



Evaluierung der Sozialen Nachhaltigkeit im geförderten Wohnbau

Endbericht – Langfassung
Dezember 2013

Auftraggeber: MA 50 der Stadt Wien
Kontakt: Dr. Wolfgang Förster

Evaluierungsteam: Andrea Egger-Subotitsch, Martin Stark, Mark Gilbert, Sonja Gruber

abif – analyse, beratung und interdisziplinäre forschung
Einwanggasse 12 / top 5, 1140 Wien
Tel: 43 - 1 - 522 48 73 11
office@abif.at
www.abif.at

Inhalt

1	Einleitung	2
2	Methodik	3
3	Umsetzung sozialer Nachhaltigkeit im geförderten Wohnbau	6
3.1	Steuerung der Zusammensetzung der BewohnerInnen	10
3.2	Umsetzung im Bau und Abweichungen zwischen Einreichung und Umsetzung	12
3.3	Diskussion der bestehenden Kriterienliste	13
3.4	Handlungsempfehlungen	15
4	Anhang	18
4.1	Nordbahnhof BP 9	19
4.2	Nordbahnhof BP 15B	23
4.3	Nordbahnhof BP 15C	28
4.4	Sonnwendviertel BP C.02.01	34
4.5	Sonnwendviertel BP C.03.02	40
4.6	Dieselgasse 10	44
4.7	Ameisgasse	48
4.8	Überfuhrstraße	52
4.9	STAR22	58

1 Einleitung

Projekthintergrund

Im Jahr 2009 wurde dem 3-Säulen-Modell zur Bewertung von geförderten Wohnbauvorhaben in Wien eine vierte Säule hinzugefügt. Die Säulen „Architektur“, „Ökonomie“ und „Ökologie“ wurden um die Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ ergänzt. Damit soll auf den gesellschaftlichen Wandel im sozialen Wohnbau reagiert werden (demografische Entwicklung, veränderte Familienstrukturen und Arbeitsformen, steigende Ansprüche an die Wohnqualität etc.). Folgende Zielsetzungen sind mit der Einführung der Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ verbunden:

„Geförderter Wohnraum soll unterschiedlichen Nutzungen, NutzerInnengruppen und Wohnformen durch vielfältig nutzbare Grundrisse, Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen und Außenbereiche entsprechen. Auf Alltagstauglichkeit und Reduktion der Errichtungs- und Bewirtschaftungskosten durch geeignete Planung ist zu achten. Soziale Durchmischung, Mitbestimmungskonzepte, Hausorganisation, identitätsstiftende Maßnahmen und Vernetzung mit sozialer Infrastruktur sollen gestärkt werden.“¹

Im Rahmen der Vergabe von Wohnbaufördermitteln werden die von Bauträgern eingereichten Projekte entlang vorgegebener Kriterien zur „Sozialen Nachhaltigkeit“ durch eine Jury bei Bau-trägerwettbewerben bzw. durch den Grundstücksbeirat beurteilt.

Projektziele

Vier Jahre nach Einführung dieser neuen Säule wurde abif beauftragt, die Auswirkungen dieser Einführung zu evaluieren.

Ziele der Evaluierung sind:

- Eine projektbezogene Darstellung der 4. Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ laut Planungsunterlagen (Welche Schwerpunktsetzung wurden getroffen?).
- Eine stichprobenartige Überprüfung der Umsetzung und der Umsetzungsqualität der Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ bei neuen geförderten Wohnbauten.

Weiters sollen die Kriterien reflektiert werden, mit denen „Soziale Nachhaltigkeit“ in den Beurteilungskriterien erfasst wird. Ziel ist es somit auch, erste Ableitungen für eine mögliche Weiterentwicklung der Kriterien aus der Evaluierung zu gewinnen.

Die Hauptfragen der Evaluierung sind:

- Welche Schwerpunktsetzungen wurden in Bezug auf die „Soziale Nachhaltigkeit“ getroffen?
- Wie wurde die „Soziale Nachhaltigkeit“ bei ausgewählten Projekten in der Planung und im Bau umgesetzt?
- Wie wurde die Zusammensetzung der BewohnerInnen gesteuert? Welche unterschiedlichen Fördermodelle kamen zur Anwendung?
- Gibt es Unterschiede zwischen Einreichung und Umsetzung? Wenn ja, warum? (Soweit aus den Dokumenten ersichtlich)

Die gegenständliche Evaluierung bezieht sich somit auf die unmittelbaren „Outputs“ im Sinne der konkreten Ergebnisse in Planung und Bau, die durch die Einführung der 4. Säule erzielt worden sind. Diese betreffen die Ausschreibungen, Einreichungen, Bewertungen, Planung und Bau und damit verbundene Prozesse (soweit dokumentiert).

¹ Beurteilungsblatt, 4-Säulen-Modell. wohnfonds_wien, Stand Oktober 2009.

Berichtstruktur

Nach einem einleitenden Kapitel wird die Evaluierungsmethodik kurz dargestellt. In Kapitel 3 wird ein Überblick über Schwerpunktsetzungen und die Umsetzung „Sozialer Nachhaltigkeit“ geboten und es werden Handlungsempfehlungen präsentiert. Im Anhang finden sich die Ergebnisse der einzelnen Fallstudien (Ergebnisse pro Bau bzw. Förderfall).

2 Methodik

Die Abteilung Wohnbauforschung der Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien hat die ersten **neun Wohnbauprojekte** zur Evaluierung ausgewählt, die nach der Einführung der 4. Säule gefördert wurden und bei denen die „Soziale Nachhaltigkeit“ besonders gut beurteilt wurde. Fünf der Projekte wurden im Rahmen von Bauträgerwettbewerben zur Umsetzung ausgewählt, vier der Projekte aufgrund einer Empfehlung seitens des Grundstücksbeirates. Tabelle 1 und Tabelle 2 geben einen Überblick über die ausgewählten Bauprojekte:

Tabelle 1: Evaluationsprojekte, die aufgrund einer Empfehlung seitens des Grundstücksbeirates umgesetzt wurden.

Projekt	Bauträger	Wohneinheiten	Architektur	Fertigstellung
Wohnen für Fortgeschrittene Ameisgasse 40–44	GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H.	101	Architekt Dipl. Ing. Josef G. Knötzl	12/2012
Überfuhrstraße 65	WOHNBAU Gemeinnützige Wohn- u. Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	62	S&S Architekten	3/2013
STAR22 Stadlauerstraße 54–56	HEIMBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.	136	B18 – Architekten ZT GmbH	9/2013
Wohnhaus Dieselgasse, Dieselgasse 10	WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft m.b.H. Wien	78	Neumann & Partner	Frühjahr 2014

Tabelle 2: Evaluationsprojekte, die als Sieger im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbes umgesetzt wurden.

Projekt	Bauträger	Wohneinheiten	Architektur	Fertigstellung
Nordbahnhof BP 9, Ernst Melchior Gasse	„Neue Heimat“	93	Scheifinger & Partner ZT GmbH	Noch 2013
Nordbahnhof BP 15B, Schweidlgasse	Gemeinnützige Bau und Siedlungsgesellschaft MIGRA G.m.b.H.	100	Hoffmann-Janz ZT GmbH	Noch 2013
Nordbahnhof BP 15C	„Schwarzatal“ Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen G.m.b.H.	149	SUPERBLOCK ZT GmbH und einzueins Architektur	Noch 2013
Sonnwendviertel, BP C.02.01	KALLCO BAUTRÄGER G.m.b.H.	94	Geiswinkler & Geiswinkler	8/2013
Sonnwendviertel BP C.03.02	SOZIALBAU Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft	89	Blaich & Delugan Architekten	7/2013

Der vorliegende Bericht beruht auf einer Analyse folgender Dokumente:

- Juryprotokolle im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbes (vom wohnfonds_wien zur Verfügung gestellt)
- Beurteilungsprotokolle des Grundstücksbeirates (vom wohnfonds_wien zur Verfügung gestellt)
- A3-Präsentationsmappe (vom jeweiligen Bauträger zur Verfügung gestellt)
- Projektbeschreibung (vom jeweiligen Bauträger zur Verfügung gestellt)
- Datenblatt (vom jeweiligen Bauträger zur Verfügung gestellt)
- Topographie (vom jeweiligen Bauträger zur Verfügung gestellt)
- Bestandsplan (vom jeweiligen Bauträger zur Verfügung gestellt)
- Fallweise ergänzende Dokumente zu sozialen Prozessen von ArchitektInnen bzw. ModeratorInnen und SoziologInnen (vom jeweiligen Bauträger zur Verfügung gestellt)

In einem ersten Schritt wurden Einreichungsdokumente (Datenblatt, A3-Präsentationsmappe, Projektbeschreibung), Jurybewertungen bzw. Beurteilungsprotokolle seitens des Grundstücksbeirates und Umsetzungsdokumente (Topographie, Bestandsplan) hinsichtlich der Kriterien zur „Sozialen Nachhaltigkeit“ verglichen. Zusätzlich wurde pro Bauprojekt eine Vorortbesichtigung durchgeführt, wobei jeweils auch VertreterInnen des jeweiligen Bauträgers bzw. Baufirma anwesend waren.

Grundlage für die Beurteilung der evaluierten Projekte bildet das 4-Säulen-Modell, welches auch als Beurteilungsgrundlage für geförderte Wohnbauprojekte bei Bauträgerwettbewerben oder im Rahmen einer Beurteilung durch den Grundstücksbeirat herangezogen wird. Es besteht aus 4 Beurteilungskategorien: „Soziale Nachhaltigkeit“, „Architektur“, „Ökologie“ und „Ökonomie“. Die im Rahmen dieser Evaluation relevante Beurteilungskategorie „Soziale Nachhaltigkeit“ umfasst 26 Kriterien, die durch die Bereiche „Alltagstauglichkeit“, „Kostenreduktion durch Planung“, „Wohnen in Gemeinschaft“ und „Wohnen für wechselnde Bedürfnisse“ erfasst sind. Im vorliegenden Bericht werden die vier Bereiche (Nummer 1–4), zu denen die Kriterien gebündelt wurden, als „Faktoren“ bezeichnet.

