadt- und Wohnbauentwicklung geworden. Den Auflagen entlang diesen vier Qualitätskriterien müssen im Übrigen nicht nur gemeinnützige, sondern auch private Bauträger genügen, und zwar im Rahmen einer Genehmigung

von Wohnbauprojekten durch den Wiener Grundstücksbeirat. Um die Auflagen zu erfüllen, arbeiten die gemeinnützigen und die privaten Bauträger mit Akteurinnen und Akteuren aus all diesen Bereichen zusammen. Die Kooperationen werden zum Teil bereits innerhalb des Wettbewerbsverfahrens abgeschlossen oder dann im Hinblick auf die Erfüllung der Kriterien.

#### **Quartiermanagement stärkt Toleranz und Solidarität**

Im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit hat sich die Caritas Wien neben der Diakonie Wien, der Volkshilfe Wien sowie einigen Büros für Prozessbegleitung und Partizipation als wichtige Akteurin etabliert und eine Vorreiterrolle übernommen. «Wir haben uns von Beginn an sehr aktiv als Akteurin in diesem Feld ins Spiel gebracht», sagt Katharina Kirsch-Soriano da Silva gegenüber der Fachzeitschrift. Sie ist Leiterin der Stadtteilarbeit der Caritas Wien. Das Engagement der Caritas betrifft Bereiche, die über eine lange Tradition in der sozialen Organisation verfügen. Dazu gehören die Abteilungen für Pflege und

Betreuung betagter Menschen, die Abteilung für Menschen mit Behinderung oder auch der Bereich zur gesellschaftlichen Integration obdachloser Menschen. «Aus diesen Tätigkeitsfeldern heraus ergibt sich ein Bedarf an Wohnformen», so Katharina Kirsch-Soriano da Silva. Als Schnittstelle und als Ansprech- respektive Kooperationspartnerin für Wohnbauträger ist 2012 bei der Caritas Wien die Abteilung Stadtteilarbeit gegründet worden, die mittler-

weile rund 25 Mitarbeitende und 50 Freiwillige zählt. Kirsch-Soriano da Silva: «Wir helfen mit, soziale Konzepte zu entwickeln. Zum einen geht es dabei um die Integration sozialer Wohnformen und zum anderen um die Begleitung von Nachbarschaften und gemeinschaftsbildenden Prozessen.» Während die Betreuung und Begleitung spezieller Wohnformen durch zahlreiche Organisationen erfolgen, darunter auch die zuständigen Abteilungen der Caritas Wien, übernimmt die Abteilung Stadtteilarbeit in zahlreichen Wohnbauprojekten

---

### **Die Caritas Wien hat bei der sozialen Nachhaltigkeit eine Vorreiterrolle übernommen.**

---

## **«Aufbau von sozialen Räumen fließt in Stadtteilplanung mit ein»**

Anlässlich einer Studienreise im August 2019 erhielten die Abteilung Weiterbildung und die Stabsstelle Bildung von Curaviva Schweiz einen Einblick in die Welt der Wiener Stadtteilentwicklung. «Bestechend war es zu sehen, wie der Aufbau von sozialen Räumen gerade von Beginn weg mit in die Planung einfließt», sagt Monika Weder, Leiterin des Geschäftsbereichs Bildung von Curaviva Schweiz, gegenüber der Fachzeitschrift.

In Wien würden die architektonische und die soziale Entwicklung eines Quartiers konsequent zusammen gedacht, geplant und umgesetzt. «In der Schweiz hat sich die Einsicht, dass die Quartier- und Stadtentwicklung gleichzeitig auch Entwicklung des Sozialraums sein soll, noch nicht überall durchgesetzt.» Die Wiener Wohnbauprojekte machen zudem deutlich, so Monika Weder, dass es neben dem politischen Willen und

den räumlichen Voraussetzungen finanzielle Ressourcen und eine entsprechende Expertise braucht. Gefragt sei dabei die Zusammenarbeit von Fachpersonen aus den Bereichen Planung, Bau und Sozialwesen – also aus ganz unterschiedlichen Disziplinen.

