

# Neun von zehn : sozialer Wohnungsbau in Wien

Autor(en): **Förster, Wolfgang**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **103 (2016)**

Heft 5: **Zwischenkritik : Stadtteile im Werden**

PDF erstellt am: **22.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-658248>

## **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.

# Neun von zehn

## Sozialer Wohnungsbau in Wien

**Neunzig Prozent der Neubauwohnungen in Wien sind öffentlich gefördert. Die Stadt kontrolliert damit nicht nur den Wohnungsbau, sondern sehr weitgehend auch die städtebauliche Entwicklung. Dazu gehören die frühzeitige Anbindung an den öffentlichen Verkehr ebenso wie die Schulraumplanung. Eine Innensicht zum Wiener Modell.**

Wolfgang Förster

«Wien ist anders.» So lautet seit Jahren eine Selbstdarstellung der Wiener Stadtverwaltung. Für kaum einen Bereich dürfte das so klar zutreffen wie für den Wiener Wohnungsbau. Entstanden als international beachtetes Reformwerk im Wien der 1920er Jahre, wurde der soziale Wohnungsbau seit nunmehr 90 Jahren kontinuierlich weiterentwickelt. Heute leben 62 Prozent aller Wiener Haushalte in geförderten Wohnungen, und der aktuelle Anteil des geförderten Wohnungsbaus am gesamten Neubauvolumen in Wien beträgt etwa 90 Prozent. Die Stadt hat dadurch erheblichen Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung, die Wohnbauqualitäten wie auch auf die Bodenpreise.

Die Stadt hat dafür ein umfangreiches rechtliches, finanzielles und administratives Instrumentarium geschaffen; wichtige Bedingungen, etwa hinsichtlich der Infrastruktur, werden bei Wohnbauprojekten vorab von der Stadt definiert und auch finanziert. Ähnliches gilt für die Architektur. Denn Wohnungsbau ist immer auch Städtebau.

### Sonderfall im Bundesstaat

Innerhalb der bundesstaatlichen Verfassung Österreichs haben die neun Bundesländer eine weitgehende Freiheit im Hinblick auf die Gestaltung ihrer Wohnungspolitik. Wien, zugleich Stadt und Bundesland mit eigener Gesetzgebungskompetenz, unterscheidet sich als einzige Millionenstadt Österreichs deutlich von den anderen Bundesländern.

In ganz Österreich gibt es derzeit rund 200 gemeinnützige Wohnungsunternehmen, die 650 000 Wohnungen verwalten und jährlich etwa 15 000 Wohnungen neu errichten. In Wien allein gibt es zusätzlich zu den 220 000 Gemeindewohnungen rund 200 000 geförderte Mietwohnungen, und auch ein Grossteil der 130 000 Eigentumswohnungen wurde im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus errichtet und unterliegt daher bestimmten Einkommens- und Weitergabebeschränkungen. Die Mieten sind klar geregelt – im Allgemeinen gilt der Grundsatz der Kostenmiete. Für eine geförderte Mietwohnung sind derzeit in Wien monatlich höchstens 3,54 Euro/m<sup>2</sup> Nettomiete bzw. rund 5 bis 7 Euro/m<sup>2</sup> brutto zu bezahlen. Bei einkommensschwachen Haushalten kann diese durch Wohnbeihilfe (Wohngeld) noch deutlich reduziert werden.

### Von der Quantität zur Qualität

Seit dem Fall des Eisernen Vorhangs – nur sechzig Kilometer von Wien entfernt – ist die Stadt mit verstärkter Zuwanderung und damit auch wohnungspolitisch mit grossen Herausforderungen konfrontiert. Der geförderte Wohnungsbau musste in den 1990er Jahren auf 10 000 Einheiten pro Jahr beinahe verdoppelt werden. Eine Schlüsselrolle kam dabei der Baulandbeschaffung durch den sogenannten Wohnfonds zu, der städtischen Entwicklungsgesellschaft im Ressort des Wohnbau-Stadtrats. Bald war eine deutliche Marktsättigung eingetreten, die es erlaubte, Qualitätskriterien stärkere Beachtung zu schenken.