Tabelle 3: Faktoren und Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit

1 Alltagstauglichkeit	2 Kostenreduktion durch Planung
<ul style="list-style-type: none"> a. Nutzungsneutrale, flexible Räume b. Ausreichende Stauräume c. Möblierbarkeit mit Normmöbeln d. Geeignete Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume e. Angstfreie und barrierefreie (Außen-) Räume f. Qualität der wohnungseigenen Freiräume g. Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnsicherheit 	<ul style="list-style-type: none"> a. Dauerhaft sozial gebundene Wohnungen b. Wirtschaftliche Grundrisse und flächenökonomische Erschließung c. Kompaktheit des Baukörpers d. Minimierung der Instandhaltungskosten des Gebäudes und der Außenbereiche e. Alternative Stellplatz- und Mobilitätskonzepte anstelle von (Tief-) Garagen
3 Wohnen in Gemeinschaft	4 Wohnen für wechselnde Bedürfnisse
<ul style="list-style-type: none"> a. Allgemeinflächen und Begegnungsbereiche: Mehrfachnutzung, kommunikative Qualitäten b. Lage und Ausstattung der Gemeinschaftsräume c. Klare Nutzungs- und Betreuungskonzepte für Gemeinschaftsräume und -flächen d. Aneignbarkeit der (Außen-)Flächen durch unterschiedliche NutzerInnen- und Altersgruppen, vor allem auch durch Jugendliche, Berücksichtigung lärmintensiver Nutzungen, Robustheit der Materialien e. Hausorganisation, „Hausbesorger neu“ f. Mitbestimmungskonzepte bei Planung, Bau und Nutzung, Betreuung bei Selbstbau (Baugruppen) g. Identität der Wohnanlage, überschaubare Nachbarschaften h. Künstlerische Interventionen 	<ul style="list-style-type: none"> a. Soziale Durchmischung durch Einbindung unterschiedlicher Wohnformen b. Angebote für spezifische NutzerInnenengruppen, bei Personen mit Betreuungsbedarf in Kooperation mit einem Betreiber c. Vernetzung mit vorhandener sozialer Infrastruktur d. Spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn-)Kulturen e. Kombination Arbeiten und Wohnen, z. B. durch wohnungsnah zumietbare Räume

3 Umsetzung sozialer Nachhaltigkeit im geförderten Wohnbau

Die Schwerpunktsetzung wurde auf Basis der jeweiligen Projektbeschreibungen herausgearbeitet. Eine detaillierte Darstellung findet sich in den einzelnen Projektberichten im Anhang. An dieser Stelle soll ein Überblick über Unterschiede und Gemeinsamkeiten bei der Umsetzung einzelner Aspekte „Sozialer Nachhaltigkeit“ gegeben werden.

Unterschiedliche Auslegungen bei der Berücksichtigung der Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit

In den Planungsunterlagen nehmen die Bauträger in sehr unterschiedlichem Ausmaß und auf verschiedene Weise auf die Kriterienliste der Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ Bezug. Einige orientieren sich sehr stark an der oben dargestellten Kriterienliste und den darin enthaltenen Einzelkriterien zur „Sozialen Nachhaltigkeit“ (Sonnwendviertel BP C.03.02, Überfuhrstraße 65), andere wiederum orientieren sich stärker an eigenen Überlegungen zur sozialen Nachhaltigkeit (Dieselgasse, Nordbahnhof BP 15C, Ameisgasse, Nordbahnhof BP 15B, Nordbahnhof BP 9, Sonnwendviertel BP C.02.01). Diese unterschiedliche Berücksichtigung der Kriterienliste bedeutet aber nicht zwangsläufig, dass „Soziale Nachhaltigkeit“ im letzteren Fall zu wenig berücksichtigt wurde. Im Gegenteil, dies entspricht durchaus der Funktion der Kriterienliste. Diese ist als offene Kriterienliste zu verstehen und dient vor allem als Anregung zu einer vertiefenden Auseinandersetzung mit den Qualitäten des geförderten Wohnbaus in Wien, um so offen für neue Konzepte und Ideen zu bleiben, die entlang der gesellschaftlichen Entwicklung notwendig sind.²

Wovon die Intensität und Tiefe der Ausgestaltung der Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit abhängt, ist vielfältig und kann aus Sicht der EvaluatorInnen nicht auf einzelne Faktoren zurückgeführt werden. Beobachtbare Faktoren waren das Engagement der ArchitektInnen, Bauträger, involvierten Betreiberorganisationen und ModeratorInnen, der künftigen BewohnerInnen im Fall der Baugruppe, das Wettbewerbsthema im Falle von Bauträgerwettbewerben und letztlich die sichtbare Architektur.

Die Qualität der Architektur selbst leistet einen großen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit. Eine hohe Grundrissqualität ist ein wesentlicher Bestandteil nachhaltigen Wohnens und unterstützt die Gemeinschaftsbildung. Hochqualitative Planung und Gestaltung fördern eine Identifikation der BewohnerInnen und der NachbarInnen mit ihrer Wohnumgebung. Wird qualitätsvolle, intelligent geplante Architektur mit einer durchdachten und gut ausgestatteten Betreuung, im Sinne von partizipativen Prozessen (Mitbestimmung in der Planungsphase, Mitbestimmung in der Nutzungsphase) sowie der tatsächlichen Betreuung in Form der Hausbetreuung, kombiniert, stellt das die besten Voraussetzungen für eine sozial nachhaltige Wohnanlage bzw. einen Stadtteil dar.

Nicht alle berücksichtigten Aspekte in Bezug auf soziale Nachhaltigkeit werden in der Projektbeschreibung explizit angeführt

Bei einigen Projekten wurde in der Projektbeschreibung der Schwerpunkt auf einen Faktor (im Sinne einer Überschrift in der Kriterienliste) der „Sozialen Nachhaltigkeit“ gelegt. Bei der baulichen Umsetzung zeigt sich aber in einigen Fällen, dass darüber hinaus auch eine Schwerpunktsetzung auf andere Faktoren oder Kriterien erfolgte, ohne dass dies in der Projektbeschreibung angeführt wurde. Ein Beispiel ist das Projekt Nordbahnhof BP 15C. Aus den Einreichunterlagen ist eine klare Schwerpunktsetzung im Bereich „Wohnen in

² Vgl. 4-Säulen-Modell, Seite 1.

Gemeinschaft“ (Faktor 3) beschrieben, die auch umgesetzt wurde. Darüber hinaus wurde bei der Begehung und auch in einer späteren Projektbeschreibung ersichtlich, dass hier „Wohnen und Arbeiten“ (Faktor 4, Kriterium e) sehr großräumig verwirklicht wurde (Fallbeispiel Nordbahnhof BP 15 C, Baugruppe). Zudem werden nicht alle berücksichtigten Aspekte der „Sozialen Nachhaltigkeit“ in der Projektbeschreibung explizit bei der Säule der „Sozialen Nachhaltigkeit“ genannt, sondern finden implizit bei der Darstellung der anderen drei Säulen Berücksichtigung. Dies entspricht auch dem Charakter der sozialen Nachhaltigkeit als Querschnittsmaterie, die die Bereiche ökonomischer, ökologischer Nachhaltigkeit ergänzt und bei der eine umfassende Erfassung nicht getrennt von diesen Bereichen gesehen werden kann.³

Thematische Leitideen

Fast alle Projekte haben laut Projektbeschreibung eine thematische Leitidee, die auf soziale Nachhaltigkeit abzielt:

- Soziale Durchmischung der BewohnerInnen (3x)
- Angebote für spezifische Nutzergruppen, bei Personen mit Betreuungsbedarf in Kooperation mit einem Betreiber (3x)
- Spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn-)Kulturen (4x)
- Kombination Arbeiten und Wohnen (2x)
- Künstlerische Interventionen (1x)

Durch alle Projektbeschreibungen zieht sich auch das Thema **Leben in Gemeinschaft**, das sich in den Bauten vor allem durch die großzügigen Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsterrassen zeigt. Seltener explizit erwähnt werden in den Planungsdokumenten Kriterien aus dem Bereich der Faktoren „Alltagstauglichkeit“ und „Kostenreduktion durch Planung“, obwohl diese ebenfalls umgesetzt werden. Sie scheinen eher so etwas wie einen Grundstandard für Bauträger und Architektenbüros zu bilden, der bei der Projektbeschreibung nicht gesondert erwähnt wird.

Unterschiedliche Qualitäten bei der Berücksichtigung einzelner Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit

Die unterschiedliche Schwerpunktsetzung sowie der unterschiedliche Baufortschritt der einzelnen Projekte bei der Berücksichtigung der „Sozialen Nachhaltigkeit“ erschweren den direkten Vergleich zwischen den Projekten. Deshalb wird an dieser Stelle für genaue Informationen in Bezug auf die Schwerpunktsetzung und die Umsetzung der sozialen Nachhaltigkeit auf die detaillierten Einzelprojektberichte im Anhang verwiesen. Hier soll ein Überblick über die unterschiedliche Umsetzung „Sozialer Nachhaltigkeit“ entlang ausgewählter Kriterien geboten werden, die bei den meisten betrachteten Projekten Berücksichtigung fanden.

Auf **soziale Durchmischung** als ein Kriterium und Ziel sozialer Nachhaltigkeit wurde in allen Projekten geachtet. Durch das Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse sowie die Anwendung verschiedener Fördermodelle wurde bei allen Projekten eine wichtige Voraussetzung für eine soziale Durchmischung der BewohnerInnen geschaffen. Im Fall des Projektes Nordbahnhof BP 15C wurden beispielsweise durch die Kombination von geförderten Mietwohnungen und einer Baugruppe sehr gute Voraussetzungen für die soziale Durchmischung innerhalb einer Wohnanlage geschaffen. Da die Bauteile getrennt sind, bleibt abzuwarten, inwiefern das Miteinander tatsächlich gelebt wird. Durch den begleitenden extern moderierten Prozess zur Organisation bzw. Belegung der Begegnungszonen und Gärten (gemeinsames Gärtnern) könnte der „Abstand“ zwischen den Häusern jedoch überwunden und zur Begegnung genutzt werden. In einem anderen Beispiel (Nordbahnhof BP 15B) wurden

³ Vgl. Empacher/Wehling, zitiert nach Angelmaier, C.: Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau. Eine Untersuchung anhand von (gelungenen) Beispielen, Modellversuchen und neuen Ansätzen. Wiener Wohnbauforschung, Wien 2009, Seite 73.

Wohnungen für Flüchtlinge im Haus zwischen Mietwohnungen verteilt. Auch hier gibt es einen begleitenden Prozess.