Für die Pflege der sozialräumlichen Strukturen, die die Lebensqualität in Bezug auf das soziale und kulturelle Zusammenleben in der Gemeinde oder im Quartier verbessern, braucht es Profis der Soziokultur, der Gemeinwesenarbeit. Mit dem Aufbau einer Höheren Fachschule für Gemeindeanimation unterstreiche Curaviva Schweiz die Bedeutung dieser Aufgabe. Weder: «Diplomierte Gemeindeanimatoren und -animatorinnen werden einen nachhaltigen Beitrag zur Lebensqualität und zum gesellschaftlichen Einbezug der ganzen Bevölkerung leisten, auch von Menschen mit Unterstützungsbedarf.»





Strassenfest in der Seestadt Aspern, einem neu entstehenden Stadtteil im Nordosten von Wien: Aktivitäten, bei denen sich die Bewohnerinnen und Bewohner kennenlernen können, werden bewusst gefördert.

Foto: Niko Havranek

gleichsam das übergeordnete Management im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit. «Besiedlungsbegleitung» wird dieses Management in kleineren Wohnanlagen genannt. Bei grösseren Projekten mit mehreren Baufeldern und verschiedenen Wohnbauträgern heisst der Prozess «Quartiermanagement». In der ganz grossen Dimension, wo nicht mehr Wohnbauträger den Auftrag vergeben, sondern die Stadt selbst, spricht man von «Stadtteilmanagement».

#### Vernetzung der Akteure untereinander

In der Seestadt Aspern teilt sich die Caritas Wien das Stadtteilmanagement, beauftragt von der Stadt Wien und der Wien 3420 Aspern Development AG, mit den Projektpartnern PlanSinn Planung & Kommunikation GmbH und ABZ\* Austria. Die konkrete Aufgabe der Arbeitsgemeinschaft, die in der Seestadt ein Team von Mitarbeitenden umfasst, besteht zum einen darin, Anlaufstelle und Drehscheibe zu sein. Sowohl für Bewohnerinnen und Bewohner als auch für die Akteurinnen und Akteure vor Ort, etwa Geschäftstreibende, Kulturschaffende oder soziale Organisationen. Neben der reinen Informationsarbeit gehe es dabei darum, so Katharina Kirsch-Soriano da Silva, die Akteure der Seestadt untereinander zu vernetzen. Raum dafür bietet das regelmässig stattfindende Regionalforum. «Hier werden aktuelle Themen besprochen, thematisiert werden aber auch Konflikte. Es werden Initiativen entwickelt, zum Beispiel, wie bestimmte Zielgruppen erreicht und welche Angebote und Aktivitäten gesetzt werden können.» Dafür genüge es oft nicht, einfach nur Anlaufstelle zu sein, betont Kirsch-Soriano da Silva. Eine wichtige Aufgabe des Stadtteilmanagements sieht sie deshalb in der

aufsuchenden sozialen Arbeit, auch wenn bereits einige Organisationen, etwa im Bereich der Kinder- und Jugendarbeit, im öffentlichen Raum unterwegs sind.

Eine andere Aufgabe des Stadtteilmanagements ist die Organisation von Aktivitäten, bei denen sich die Bewohnerinnen und Bewohner kennenlernen können. Strassenfeste oder Nachbarschaftstage gehören hier dazu oder ein Open-Air Kino im Seepark, Tanzworkshops und Kooperationen mit Kulturschaffenden. Vor allem aber geht es darum, einen Mitgestaltungsprozess zu initiieren. Kirsch-Soriano da Silva: «Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen dazu angeregt werden, die Seestadt mit eigenen Ideen weiterzuentwickeln.» Das kann mittels Ideen-

wettbewerben geschehen, Befragungen und Workshops. Es stehe zudem ein Nachbarschaftsbudget zur Verfügung. «Nachbarinnen und Nachbarn entscheiden selbst darüber, wer wofür eine bestimmte Förderung erhalten soll.» Die Beteiligung der Bewohner ist auch gefragt, wenn es um die kooperative Entwicklung eines gemeinschaftlich genutzten Raums, des «Raums für Nachbarschaft», geht.

---

**Wichtige Aufgabe des Stadtteilmanagements ist die aufsuchende soziale Arbeit.**

---

#### Soziale Durchmischung – eine Herausforderung

«Im stark wachsenden Wien ist es sehr wichtig, sozial nachhaltige Strukturen zu fördern», unterstreicht Katharina Kirsch-Soriano da Silva. «Das Ziel besteht darin, soziale Gerechtigkeit zu fördern und zur Wertschätzung von Vielfalt beizutragen.» Gerade auch in der Seestadt Aspern seien viele gut funktionierende Strukturen entwickelt worden. Eine Reihe von Bewohnerinitiativen wurden umgesetzt. Sehr erfolgreich seien etwa die Gemeinschaftsgärten. Eine Herausforderung bestehe darin, möglichst viele Menschen, gerade auch aus vulnerablen

>>



Gruppen, mit den Initiativen des Stadtteilmanagements zu erreichen.