Der Wohnungsbau muss sich jedoch stetig weiterentwickeln, Globalisierung und neue Medien verändern die Gesellschaft und schaffen neue Herausforderungen. Mit experimentellen Themasiedlungen versuchte die Stadt in den letzten fünfzehn Jahren Anstösse zu geben: ökologische Experimentalbauten, autofreie Siedlungen, Mehrgenerationen- und interkulturelles Wohnen, *Gender Mainstreaming* auch in der Planung, neue Formen des Wohnens und Arbeitens. Viele dieser Experimente finden später in den normalen Wohnungsbau Eingang. Mehrere Projekte beschäftigen sich mit der Integration von Migranten in die österreichische Gesellschaft – so etwa das Projekt *Interkulturelles Wohnen* aus dem Jahr 2013 mit seinen Gemeinschaftseinrichtungen, das zum Vorbild mehrerer ähnlicher Wohnungsbauten wurde.

### Projektentwicklung durch Bauträgerwettbewerbe

Zwar bleibt die Stadt Wien mit 220 000 eigenen Mietwohnungen Österreichs grösste Hauseigentümerin, doch wird in den letzten Jahren der überwiegende Teil des sozialen Wohnungsbaus über gemeinnützige Wohnungsunternehmen unterschiedlicher Rechtsform abgewickelt. Für grössere Neubauprojekte werden in der Regel Bauträgerwettbewerbe ausgeschrieben. Die Bauträger

haben hierbei ein komplettes Produkt – Planung, Ökologie, Ökonomie – anzubieten. Architekten und Fachplaner wirken im Team des Bauträgers mit. Ziel dieser Wettbewerbe ist die Reduktion der Herstellungskosten bei gleichzeitiger Anhebung der planerischen Qualitäten. Neben den planerisch-architektonischen werden die ökonomischen und ökologischen Qualitäten eines Projekts gleichwertig beurteilt. Die Jury dieser Wettbewerbe, der sogenannte Grundstücksbeirat, ist aus Architekten, Vertretern der Wohnungswirtschaft und des Landes Wien sowie Fachleuten aus den Bereichen Ökologie, Ökonomie und Wohnungsrecht zusammengesetzt. Damit konnte in den letzten Jahren eine deutliche Qualitätssteigerung erreicht werden; dies gilt für intelligente Grundrisslösungen und Gemeinschaftseinrichtungen ebenso wie für bessere Freiflächen oder für ökologische Innovationen. Derzeit liegen die Gesamtbaukosten inkl. Planung bei 1100 bis 1200 Euro/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, dazu kommen maximal 218 Euro/m<sup>2</sup> Grundkostenanteil. Bei höheren Grundkosten wird in der Regel aus sozialen Gründen keine Förderung gewährt.

#### Rückgrat neuer Stadtteile

In mehreren Fällen bildet der geförderte Wohnbau das Rückgrat grossflächiger neuer Stadtteile. Dazu gehören die grossen Umnutzungen ehemaliger Bahnareale wie jenem am Nordbahnhof (vgl. *wbw* 7/8–2013, Städteheft Wien), wo mit «Bike-City» (König-Larch Architekten) oder «Wohnen am Park» (PPAG) auch architektonisch bemerkenswerte Bauten entstanden sind. Im Sonnwendviertel beim neuen Hauptbahnhof (vgl. «Herzblut ist kein Argument» S.33–38) entstehen neben Hotels und Büros rund 5 000 Wohnungen, mehrheitlich im geförderter Wohnbau, rund um einen neuen Park in bester innerstädtischer Lage.

Wichtigstes Beispiel einer neuen Stadtplanung ist die Seestadt Aspern im Nordosten Wiens, derzeit Europas grösstes Städtebauprojekt. Besonderes Augenmerk wurde hier auf soziale und funktionale Durchmischung gelegt (vgl. «Dem System Stadt abtrotzen» S.45–47). Beispielsweise werden alle Erdgeschossflächen von einem eigenen Geschäftsflächenmanagement verwaltet, um eine der Zentralstadt vergleichbare lebhaft Atmosphäre zu erzeugen. Alternative Mobilitätskonzepte sollen die neue «Stadt der kurzen Wege» ergänzen. Schon vor dem Baubeginn erstellte die Stadt den U-Bahn-Anschluss und plante die nötigen Schulen. Adress- und Identitätsbildung werden durch zahlreiche Angebote des Quartiersmanagements gefördert.