Bei **Mitbestimmungskonzepten bei Planung, Bau und Nutzung** zeigt sich, dass Partizipationsprozesse bei fast allen Projekten einen Schwerpunkt darstellen. Unterschiede existieren hinsichtlich der „Reichweite“ der Prozesse und des Grades der Partizipation der BewohnerInnen. So finden sich Projekte, die die Mitbestimmung vor allem auf die Phasen Planung und Bau konzentrieren und in diesem Zusammenhang unterschiedliche Möglichkeiten der Individualisierung des Wohnraums anbieten. Bei anderen konzentriert sich die Mitbestimmung auf die Ausstattung und/oder Nutzung der Gemeinschaftsräume. Der höchste Grad an Partizipation ist in der Baugruppe (Nordbahnhof BP 15C, Teilprojekt Baugruppe) gegeben, deren Ziel eine langfristige Partizipation auch in der Nutzungsphase ist. Hier ist eine teilweise Selbstverwaltung durch die MieterInnen in der Nutzungsphase geplant.

Partizipationsmöglichkeiten für BewohnerInnen sind, aus EvaluatorInnensicht, eine wichtige Voraussetzung für „Soziale Nachhaltigkeit“. Im Hinblick auf eine starke soziale Durchmischung der BewohnerInnen ist allerdings zu bedenken, dass besonders umfassende und ressourcenintensive (dies betrifft zeitliche, finanzielle und soziale Ressourcen der BewohnerInnen) Partizipationsprozesse nicht den Bedürfnissen aller BewohnerInnen entsprechen müssen bzw. diese zu hochschwellig sein können, um eine umfassende Beteiligung von BewohnerInnen unterschiedlicher sozialer Schichten sicherzustellen. Letzteres wurde im Fall von Nordbahnhof BP 9 aufgegriffen und berücksichtigt. Hier sollen im Partizipationsprozess vom Moderator jene BewohnerInnen aktiv unterstützt werden, denen es sonst schwer fällt, sich auszudrücken und aktiv zu beteiligen. Eine Sonderform stellen Bauprojekte für (soziale) Einrichtungen oder in Kooperation mit einer (sozialen) Einrichtung dar. Die Einflussnahme dieser Einrichtungen auf den Bau kann sich auf die Umsetzung der Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit positiv oder negativ auswirken. Im Fall von STAR22 wird dies deutlich. Während die Kooperation mit der Caritas ein außergewöhnlich gut durchdachtes, zeitgemäßes Pflgewohnheim für Personen mit Demenz hervorbrachte, gab es beim Studierendenheim Schwierigkeiten, weil die Ideen der Trägerorganisation des Studierendenheims in einigen Bereichen den Kriterien von sozialer Nachhaltigkeit widersprachen (z.B. Kritik der Jury an zu kleinem Wohnraum). In diesem Fall wurden gezielt durch Auflagen der Jury parallel zu architektonischen Verbesserungen auch Verbesserungen im Bereich sozialer Nachhaltigkeit erreicht.

In Bezug auf die **Hausbetreuung** kommen unterschiedliche Modelle zur Anwendung. So gibt es Hausbetreuungen in Form einer internen Hausbetreuung (ein/e BewohnerIn übernimmt die Hausbetreuung) oder eines Hausbetreuers/einer Hausbetreuerin vor Ort, der/die an bestimmten Tagen zu bestimmten Zeiten anwesend ist und für die Belange der BewohnerInnen zur Verfügung steht. Bei einem Projekt ist, wie bereits in Bezug auf Partizipationsprozesse angesprochen, eine teilweise Selbstverwaltung der Anlage durch die BewohnerInnen vorgesehen. Darüber hinaus ist bei einem Projekt angedacht, Teilaufgaben gemeinsam durch die BewohnerInnen durchführen zu lassen (Grünflächengestaltung und Pflege). In einem weiteren Projekt wird eine unabhängige Ausschreibung der Hausverwaltung erfolgen, wobei hier die Möglichkeit eines/einer „internen“ Hausbetreuers/Hausbetreuerin explizit angesprochen wird. Bei drei Projekten wird die Form der Hausbetreuung in der Projektbeschreibung gar nicht erwähnt.

Die **Barrierefreiheit** wurde bei einigen Projekten in der Projektbeschreibung explizit angeführt. Im Vordergrund stand dabei meist der barrierefreie Zugang zu Wohn- und Gemeinschaftsräumen für gehbehinderte Menschen. Dies trägt der Verbreitung von Mobilitätseinschränkungen in der Bevölkerung und der demografischen Struktur (Alterung der Gesellschaft) Rechnung. Generell zeigt sich hier allerdings eine eher eindimensionale Betrachtung von Behinderung. Nur in einem Fall wurden (zumindest auf Basis der Projektbeschreibungen) auch andere

Formen der Behinderung in Bezug auf Barrierefreiheit berücksichtigt (Betreute Wohnungen durch ÖHTB).

Mobilitätskonzepte finden sich bei allen Projekten wieder. Bis auf ein Projekt sind diese jedoch nicht sehr ambitioniert bzw. innovativ, da hier immer nur das Angebot an Auto- und Fahrrad-abstellplätzen angesprochen wird. Nur beim Projekt Nordbahnhof BP 15C ist die Nutzung eines Carsharingmodells geplant. Hervorzuheben sind Ansätze in Richtung einer Reduktion von Mobilitätsanforderungen durch örtliche Integration von Funktionen wie Wohnen, Versorgung und Erholung. Ansätze dieser Art finden sich beispielsweise bei STAR22 durch den in der Anlage integrierten Verbrauchermarkt oder auch bei jenen Projekten, die zumietbare Büroräumlichkeiten bieten, um Wohnen und Arbeiten verbinden zu können.

Würdigung von Aspekten sozialer Nachhaltigkeit durch Jury bzw. Grundstücksbeirat

Die Entscheidungen seitens der Jury bei Bauwettbewerbwerken bzw. des Grundstücksbeirates zur Empfehlung bzw. Genehmigung eines Projektes beruhen auf einer Gesamtbeurteilung aller vier Säulen (Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökonomie, Ökologie). Im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit wurden bei den betrachteten Projekten vor allem folgende Aspekte besonders häufig/in mehreren Fällen positiv hervorgehoben:

- Schaffung von günstigem Wohnraum (Superförderung)
- Sparsame und natürlich belichtete Erschließungsräume
- Großzügiges Angebot attraktiver, gut situierter Gemeinschaftsräume mit thematischer Zuordnung
- Nutzungsflexible, flächenökonomische Grundrisse in Kombination mit einem vielfältigen Angebot an Wohnraum
- Klar durchdachte Partizipationsprozesse
- Vereinbarkeit von Arbeiten & Wohnen (zumietbare Büroräume)

Darüber hinaus wurden bei einzelnen Projekten folgende Punkte in Bezug auf soziale Nachhaltigkeit positiv gewürdigt:

- Gutes Angebot an Kinderwagen- und Fahrradabstellplätzen
- Waschküche mit (Sicht-)Verbindung zu Gemeinschaftsräumen bzw. Freiflächen
- Integrierte Kindertagesstätte
- Ambitioniertes Gesamtkonzept in Bezug auf die Begegnung unterschiedlicher NutzerInnengruppen (Generationen)
- Hausbetreuung vor Ort
- Kunst am Bau
- Nachbarschaftskonzept
- Soziale Durchmischung der BewohnerInnen
- Nutzungsneutrales EG
- Zielgruppengerechtes Marketing
- Angebote für spezifische Nutzergruppen, bei Personen mit Betreuungsbedarf in Kooperation mit einem Betreiber
- Schaffung zusätzlicher Freiflächen in dicht bebauten Gegenden

Die von der Jury gewürdigten Kriterien entsprechen grundsätzlich den in der Kriterienliste des wohnfonds_wien angeführten Kriterien der „Sozialen Nachhaltigkeit“, gehen in einigen Fällen aber auch darüber hinaus, wie an den Punkten „Schaffung zusätzlicher Freiflächen in dicht bebauten Gegenden“ oder „zielgruppengerechte Vermarktung“ erkennbar wird. Die Jury würdigt einerseits die Leitideen der Antragsteller und geht andererseits aber auch auf die Einzelkriterien ein.

3.1 Steuerung der Zusammensetzung der BewohnerInnen

Die Steuerung der Zusammensetzung der BewohnerInnen ist zunächst davon abhängig, ob die Wohnungen über das Wohnservice Wien vergeben werden oder durch den Bauträger⁴ bzw. bei der Schaffung von Angeboten für spezifische Nutzergruppen, bei Personen mit Betreuungsbedarf in Kooperation mit einem Betreiber, durch den jeweiligen Betreiber. Werden die Wohnungen durch den Bauträger oder einen Betreiber vergeben, können die Wohnungen an die jeweilige Zielgruppe direkt vergeben werden. Werden die Wohnungen über das Wohnservice Wien vergeben, richtet sich die Vergabe der Wohnungen nach den internen Vergaberichtlinien des Wohnservices. Hier haben die Bauträger lediglich die Möglichkeit die Zusammensetzung der BewohnerInnen indirekt, über den angebotenen Wohnungsmix, die gewählten Fördermodelle sowie über die Kommunikationsstrategie bei der Bewerbung, zu steuern:

- **Wohnungsmix** – Der angebotene Wohnungsmix hat großen Einfluss auf die spätere Durchmischung der BewohnerInnen. So führen Wohnungstypen, die sich an den unterschiedlichen Bedürfnissen beispielsweise von Singles und Familien orientieren, auch zu einer sozialen Durchmischung entsprechend der angebotenen Wohnungstypen.
- **Fördermodell** – Das gewählte Fördermodell hat starke Auswirkungen auf die preisliche Gestaltung, sowohl was die Miete als auch vor allem die benötigten Eigenmittel betrifft, und dementsprechend auf die Frage, ob auch finanziell weniger privilegierte InteressentInnen angesprochen werden bzw. diese trotz geringer finanzieller Möglichkeiten Zugang erhalten⁵.
- **Kommunikationsstrategie bei der Bewerbung** – Hier geht es vor allem um die Frage, welche Eigenschaften des Bauprojektes bei der Bewerbung in den Vordergrund gerückt werden und damit welche InteressentInnen vom Projekt angesprochen werden sollen.