Bei der bisherigen Besiedelung falle auf, so Katharina Kirsch-Soriano da Silva, dass sich viele jüngere Menschen, Paare und vor allem Familien in der Seestadt niederlassen. Die Altersgruppen ab 40 Jahren und erst recht die Gruppe der Seniorinnen und Senioren sind gemessen an ihrem Anteil an der Wiener Bevölkerung untervertreten. Gerade im Umfeld der Seestadt gebe es recht viele ältere Menschen, die grundsätzlich ein Interesse haben dürften, aus ihren Einfamilienhäusern in eine kleinere Wohnung in der Seestadt zu ziehen. «Es muss noch besser gelingen, Angebote für diese Zielgruppe zu entwickeln.» Derzeit gibt es eine Reihe betreuter Wohnungen, die von der Caritas Wien begleitet werden, sowie zwei Senioren-Wohngemeinschaften. Weiter entstehen zwei Mehrgenerationenhäuser. Es fehlt aber zum Beispiel eine Pflegeinfrastruktur, vor allem für einen hohen Pflegebedarf. Während die Anziehungskraft für viele jüngere Menschen dem trendigen Projekt am Stadtrand von Wien geschuldet sein dürfte, verweist die soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft auf eine grundsätzliche Herausforderung vieler Wohnbauprojekte in Wien. «Der geförderte Wohnbau in Wien ist stark auf die Mittelschicht bezogen», beobachten Katharina Kirsch-Soriano da Silva und auch Christoph Stoik. Stoik ist wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Fachhochschule Campus Wien und beschäftigt sich unter anderem mit der Gemeinwesen- und Sozialraumarbeit. Eine Hürde für Personen aus soziodemografisch benachteiligten Gruppen stellt vor allem der Eigenmittelanteil dar, der zu Beginn des Mietvertrags an die Baukosten geleistet werden muss. Selbst einige tausend Euro können für diese Menschen schnell einmal zu viel sein. Namentlich für Migrantinnen und Migranten zusätzlich erschwerend sei, dass sich nur für eine geförderte Wohnung bewerben kann, wer bereits zwei Jahre einen festen Wohnsitz in Wien aufweisen kann. «Die Caritas Wien setzt sich für niederschwelligere Zu-



Abendessen am Stadtrand der Seestadt Aspern: Spontane Initiativen der Bewohnerinnen und Bewohner sind gefragt.

Foto: Stadtteilmanagement

gangskriterien ein», betont Katharina Kirsch-Soriano da Silva. Um gerade benachteiligte Gruppen zu erreichen, sei die Stadtteilarbeit zudem mit vielen weiteren Projekten in bestehenden Quartieren, die einen hohen Anteil an zugezogenen Menschen und Menschen mit niedrigerem Einkommen und Bildungsgrad aufweisen, aktiv.

Der explizite Einbezug sozialer Qualitätskriterien im Wiener Wohnungsbau sei gerade auch im internationalen Vergleich innovativ, unterstreicht Christoph Stoik. Die Vorgaben im Rahmen der Wohnbauträgerwettbewerbe seien allerdings oft nicht klar definiert und fassen auch nicht auf einer systematischen Erhebung der tatsächlichen Bedürfnisse. Die soziale Ausgestaltung der neuen Quartiere werde denn auch, so Stoik, wesentlich geprägt durch die Ausrichtung der Wohnbauträger und ihrer Kooperationspartner. Eine ständige Herausforderung sei zudem die Gestaltung des solidarischen Miteinanders aller verschiedenen Menschen im Wohnquartier. Gerade auch in der Seestadt Aspern, wo etwa Mieter von hochpreisigen Wohnungen mit Bewohnerinnen und Bewohnern mit niedrigerem Einkommen und manchmal auch komplexen sozialen Problemlagen zusammentreffen. ●

Anzeige

Angebote im Bereich  
Wohnen, Arbeit und  
Freizeit, Therapie und  
Beratung für Menschen  
mit Unterstützungsbedarf.

arkadis.ch

**arkadis**  
begleiten beraten bewegen



**RedLine**®  
Software  
redline-software.ch