#### Instrument der sozialen Stadtplanung

Wohnungsbau wird in Wien als Teil einer sozialen Stadtplanung verstanden. Eine eigene Infrastrukturkommission der Stadt prüft die Voraussetzungen für geförderte Wohnbauprojekte und legt die Bedingungen – zum Beispiel einen Kindergar-

ten – im Detail fest. Das Wohnbauprojekt wird dabei als Teil und Ergänzung eines Stadtviertels gesehen, die dazu beitragen kann, infrastrukturelle Defizite wie Schulen, Gesundheitseinrichtungen oder Sozialstützpunkte zu beheben. Ebenso notwendig ist die ausreichende Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Eine wichtige Grundlage für diese Festlegungen ist der Stadtentwicklungsplan, der etwa alle zehn Jahre überarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen wird. Er definiert grobe Entwicklungstendenzen, wie die Festlegung von Wohn- oder Gewerbegebieten, Achsen der städtebaulichen Entwicklung oder Grünzonen. Darauf aufbauend werden von der Stadtplanung für das gesamte Stadtgebiet Flächenwidmungs- und Bebauungspläne erarbeitet. Diese weisen sehr konkrete Vorgaben aus, nicht nur bezüglich Strassenführung und Nutzungsverteilung, sondern auch zur Kubatur und den Geschossflächen.

#### Öffentlichkeitsarbeit

Die Weiterentwicklung des Wohnungsbaues in Wien in städtebaulicher, architektonischer, ökologischer und nicht zuletzt sozialer Hinsicht kann nur durch breite Diskussion in der (Fach-)Öffentlichkeit und durch kontinuierliche Information erfolgen. Dazu gehören Programme der Wohnbauforschung sowie städtische Publikationen und Fachveranstaltungen, vor allem aber die kontinuierliche Präsenz des Themas Wohnbau in den Medien. Nicht zuletzt sollen die Kunden des sozialen Wohnungsbaues umfassend und unbürokratisch informiert werden. Zu diesem Zweck gründete die Stadt die «Wohnservice Wien», die Informationen zu sämtlichen geförderten Wohnbauprojekten bietet und auch online-Mietanmeldungen ermöglicht.

Sozialer Wohnungsbau in Wien stellt sich somit als ein vielfältiges, jahrzehntelang kontinuierlich weiterentwickeltes und an neue Herausforderungen adaptiertes System dar. Dessen Komplexität darf jedoch das eigentliche Ziel nicht vergessen lassen: zeitgemässe Wohnungen in einer attraktiven städtischen Umgebung für alle Bevölkerungsschichten anzubieten. Im Jahr 2016 wurden zudem die Vorarbeiten für die IBA Wien («Neues soziales Wohnen») gestartet, die – als breiter Partizipationsprozess angelegt – einen neuerlichen Qualitätsschub im Wohnen angesichts der neuen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts mit sich bringen soll. Bis zum Präsentationsjahr 2020 sollen die neuen IBA-Wohngebiete und Stadterneuerungsgebiete fertiggestellt sein. Insgesamt werden davon rund 145 000 Menschen erfasst werden. —

*Dr. Wolfgang Förster* (1953), studierte Architektur und Politologie in Graz und Wien. Seit 2001 ist er Leiter der Wohnbauforschung der Stadt Wien und vertritt die Stadt in internationalen Gremien. Seit 2015 amtiert er als Koordinator der IBA Wien («Neues soziales Wohnen»).

#### Résumé

### Neuf sur dix

#### La construction de logements sociaux à Vienne

La promotion publique en matière de construction de logement a une importance hors du commun à Vienne depuis les années 1920: 62% des ménages viennois habitent aujourd'hui un appartement subventionné et 90% des nouveaux logements sont soutenus publiquement. La ville a donc de ce fait une grande influence sur le développement urbanistique et sur la qualité des logements. Elle a essayé de donner des impulsions de renouveau par la promotion de cités expérimentales à thèmes (constructions expérimentales écologiques, lotissements sans voitures, habitat inter-culturel, etc.). Ce sont aujourd'hui des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui réalisent le plus grand volume des nouvelles constructions. Dans les concours qui leur sont destinés, les maîtres d'ouvrage se présentent avec un produit complet qui englobe l'architecture, l'écologie et l'économie.

#### Summary

### Nine out of Ten

#### Social housing in Vienna

Subsidising the construction of public housing has had a special importance in Vienna ever since the 1920s: today 62 per cent of all households in Vienna live in subsidised housing and 90 per cent of all new build housing receives public funding. Consequently, the city can exert great influence on urban development and the quality of housing. With experimental theme-based developments (ecological experimental buildings, car-free developments, inter-cultural housing etc.) the city has attempted to provide catalysts for renewal. Today the major part of new-build housing is erected by not-for-profit developers. They enter building developer competitions with a complete product that includes architecture, ecology and economy.