In Bezug auf den Wohnungsmix finden sich bei allen Projekten differenzierte Wohnraumtypen, die sich an der Befriedigung unterschiedlicher Wohnbedürfnisse (z. B. Singles, Familien, ältere Menschen etc.) orientieren. Bei einigen Projekten sind die Wohnungsgrundrisse darüber hinaus so flexibel gestaltet, dass die zukünftigen MieterInnen im Rahmen von Mitbestimmungsprozessen den zukünftigen Wohnraum noch besser an die individuellen Bedürfnisse anpassen können.

Die Kommunikationsstrategie bei der Vermarktung wurde nur vereinzelt in den Projektbeschreibungen angesprochen. Spezifische Überlegungen in Bezug auf die Kommunikationsstrategie zur Bewerbung für künftige BewohnerInnen finden sich vor allem bei jenen Projekten, die sich dem Thema „interkulturelles Wohnen“ (Nordbahnhof BP 15B & C) bzw. der Schaffung von Wohnraum speziell für die Bedürfnisse älterer Menschen (Ameisgasse) widmen. Dabei wurde bei der Vermarktung darauf geachtet, das Konzept „interkulturelles Wohnen“ klar zu kommunizieren, damit sich tatsächlich nur InteressentInnen melden, die dieser Form der sozialen Durchmischung positiv gegenüberstehen. Beim Projekt Nordbahnhof BP 15C wurde auch eine Medienkooperation mit der Zeitschrift Biber eingegangen. Diese erscheint auf Deutsch und richtet sich vor allem an WienerInnen der sogenannten zweiten und dritten Generation.

⁴ Gem. § 29 Abs. 4 WWFSG hat der Förderungswerber der Stadt Wien ein Vorschlagsrecht für so viele der geförderten Wohnungen einzuräumen, als diese bis zu 50% der geförderten Nutzfläche entsprechen. Laut Auskunft des Wohnservice Wien werden deshalb in der Regel 1/3 der Wohnungen durch das Wohnservice Wien vergeben und 2/3 durch den jeweiligen Bauträger.

⁵ Anm. Einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von leistbarem Wohnraum leistet hierbei auch das SMART-Wohnbauprogramm, das v.a. auf eine optimierte Flächennutzung sowie durchdachte, kompakte Grundrisse abzielt, sodass keine unnötigen Mietkosten für nicht benötigte Wohnfläche entstehen.

Bei den in Anspruch genommenen Förderungen ist auffällig, dass ausschließlich Fördermodelle für Miete oder Heime zur Anwendung kamen und Förderungen für Wohneigentum in keinem der betrachteten Projekte genutzt wurden⁶. Dies würde allerdings einer noch stärkeren sozialen Durchmischung der BewohnerInnen entgegenkommen. Im Detail kamen bei den evaluierten Projekten, die in Tabelle 4 dargestellten Fördermodelle, zur Anwendung.

Tabelle 4: Angewendete Fördermodelle

Fördermodelle Projekte	Miete			Heime	
	„Hauptförderung“ ⁷	„Superförderung“ ⁸	„Energieeffizienz/Erneuerbare Energien“ ⁹	„Hauptförderung“	„Superförderung“
Ameisgasse	X				
Überfuhrstraße	X				
STAR22	X		X	X	X
Dieselgasse	X				
Nordbahnhof BP 9	X	X	X		
Nordbahnhof BP 15B	X	X	X		
Nordbahnhof BP 15C	X			X	
Sonnwendviertel, BP C.02.01	X	X	X		X
Sonnwendviertel BP C.03.02	X	X			

⁶ Anm. laut Auskunft des Wohnservice Wien ist dies allerdings nicht die Regel, sondern ergab sich zufällig durch die Auswahl der evaluierten Projekte. So kamen bei 6 von 40 geförderten Wohnbauprojekten mit Stand Jänner 2011 und bei 10 von 39 geförderten Wohnbauprojekten mit Stand Jänner 2012, Fördermodelle für Eigentum zur Anwendung.

⁷ §12 WWFSG iVm. §3 NeubauVO 2007.

⁸ §12 WWFSG iVm. §6 NeubauVO 2007.

⁹ §12 WWFSG iVm. §7 NeubauVO 2007.

3.2 Umsetzung im Bau und Abweichungen zwischen Einreichung und Umsetzung

Insgesamt zeigt sich, dass die Bauträger der neuen Anforderung der „Sozialen Nachhaltigkeit“ gut gerecht werden und eine vielversprechende Berücksichtigung der Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit bei den betrachteten Projekten erfolgte. Neben der Berücksichtigung in der Planung kann auch die Umsetzung als gut gelungen betrachtet werden. Bei keinem der evaluierten Projekte kam es zu einer Abweichung zwischen Planung und Umsetzung im Sinne einer Minderung unter dem Kriterium „Soziale Nachhaltigkeit“. Abweichungen zwischen ursprünglicher Planung und Umsetzung finden sich nur dort, wo Auflagen seitens der Jury bzw. des Grundstücksbeirates erfolgten und diese dementsprechend umgesetzt wurden. In der Qualität der Ausgestaltung gibt es Unterschiede in den Projekten, die mit den Baukosten bzw. der Reduktion der Baukosten im Einklang stehen. Bei mehreren Projekten wurden ein bis zwei Wohnungen zusätzlich erzielt ohne erkennbare Verschlechterung zu Lasten der Gemeinschaftsbereiche. Vereinzelt wurden zusätzliche Aktivitäten und bauliche Maßnahmen getroffen, die positive Auswirkungen auf die „Soziale Nachhaltigkeit“ erwarten lassen. So wurden beispielsweise bei den Projekten Nordbahnhof BP 9 und Ameisgasse zusätzliche Kinderwagenabstellplätze integriert. Beim Projekt Sonnwendviertel BP C.02.01 wurden zusätzliche künstlerische Interventionen durchgeführt. Auch das vom Bauträger Sozialbau in seiner Rolle als Hausverwalter durchgeführte, Wohnanlagen übergreifende Tipp-Kick-Turnier kann als ein zusätzlicher Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit betrachtet werden, der nicht in der Projektbeschreibung angeführt wurde.

Auffällig ist, dass bei einigen sehr engagierten Projekten bzw. Personen hinter den Bauprojekten die Wirkung des Engagements über die Wohnanlage selbst hinaus gehen dürfte: Ein Beispiel hierfür ist die geplante Öffnung der gemeinschaftlichen Werkstätten und Gemeinschaftsräume auch für BewohnerInnen anderer Wohnanlagen bei der Baugruppe Nordbahnhof BP 15C.

3.3 Diskussion der bestehenden Kriterienliste

Die folgenden ersten Überlegungen zur Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ und deren Umsetzung in einer Kriterienliste basieren auf theoretischen Überlegungen, der Dokumentenanalyse sowie auf der baulichen Umsetzung.

Das Konzept der Nachhaltigkeit ist gegenwärtig omnipräsent und wird vor allem auch von politischer Seite immer stärker forciert. Der Begriff der Nachhaltigkeit stammt ursprünglich aus der Forstwirtschaft und meint das „Prinzip der beständigen Waldbewirtschaftung: Nach diesem Prinzip sollte nicht mehr Holz gerodet werden als nachwächst, um eine kontinuierliche Holzversorgung sicherzustellen“¹⁰.

Soziale Nachhaltigkeit und geförderter Wohnbau

Aktuell wird Nachhaltigkeit umfassender verstanden. Der Begriff beinhaltet eine ökologische, ökonomische und eine soziale Dimension. Brunold zufolge bezieht sich die soziale Dimension auf **Sozialverträglichkeit**¹¹. Empacher/Wehling beschreiben in diesem Zusammenhang fünf Kernelemente sozialer Nachhaltigkeit:¹²

- Langfristige Aufrechterhaltung der Existenzsicherung für alle
- Erhalt und Weiterentwicklung von Sozialressourcen
- Chancengleichheit beim Zugang zu Ressourcen
- Partizipation
- Erhaltung der Entwicklungsfähigkeit sozialer Prozesse und Strukturen (dieses Element durchdringt alle anderen)

Zusätzlich fügt Angelmaier¹³ mit Hinblick auf den Wohnbau noch das Element der Alltagstauglichkeit hinzu.

In Bezug auf „Soziale Nachhaltigkeit“ im geförderten Wohnbau ist es zunächst wichtig, sich der Zielsetzungen von gefördertem Wohnbau bewusst zu werden. Die Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln insbesondere im Rahmen einer Objektförderung verfolgt dabei mehrere Zielsetzungen:¹⁴

- Leistbares Wohnen ermöglichen
- Berücksichtigung raumordnungspolitischer und städtebaulicher Überlegungen
- Durchmischungs- bzw. Integrationsfunktion (konfliktfreies Nebeneinander von einkommensstärkeren und einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten, um „Ghettobildung“ und Stigmatisierungen zu verhindern)

Betrachtet man diese Zielsetzung ausgehend vom Verständnis von „Sozialer Nachhaltigkeit“ als Sozialverträglichkeit bzw. auch mit Blick auf die oben genannten Kernelemente „Sozialer Nachhaltigkeit“, kann der geförderte Wohnbau als wichtiger Beitrag zur „Sozialen Nachhaltigkeit“ auf gesellschaftlicher Ebene interpretiert werden.

Dieser Beitrag des geförderten Wohnbaus zur „Sozialen Nachhaltigkeit“ wurde durch die Entwicklung einer vierten Kriteriensäule bei der Vergabe bzw. Genehmigung von geförderten Wohnbauprojekten konkretisiert. So wurden die Säulen „Architektur“, „Ökonomie“ und

¹⁰ Trenkwalder, Birgit/Kunath, Martin: SMART Studies – Architektur als soziales Gefüge. Ein Beitrag zur Vorbereitung von Projekten, Verlag der Technischen Universität Graz, Graz 2011, Seite 13.

¹¹ Brunold, Andreas: Globales Lernen und Agenda 21 – Aspekte kommunaler Bildungsprozesse in der „Einen Welt“, Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden 2004, zitiert nach: Trenkwalder, Birgit/Kunath, Martin 2011, Seite 14.

¹² Vgl. Empacher/Wehling, zitiert nach Angelmaier 2009.

¹³ Angelmaier, C.: Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau. Eine Untersuchung anhand von (gelungenen) Beispielen, Modellversuchen und neuen Ansätzen. Wiener Wohnbauforschung, Wien 2009.

¹⁴ Wurm, Karl: Kommentar. Globalisierung auf den Wohnungsmärkten: Kapital versus Sozial, in: Kurswechsel Nr. 3/2006, Sonderzahl, Wien 2006, Seite 28–30, Seite 29f.

„Ökologie“ 2009 um die 4. Säule der „Sozialen Nachhaltigkeit“ ergänzt. Das Ziel dieser vierten Säule ist:

„Geförderter Wohnraum soll unterschiedlichen Nutzungen, NutzerInnengruppen und Wohnformen durch vielfältig nutzbare Grundrisse, Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen und Außenbereiche entsprechen. Auf Alltagstauglichkeit und Reduktion der Errichtungs- und Bewirtschaftungskosten durch geeignete Planung ist zu achten. Soziale Durchmischung, Mitbestimmungskonzepte, Hausorganisation, identitätsstiftende Maßnahmen und Vernetzung mit sozialer Infrastruktur sollen gestärkt werden.“¹⁵

Grundsätzlich stellte die Bewertung der einzelnen Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit das Evaluierungsteam vor ein messtheoretisches und messtechnisches Problem. Soziale Nachhaltigkeit wird vom Team als eine latente Dimension begriffen, die über verschiedene beobachtbare und/oder messbare Merkmale erfasst werden kann. Die Merkmale sind in der Kriterienliste abgebildet. Gegenwärtig liegt kein statistisches Modell vor, um diese zu einem Index aufzurechnen. Auch können die einzelnen Kriterien schwer festgemacht werden. (Wie groß ist ausreichender Stauraum?) Daher wurde auf eine Quantifizierung verzichtet. Die sozialen Prozesse können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht immer eingeschätzt werden.

Inwiefern sich die tatsächlich gewünschte Wirkung anhand der baulichen Maßnahmen und der initiierten sozialen Prozesse zeigt, kann für die evaluierten Projekte erst nach einem adäquat bemessenen Betriebszeitraum beurteilt werden. Dies liegt in der Natur der Thematik. Nachhaltigkeit bedeutet per Definition das dauerhafte Verhalten eines Systems über eine längere Zeitspanne. Eine aussagekräftige Leistungsrechnung kann daher erst nach einer ausreichenden Betrachtungszeit erfolgen.

¹⁵ Beurteilungsblatt, 4-Säulen-Modell. wohnfonds_wien, Stand Oktober 2009.

3.4 Handlungsempfehlungen

Soziale Nachhaltigkeit stellt eine Querschnittsmaterie dar und sollte immer im Zusammenhang mit den anderen drei Säulen „Architektur“, „Ökonomie“ und „Ökologie“ betrachtet werden. So empfinden beispielsweise Trenkwalder und Kunath darüber hinaus folgende Kriterien der Säule „Architektur“ als relevant im Zusammenhang mit sozialer Nachhaltigkeit:¹⁶

- Städtebauliche Ein- und Anbindung an vorhandene Stadträume
- Durchwegung und Bewegungsbeziehungen, Durchlässigkeit – Geschlossenheit
- Aufenthalts- und Bewegungsräume
- Sozialräumliche Differenzierung des Wohnungsumfeldes

Insbesondere die **städtebauliche Ein- und Anbindung** an vorhandene Stadträume ist ein wichtiges Element, das die Schwerpunktsetzung im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit bestimmt. Ein gutes Beispiel hierfür bietet der Vergleich zwischen den Projekten am Nordbahnhof und beispielsweise den Projekten STAR22 oder Dieselgasse 10. Die Projekte am Nordbahnhof befinden sich alle in fußläufiger Entfernung zum nahe gelegenen Rudolf-Bednar-Park, der einen hochwertigen qualitativen Freiraum darstellt. Dementsprechend geringer ist der Bedarf an Freiräumen innerhalb der Anlagen. Im Gegensatz dazu befinden sich die Projekte STAR22 und Dieselgasse 10 in der Nähe von stark befahrenen Straßen und dementsprechend wichtig ist eine Berücksichtigung eines hochqualitativen Freiraums innerhalb der Anlage, was bei letzteren auch berücksichtigt wurde. Aus diesen Beispielen ist ersichtlich, dass hochqualitative Anbindungen an Stadträume aus sehr unterschiedlichen Strategien heraus erfolgen können. In der Beurteilung der Qualität muss deshalb auch das Umfeld der Wohnanlage differenziert in Betracht genommen werden, um die bauliche „Reaktion“ darauf sinnvoll bewerten zu können.

Architektur und Freiraumplanung sind die Bestandteile der Querschnittsmaterie „Soziale Nachhaltigkeit“, die am längsten über die Zeit bestehen. Daher müssen gut formulierte städtebauliche Ansätze, hochqualitative Architektur und Freiraumplanung als wesentliche „Zutaten“ zu sozialnachhaltigen Wohnbauten, Wohnanlagen und Stadtteilen betrachtet werden.

Hinsichtlich einer **Weiterentwicklung der Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit** kann eine genauere Definition (bzw. das Nennen bestimmter Richtwerte) und die Aufnahme zusätzlicher Kriterien überlegt werden, um eine nachhaltige Planung und spätere Überprüfung einfacher zu machen. Manche Kriterien haben von ihrer thematischen Natur her einen stark qualitativen Charakter und ihre Qualität kann nur subjektiv aufgrund von Facherfahrung und Vergleich zwischen unterschiedlichen Projekten beurteilt werden. Bei anderen Kriterien, die einen stark quantitativen Aspekt aufweisen, könnte aber die Nennung von Mindeststandards oder Richtwerten eine sozial nachhaltige Planung und spätere Überprüfung erleichtern. Beispiele sind: ausreichend vorhandene Stauräume, Qualität wohnungseigener Freiräume, Anzahl an Fahrradabstellplätzen, Lage und Ausstattung der Gemeinschaftsräume. Allerdings birgt eine zu genaue Definition der einzelnen Kriterien die Gefahr, dass Handlungsspielräume in der Planung verloren gehen, was negative Konsequenzen für die Qualität der Wohnbauprojekte haben kann und insbesondere ein Weiterdenken der Kriterien entlang aktueller gesellschaftlicher Entwicklungen erschwert. In der jetzigen Form, in der die Kriterienliste keine starre Checkliste darstellt, bietet sich deshalb Freiraum für besonders herausragende Leistungen in diesem Bereich, die, im Sinne eines ganzheitlichen Konzepts, weit über die Liste hinausgehen.

¹⁶ Vgl. Trenkwalder, Birgit/Kunath, Martin: SMART Studies – Architektur als soziales Gefüge. Ein Beitrag zur Vorbereitung von Projekten, Verlag der Technischen Universität Graz, Graz 2011, Seite 28.

Die **Jury** fokussiert in ihren Bewertungen Schwerpunktsetzungen seitens der Bauträger und einzelne weitere Kriterien. Im Fall von STAR22 wurde soziale Nachhaltigkeit durch Zusammenarbeit mit der Caritas (Pflegeheim für an Demenz erkrankte Personen) und dem Studentenheimträger (StudentInnenheim Base 22) konzeptuell und baulich sehr gut umgesetzt. „Vergessen“ wurde aber beispielsweise auf ausreichend Fahrradabstellplätze. Als mögliche Empfehlung für die Bewertung der Jury kann aus diesem abgeleitet werden, dass die Jury neben den Hauptschwerpunkten alle Kriterien aus der Liste berücksichtigt, die für die späteren BewohnerInnen relevant sein könnten.

In Bezug auf **Mobilität** sollte bei der Planung und Auswahl der Projekte ein stärkeres Augenmerk auf alternative Mobilitätskonzepte gelegt werden (z. B. Carsharing). Stärker berücksichtigt werden sollte auch der Umstand, dass sich Mobilität nicht nur auf die Schaffung von Mobilitätsangeboten bezieht, sondern darüber hinaus auch auf die Reduktion von Mobilitätsanforderungen durch die örtliche Integration von Funktionen wie Wohnen, Versorgung und Erholung etc.¹⁷

Hinsichtlich der überwiegend eindimensionalen Betrachtung von Behinderung wäre im Sinne einer inklusiven Gesellschaft eine Erweiterung um andere Formen der Behinderung und damit verbundene Barrieren wünschenswert. Im Zusammenhang mit sozialer Nachhaltigkeit im geförderten Wohnbau stehen natürlicherweise Baukosten (v. a. im Hinblick auf spätere Nutzungskosten) und die universelle Berücksichtigung von **Barrierefreiheit** in einem gewissen Spannungsverhältnis. Zu bedenken ist allerdings, dass der überwiegende Teil an baulichen Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit kaum Mehrkosten verursacht, solange diese bereits in der Planung bei Neubauprojekten berücksichtigt werden. Für bauliche Maßnahmen, die zu erheblichen Mehrkosten führen können (bspw. größere Sanitärräume, größere wohnungseigene Freiräume), könnte analog zum Bereich der Energieeffizienz die Schaffung einer spezifischen Förderrichtlinie für geförderten Wohnbau überlegt werden bzw. sollte eine Abstimmung mit Fördermöglichkeiten durch das BASB bei der individuellen Adaptierung von Wohnraum angedacht werden¹⁸.

Lärmbelästigungen stellen eine der häufigsten Ursachen von Konflikten zwischen BewohnerInnen dar. Eine Erhöhung des gemessenen Schallschutzes zwischen Wohneinheiten und Gemeinschaftsräumen ist im Sinne der Beschaffung von kostengünstigem Wohnraum allerdings weder zielführend noch vertretbar. Im Hinblick auf ein konfliktfreies Miteinander könnte deshalb die Mediation eine stärkere Bedeutung erfahren. Die Berücksichtigung lärmintensiver Nutzungen wird zwar in einem Kriterium genannt, bezieht sich aber grundsätzlich nur auf die Nutzung von Freiflächen. Innerhalb des Wohngebäudes selbst können Lärmkonflikte durch ein koordiniertes Nutzungsmanagement für die Gemeinschaftsräume sowie eine aktive *Anlagenbetreuung* in Konfliktfällen gelöst werden.

¹⁷ vgl. Trenkwalder, Birgit/Kunath, Martin: SMART Studies – Architektur als soziales Gefüge. Ein Beitrag zur Vorbereitung von Projekten, Verlag der Technischen Universität Graz, Graz 2011, Seite 47.

¹⁸ Anm. Das BASB bietet unter gewissen Bedingungen Unterstützung in Form von Förderungen bei der barrierefreien Adaptierung von Wohnraum an. Diese Förderungen beziehen sich derzeit allerdings nur auf bereits bestehenden Wohnraum und nicht auf Neubau. Auf der anderen Seite müssen sich Bauträger bei der Errichtung von Neubauten an die baurechtlichen Bestimmungen zur Schaffung barrierefreien Wohnraumes halten (OIB-Richtlinie 4). Die Frage ist hier, ob es eventuell eine Lücke gibt zwischen dem was aufgrund der Bauordnung an Barrierefreiheit umgesetzt werden muss und dem individuellen Bedarf von WohnungsinteressentInnen mit einer Behinderung. Hier wäre eine Ausweitung der Fördermöglichkeiten seitens des BASB auf Neubau ev. sinnvoll für die Fälle, wo zwar die Erfordernisse an Barrierefreiheit aufgrund der Bauordnung berücksichtigt wurden, darüber hinaus aufgrund des individuellen Bedarfs Mehrkosten entstehen würden, die die zukünftigen MieterInnen mit einer Behinderung tragen müssten.

Eine **soziale Durchmischung** der BewohnerInnen bildet eine wichtige Voraussetzung zur Vermeidung von sozialräumlichen Polarisierungsprozessen und damit verbundenen negativen Konsequenzen („Ghettobildung“, Stigmatisierung) innerhalb des Stadtgebietes. Soll die soziale Durchmischung der BewohnerInnen innerhalb einer Wohnanlage forciert werden, könnte eine verstärkte Kombination unterschiedlicher Fördermodelle, insbesondere die Kombination von Miete und Eigentum bzw. eine Kombination von gefördertem und frei finanziertem Wohnraum angedacht werden. Parallel dazu müsste bei einer starken sozialen Durchmischung der BewohnerInnen gemeinschaftsbildenden Prozessen zur Vorbeugung von Konflikten eine besonders hohe Aufmerksamkeit zukommen.

Zur Sicherung nachhaltiger **Partizipationsprozesse** im Sinne einer sozial nachhaltigen und konfliktfreien Nutzung durch die BewohnerInnen (auch über die Grenzen einzelner Wohnanlagen hinaus) könnte schon in der Planung eine Einbindung der Gebietsbetreuungen angedacht werden. Bei den Gebietsbetreuungen geht es neben der technischen Sanierung auch um die Bewältigung sozialer Probleme und „alltäglicher“ Nachbarschaftskonflikte. Wie die bisherigen Erfahrungen zeigen, steigt durch solche Plattformen zur Konfliktlösung insgesamt die Wohnzufriedenheit, Beschädigungen durch Vandalismus und Nachlässigkeit kommen seltener vor, wodurch Kosten eingespart werden können. Daneben geht es aber vor allem um ein Empowerment der lokalen Bevölkerung, um deren Problemlösungskapazität zu steigern und sie möglichst unmittelbar in die lokale, Entwicklungsprozesse betreffende Entscheidungsfindung einzubinden¹⁹. Das Angebot der Gebietsbetreuungen stellt deshalb einen wichtigen Anschluss zu den Partizipationsprozessen seitens der Hausverwaltungen dar und eine gute Kooperation und Einbindung sollten bereits in der Planung berücksichtigt werden. Insbesondere bei Projekten in Wohnvierteln, in denen ein Stadtteilmanagement durch die Gebietsbetreuungen erfolgt, könnte eine frühzeitige Koordination sinnvoll sein.

Die Einbindung von Kunst durch **künstlerische Interventionen** kann zur Identifikation der BewohnerInnen mit der Wohnanlage beitragen. Eine wichtige Voraussetzung hierfür ist, dass diese auch partizipative Elemente im Sinne einer Einbindung der BewohnerInnen umfasst. Künstlerische Interventionen können aber auch über die Grenzen einer einzelnen Wohnanlage hinaus einen Beitrag zur Aufwertung von Wohnvierteln leisten, da sich hierdurch die Attraktivität des Wohnviertels für bestimmte soziale Schichten erhöhen kann.

Die unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen in den betrachteten Projekten und die daraus entstehende Vielfalt an Wohnraum lässt den Schluss zu, dass die bestehenden **Förderbedingungen** selbst einen wesentlichen Beitrag zur „Sozialen Nachhaltigkeit“ leisten. Im Fokus stehen nicht nur einkommensschwache und benachteiligte Personen, sondern die soziale Durchmischung unterschiedlicher sozialer Schichten. Eine medial immer wieder diskutierte Kürzung der Wohnbauförderung und die Konzentration auf ausschließlich einkommensschwache scheinen vor diesen Evaluierungsergebnissen wenig wünschenswert.

¹⁹ Förster, Wolfgang: Wiens Stadterneuerung zwischen Staat und Markt?, in: *dérive* Nr. 17, 2004, Seite 22–25, Seite 24.

4 Anhang

Die folgenden Einzelprojektberichte bieten eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Planung und Umsetzung im Bereich der „Sozialen Nachhaltigkeit“ der neun untersuchten Bauprojekte. Die einzelnen Projektberichte widmen sich der Schwerpunktsetzung im Bereich der „Sozialen Nachhaltigkeit“, der Steuerung der BewohnerInnen bzw. den gewählten Fördermodellen, der Umsetzung in Planung und Bau sowie möglichen Abweichungen zwischen Einreichung und Umsetzung.

Insgesamt wurden neun geförderte Wohnbauprojekte untersucht. Die Projekte „Nordbahnhof BP 9“, „Nordbahnhof BP 15B“, „Nordbahnhof BP 15C“, „Sonwendviertel BP C.02.01“ sowie „Sonwendviertel BP C.03.02“ wurden im Rahmen von Bauträgerwettbewerben zur Umsetzung ausgewählt. Die Projekte „Dieselgasse 10“, „Ameisgasse“, „Überfuhrstraße 65“ sowie „STAR22“ wurden durch den Grundstücksbeirat zur Umsetzung genehmigt.

4.1 Nordbahnhof BP 9

4.1.1 Schwerpunktsetzung in Bezug auf Soziale Nachhaltigkeit

Das Angebot zur Sozialen Nachhaltigkeit soll laut Juryprotokoll²⁰ durch kompakte und flexible Wohnungsgrundrisse mit Teil- und Koppelbarkeit, Wohnungserweiterungen, Spielfläure, Wohnungsvorplätze und Home-Office-Bereiche umgesetzt werden. An Gemeinschaftseinrichtungen sollen ein Proberaum, ein interkultureller Lernclub, ein Gemeinschaftsraum mit Küche, eine Radwerkstatt, den Stiegen zugeordnete gedeckte Spiel- und Sitzbereiche, ein zweigeschossiges Studio mit Galerie und eine gemeinschaftliche Dachterrasse errichtet werden.

„Das stark gemeinschaftliche und nachbarschaftliche Konzept wird konsequent verfolgt. Sehr positiv ist der sehr klar strukturierte Partizipationsablauf zu beurteilen. Es bieten sich viele Möglichkeiten zur Schaffung kleiner Nachbarschaften. Das Angebot von Superförderung und guten, kompakten Grundrissen sowie Home-Offices ermöglicht eine gute soziale und funktionale Mischung. Das gleichmäßig im Projekt verteilte Angebot an Gemeinschaftsräumen und die Gemeinschaftsdachterrasse sind gut durchdacht. Insgesamt stellt das Projekt einen herausragenden Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit dar.“²¹

Zum Thema interkulturelles Wohnen ist eine Kooperation mit den Wiener Kinderfreunden vorgesehen. Nach der Projektbeschreibung²² soll es einen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss des Bauteiles 1 geben, der von der Organisation Kinder-, Jugend- und Familienzentrum friends, 1020 Wien, Franz-Hochedlinger-Gasse 32 betreut wird. Ein weiterer Gemeinschaftsraum soll sich im Bauteil 3 befinden, der sich über zwei Geschosse (2. und 3. Obergeschoss) erstreckt. Die Gemeinschaftsräume werden mit einer kleinen Küchenzeile ausgestattet.

Die Leitideen des Konzeptes sind der Zugang zum geförderten Wohnbau als wichtige Voraussetzung für den Zugang zum Arbeitsmarkt, das Schaffen von Raum für kulturelle Vielfalt und Kommunikation sowie die Vermeidung von Konflikten, zum Beispiel aufgrund von Lärm, mit Mitteln der Architektur. Eine größtmögliche ethnische Vielfalt soll angestrebt werden, wobei hier nochmals im Juryprotokoll²³ und in der Projektbeschreibung²⁴ der Schwerpunkt der sozialen Durchmischung und des interkulturellen Wohnens erwähnt wird. Eine bestimmte Quote wird allerdings nicht genannt. Zum Thema des interkulturellen Wohnens wird auch die Kooperation mit den „friends“ erwähnt, die Veranstaltungen anbieten sollen, an welchen die BewohnerInnen mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen teilnehmen können, um sich so besser kennenzulernen und auszutauschen.

²⁰ Juryprotokoll, Seite 7.

²¹ Juryprotokoll, Seite 18.

²² Projektbeschreibung, Blatt 3.

²³ Juryprotokoll, Seite 7.

²⁴ Projektbeschreibung, Blatt 3.

Ziele der „friends“ (interkulturelles Familienzentrum) laut Baubeschreibung:²⁵

- Förderung der Kommunikation der BewohnerInnen untereinander, insbesondere zwischen jenen mit und ohne Migrationshintergrund
- Förderung der interkulturellen Kommunikation: Unterschiede zwischen den jeweiligen Herkunftskulturen werden thematisiert, die Gemeinsamkeiten betont, das Verständnis füreinander gesucht; Eltern-Kinder-Aktivitäten, Kinderkulturveranstaltungen.
- Herstellung eines gemeinschaftsfördernden Klimas durch gesellige Aktivitäten, die allen zugänglich sind und die einen Nützlichkeitscharakter aufweisen, wie zum Beispiel Basare, ExpertInnengespräche über Ernährung, Gesundheit oder von den Eltern ausgesuchte Bildungs- und Erziehungsthemen etc.

Laut Präsentation „Interkulturelles Wohnen am Nordbahnhof/Die Kunst der Nachbarschaft“²⁶ wird es in einem Gemeinschaftsraum ein Programm geben, das von den BewohnerInnen unter Koordination von „friends“ gestaltet wird. Zusätzlich sollen die „friends“ als Ansprechstelle für gemeinsamen Interessensausgleich zwischen MieterInnen dienen. Die MieterInnen sollten im Vorfeld befragt werden, wodurch sie eigene Programmwünsche äußern und mitarbeiten können und wodurch Daten wie die Familiengröße, Kinderanzahl und Weiteres erhoben werden. Auch ein Treffen mit den MieterInnen war im Vorfeld geplant: Projektvorstellung, Planungsgruppe soll gegründet werden und erste Aktivitäten geplant werden. Danach sollen regelmäßige, monatliche Meetings zur Programmplanung und als Raum für Konfliktlösung und Interessensausgleich stattfinden. Aufgaben können an Interessierte verteilt werden.

Der Proberaum befindet sich im Keller und soll allen Mietern für verschiedene Aktivitäten zur Verfügung stehen. Im Erdgeschoss des Bauteiles 1 befindet sich eine ausgestattete Waschküche. Jeder Bauteil verfügt über einen Fahrradabstellraum. In den Bauteilen 1 und 2 gibt es je einen Kinderwagenabstellraum. Alle drei Bauteile sind mit einem Lift ausgestattet und die Zugänge zu allen Wohnungen werden barrierefrei errichtet. Die drei Bauteile bilden einen Innenhof, mit Sitzflächen, Rasenflächen und Sitzbereichen bei den Hauseingängen. Der Innenhof wird durch eine Hügelandschaft strukturiert.

In der Projektbeschreibung wird angegeben, dass Änderungen durch den Wohnungswerber grundsätzlich möglich sind, sofern sie keine Verzögerungen des Baus bewirken, nicht in Widerspruch zu behördlichen Auflagen stehen und vorher dafür die schriftliche Zustimmung der Bauleitung der „Neuen Heimat“ eingeholt wird. Konstruktive Änderungen (Fassadengestaltung, Fenster, Geländer usw.) werden dabei ausgeschlossen. Für die Bearbeitung der Sonderwünsche, insbesondere bei Grundrissänderungen, ist der Architekt berechtigt eine Aufwandsentschädigung zu verlangen.

4.1.2 Umsetzung in Planung und Bau

Bau

In Bezug auf die soziale Nachhaltigkeit stehen die Gemeinschaftsräume, insbesondere der durch die „friends“ verwaltete Gemeinschaftsraum, im Vordergrund. Diese sind inklusive der Erschließungsräume sehr großzügig und sehr attraktiv gestaltet und bieten einen entsprechenden Rahmen für Begegnung und Kommunikation unter den HausbewohnerInnen. Die beiden Gemeinschaftsräume sind in der Auslegung und Ausstattung mit einer Küche und Infrastruktur für Veranstaltungen geeignet und bieten einen Rahmen für interkulturelle Aktivitäten. Auch hervorzuheben sind die Großzügigkeit, gute Belichtung und Vielfältigkeit in Planung und Gestaltung der Erschließungsräume. Der Mehrwert der Räume kann erst durch die Nutzung

²⁵ Projektbeschreibung, Blatt 3.

²⁶ PP-Präsentation „Interkulturelles Wohnen am Nordbahnhof/Die Kunst der Nachbarschaft“.

realisiert werden. Die Nebenräume wie Fahrradabstellplätze, eine Fahrradwerkstätte, Kinderwagenräume sind besonders großzügig und attraktiv dimensioniert und sehr intelligent in den Erdgeschosszonen platziert. In der Fahrradwerkstätte sind Stromanschlüsse und ein Waschbecken verfügbar. Es sind keine Absperrmöglichkeiten vorhanden. Die Waschküche und das Hausbetreuungsbüro versprechen durch ihre großzügige Verglasung und ihre schöne Lage im Erdgeschoss eine Attraktivität in der Nutzung und bieten Möglichkeiten für Kommunikation zwischen Hausverwaltung (Volkshilfe) und BewohnerInnen.

Soziale Prozesse

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war der Bau in Fertigstellung begriffen. Mit Einbezug der Kinderfreunde wirkte das Bauprojekt nach der Besichtigung sehr verwaltet und es blieb die Frage offen, wie viel die BewohnerInnen mitentschieden haben oder noch mitentscheiden können. Durch ein Telefonat mit Mag. Günther Leeb, der die Verwaltung des Gemeinschaftsraumes und die Gestaltung der sozialen Prozesse innehat, konnte dies geklärt werden. Es gab bereits eine Befragung der MieterInnen, ein gemeinsames Treffen und die Gründung einer „Planungsgruppe“ unter den künftigen MieterInnen, die sich um die Gestaltung und Nutzung der Gemeinschaftsräume kümmert. Vertraglich steht ein Budget vom Bauträger für die Ausgestaltung der Räume zur Verfügung, das genutzt wird. Die Betreuung durch die Kinderfreunde ist für zwei Jahre vorgesehen. Dann wird die weitere Gestaltung in die Hände der BewohnerInnen gelegt. Laut Herr Leeb konnten einige seiner Vorschläge bzw. der Vorschläge der künftigen BewohnerInnen umgesetzt werden, wie zum Beispiel eine SAT-Leitung im Gemeinschaftsraum. Hier gab es den Wunsch nach der Möglichkeit zum gemeinsamen Fußball-Schauen. Die Idee einer zusätzlichen Schallisolierung der Gemeinschaftsräume wurde hingegen nicht umgesetzt.

Bei der Umsetzung der sozialen Prozesse verfolgt Herr Mag. Leeb das Ziel, diejenigen zu unterstützen, die sonst nicht zu Wort kommen würden, weil sie zu schüchtern sind oder nicht die kommunikativen/sprachlichen Kompetenzen haben. So soll es ausreichend Plattformen zur persönlichen Kommunikation geben, aber auch ein Internetforum (www.wohnen-mit-friends.at), das bereits genutzt wird.

Insgesamt verspricht die Betreuung durch die Kinderfreunde („friends“) eine reale Umsetzung der bei der Einreichung geplanten Aktivitäten.

4.1.3 Steuerung der Bewohnerinnen und Bewohner

Laut Konzept soll die BewohnerInnenschaft möglichst gut kulturell gemischt sein. Nach eigenen Angaben hat Herr Leeb („friends“) zwar vorgeschlagen, die geplante weit gestreute kulturelle Mischung tatsächlich mit verschiedenen Anteilen von Ethnien umzusetzen. Dies wurde seitens des Bauträgers für nicht nötig befunden. Es ergab sich aber laut seinen Angaben ohnedies eine breit gestreute ethnische Vielfalt, obwohl das Projekt nicht als „interkulturelles Wohnprojekt“ beworben wurde. Ein für Wien üblicher MigrantInnenanteil (erst und zweite Generation) von 30 bis 40 % wird laut Schätzung erreicht, was in Zusammenhang mit den Wohnungen mit „Superförderung“ stehen könnte.

Geplant waren laut Juryprotokoll 97 geförderte Mietwohnungen, davon 25 % mit Superförderung, die auch so umgesetzt wurden. Folgende **Fördermodelle** für Miete kamen bei diesem Projekt zur Anwendung:

- §12 WWFSG iVm. §3 NeubauVO 2007 „Hauptförderung“
- §12 WWFSG iVm. §6 NeubauVO 2007 „Superförderung“
- §12 WWFSG iVm. §7 NeubauVO 2007 „Förderung für Passivhaus-Standard, Niedrigenergiehaus-Standard, Wärmeversorgung durch erneuerbare Energieträger in ausreichender Dimensionierung“

4.1.4 Abweichung zwischen Einreichung und Umsetzung

Bei der Umsetzung konnten keine Abweichungen im Sinne einer Minderung unter dem Kriterium „Soziale Nachhaltigkeit“ festgestellt werden. Im Gegenteil, statt der zwei geplanten Kinderwagenabstellplätze wurden drei errichtet.

4.1.5 Resümee

Zusammenfassend lässt sich keine Minderung der sozialen Nachhaltigkeit zwischen der Planung und der Durchführung des Bauprojektes feststellen.

Die nutzungsneutralen und flexiblen Räume, die großzügigen Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sowie die ausreichenden Stauräume sprechen für die Alltagstauglichkeit des Bauprojektes. Das Projekt ist barrierefrei erschließbar und die wohnungseigenen Freiräume sind großzügig gestaltet. 97 Wohnungen sind geförderte Mietwohnungen und 25 % davon mit Superförderung erhältlich.

Der Schwerpunkt des Bauprojektes liegt in der großzügigen Ausstattung und Planung der durch die Kinderfreunde verwalteten Gemeinschaftsräume. Durch die Betreuung der „friends“ werden so auch klare Nutzungsverhältnisse geschaffen und die MieterInnen hatten vorweg die Möglichkeit zur Mitbestimmung. Hier ist auch noch einmal der Proberaum zu erwähnen, der sich durch eine spezielle Lärmschutzdecke auszeichnet. Die Außenflächen sind so gestaltet, dass sie die Nutzung durch unterschiedliche Altersgruppen wahrscheinlich machen. Durch die „friends“ ist zu erwarten, dass eine „Identität der Wohnanlage“, wie sie in den Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit erwähnt wird (siehe Kapitel 2), entsteht. Auch künstlerische Interventionen sind im Innenhof, der sich durch die Objekte ergibt, ersichtlich. Somit kann auch das Kriterium „Wohnen in Gemeinschaft“ als erfüllt angesehen werden.

Eine soziale Durchmischung durch die Einbindung unterschiedlicher Wohnformen ist zum Beispiel dadurch gegeben, dass auch Maisonette-Wohnungen vorhanden sind. Durch die „friends“ der Kinderfreunde sind Angebote für spezifische Nutzergruppen verfügbar.

Die „friends“ der Kinderfreunde sollen das Projekt zwei Jahre lang betreuen und danach soll es in die Hände der Mieter übergehen. In wie weit das von den „friends“ entwickelte partizipative Konzept weitergeführt werden kann und wie es sich danach entwickelt bleibt abzuwarten.

4.2 Nordbahnhof BP 15B

4.2.1 Schwerpunktsetzung in Bezug auf Soziale Nachhaltigkeit

Das Projekt Nordbahnhof 15B widmete sich dem Thema interkulturelles Wohnen. Zu diesem Zweck wurde eine Kooperation mit dem Integrationshaus und der MA11 eingegangen. Im Rahmen der Kooperation mit dem Integrationshaus wurde ein Beratungszentrum eingeplant und ein Teil der Wohnungen ist für subsidiär Schutzberechtigte vorbehalten. Die Kooperation mit der MA11 sieht die Einrichtung einer Jugendwohngemeinschaft mit interkulturellem Hintergrund vor.

Der Schwerpunkt wurde entsprechend dem im Rahmen des Wettbewerbs für diesen Bauplatz vorgegebenen Themenbereich „**interkulturelles Wohnen**“ auf die soziale Durchmischung der zukünftigen BewohnerInnenchaft sowie auf Angebote für spezifische NutzerInnengruppen mit Betreuungsbedarf in Kooperation mit einem Betreiber gelegt.

Laut Projektbeschreibung wurden in Bezug auf **soziale Nachhaltigkeit** explizit die ethnische Zusammensetzung der zukünftigen BewohnerInnen, die Vermarktung, Räume für Begegnungen sowie eine Hausbetreuung nach dem Konzept „Hausbetreuer Neu“ genannt.

Ethnische Zusammensetzung

In Bezug auf die ethnische Zusammensetzung der BewohnerInnen wurden ein Verhältnis von einem Drittel Flüchtlinge (subsidiär Schutzberechtigte) und zwei Dritteln Alteingesessenen und Personen mit Migrationshintergrund angestrebt.²⁷ Zu diesem Zweck wurde eine Kooperation mit dem Integrationshaus eingegangen (dieses wird auch seinen neuen Standort in dem Gebäudekomplex haben) sowie eine betreute Jugendwohngemeinschaft mit interkulturellem Schwerpunkt in Zusammenarbeit mit der MA 11 eingerichtet.²⁸

Spezielle Kompetenzen und spezielle Vermarktung

Die BewohnerInnen müssen zwar nicht über spezielle Kompetenzen verfügen, allerdings wurde angestrebt, die Wohnungen speziell unter den MitarbeiterInnen des Integrationshauses zu bewerben, damit einige BewohnerInnen einen professionellen Hintergrund in Bezug auf Interkulturalität mitbringen. Außerdem wurde bei der Vermarktung das Grundthema „interkulturelles Wohnen“ offen kommuniziert, damit zukünftige MieterInnen angesprochen werden, die anderen Kulturen gegenüber offen sind.²⁹

Räume für Begegnungen

Um Räume für das Entstehen eines gemeinschaftlichen und gedeihlichen Zusammenlebens zu schaffen, wurden sowohl im Innenraum als auch im Freiraum Gemeinschaftsräume geplant (innen angeordneter Spielplatz mit angeschlossenem Gemeinschaftsinnenraum, Spielband entlang der MieterInnenhängen, interkulturelle Feste zur temporären Belegung öffentlicher Freiräume). Für die zukünftige Nutzung der gemeinschaftlichen Innen- und Freiräume wurde ein moderierter partizipativer Prozess zur Aushandlung von Benutzungsregeln geplant.³⁰ Darüber hinaus wurde auch ein Budget für die partizipativ bestimmte Ausstattung der Gemeinschaftsräume reserviert.

²⁷ Projektbeschreibung, Blatt 2.

²⁸ Projektbeschreibung, Blatt 1.

²⁹ Projektbeschreibung, Blatt 2.

³⁰ Projektbeschreibung, Blatt 2.

Hausbetreuer Neu

Laut Projektbeschreibung war es geplant, eine/n HausbetreuerIn mit interkulturellen Erfahrungen für die Betreuung der Wohnanlage einzusetzen, der/die die Verständigung und Konfliktlösung erleichtert und unterstützen kann.³¹

Neben den oben, in der Projektbeschreibung explizit unter dem Punkt „Soziale Nachhaltigkeit“ angesprochenen, Aspekten der sozialen Nachhaltigkeit finden sich in der Projektbeschreibung auch Aspekte, die zwar nicht explizit im Hinblick auf soziale Nachhaltigkeit genannt wurden, die aber trotzdem zu deren Förderung beitragen.

Architektur – Städtebau

Hinsichtlich der Wohnungsstruktur ist durch die auf Wunsch der BewohnerInnen möglichen Raumteilungen (Abtrennung von Küchen bzw. Abstellräumen) und Rückbaumöglichkeiten (die WG für Jugendliche mit Migrationshintergrund kann in eine C- und D-Wohnung umgewandelt werden) ein Angebot an flexiblen und nutzungsneutralen Räumen gegeben.³²

Durch das Spektrum an Wohnungstypen (A, B, C, D & WG) wird die soziale Durchmischung der BewohnerInnen durch Einbindung unterschiedlicher Wohnformen gefördert.³³

Die im Sockelgeschoss zum Schutz gegen mechanische Beschädigungen geplante Verkleidung aus Laminatplatten vorgeschlagen trägt zu einer Minimierung der Instandhaltungskosten bei.³⁴

Die Bebauung lockert Richtung Bednarpark auf, lässt so den Freiraum mit dem Grünraum des Parkes verschmelzen und schafft somit eine Anbindung an bestehende soziale Infrastruktur.³⁵

Durch die natürliche Belichtung der Erschließungsgänge wird das subjektive Gefühl der Wohnsicherheit erhöht.³⁶

Ökonomie

Einer kostengünstigen Umsetzung in Planung und Bau wurde ein hoher Stellenwert eingeräumt. So wurden bei den Grundrissen Einschachtlösungen gewählt und die Konstruktionsraster des statischen Tragwerks und die Versorgungsleitungen optimiert.³⁷

Die Anlage umfasst 101 geförderte Mietwohnungen, wobei der Anteil an supergeförderten Wohneinheiten bei 40 % Prozent liegt und dadurch dauerhaft sozial gebundene Wohnungen gegeben sind.

Von Seiten der **Jury** wird das Projekt als herausragender Beitrag im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit betrachtet. Hervorgehoben wird dabei.³⁸

- Detailliertes Konzept zur Kooperation mit dem Integrationshaus (Flüchtlingsbetreuung, sozialpädagogische Betreuung für Jugendliche)
- Grundrisse sehr flächenökonomisch – Leistbarkeit
- Alle Zimmer in Typ-B-Wohnungen getrennt begehbar
- Konzept der abgetrennten oder integrierten Küchenbereiche
- Sehr gutes Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen und Gemeinschaftsdachterrassen

³¹ Projektbeschreibung, Blatt 2.

³² Projektbeschreibung, Blatt 4.

³³ Projektbeschreibung, Blatt 4.

³⁴ Projektbeschreibung, Blatt 4.

³⁵ Projektbeschreibung, Blatt 3.

³⁶ Projektbeschreibung, Blatt 3.

³⁷ Projektbeschreibung, Blatt 6.

³⁸ Juryprotokoll, Seite 44.

Neben den explizit unter dem Punkt „Soziale Nachhaltigkeit“ angeführten Punkten hob die Jury auch die geringen Gesamtbaukosten und das hohe Engagement seitens des Bauträgers hinsichtlich der Reduktion der Nutzungskosten positiv hervor³⁹, welche ebenfalls einen impliziten Bezug zur sozialen Nachhaltigkeit aufweisen.

Kritisch betrachtet wurden von Seiten der Jury die MieterInnengärten, die einen Großteil des Freiraumes in Anspruch nehmen, sowie die Qualität der wohnungseigenen Freiräume, die zum Teil nur eine Tiefe von weniger als 2 m aufweisen.⁴⁰ Folgende projektbezogene Auflagen und Empfehlungen wurden von Seiten der Jury ausgesprochen:⁴¹

- Überarbeitung der Erdgeschosszone
- Freiraumkonzept sowohl im Erdgeschoss als auch auf dem Dach ist zu überarbeiten
- Die Übergänge im Erdgeschoss und im Freiraum sind in Abstimmung mit dem Konzept auf 15c weiterzuentwickeln

4.2.2 Umsetzung in Planung und Bau

Interkulturelles Wohnen

Die Schwerpunktsetzung im Konzept der sozialen Nachhaltigkeit – wohnliche Integration von Flüchtlingen, Beratung von Flüchtlingen (Alltagsberatung, Wohnberatung) – ist sehr lobenswert und stellt eine sehr starke und positive politische Position in einem äußerst umstrittenen, jedoch wesentlichen sozialpolitischen Feld dar.

Im Hinblick auf den Schwerpunkt „interkulturelles Wohnen“ ist positiv, dass die Betreuungsinfrastruktur sehr gut strukturiert und in die Gebäudestruktur und den Betrieb hervorragend integriert ist. Hervorzuheben ist hier insbesondere die pragmatische Haltung in der architektonischen Gestaltung zugunsten einer sozialverträglichen Preisgestaltung sowie die Durchmischung von MieterInnenwohnungen und Wohnungen für subsidiär Schutzberechtigte. Auch die gelungene Durchmischung verschiedener sozialer Gruppen in der BewohnerInnenstruktur ist positiv hervorzuheben.

Gebäudestruktur

Insgesamt ist das Projekt sehr schlicht und pragmatisch in seiner architektonischen Orientierung. Die Grundstruktur des Gebäudes mit seiner gut belichteten Gangsituation (Naturlicht) fördert eine Kommunikation und Begegnung innerhalb des Hauses. Mit Hinblick auf das Grundkonzept „interkulturelles Wohnen“ und der generellen Ausrichtung auf eine sozial durchmischte BewohnerInnenschaft (subsidiär Schutzberechtigte, supergeförderte Wohnungen und andere Formen des geförderten Wohnbaus) stellt die Gebäudestruktur eine adäquate, wenn auch schlichte und kostengünstige Lösung dar.

Grundausrüstung

Die Grundausrüstung (Kinderwagenabstellplatz, Waschsalon im Erdgeschoss) ist gut dimensioniert und positiv zu bewerten. Die Ausrüstung für Fahrräder ist im Erdgeschoss (sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes) relativ klein dimensioniert. Eine Erweiterung im Untergeschoss ist zwar vorhanden, allerdings fehlt es an einer fahrradtauglichen Verbindung (fahrradtauglicher Lift, für Fahrräder geeignete Zufahrtsrampe) zu den Fahrradabstellplätzen im Untergeschoss. Eine Möglichkeit der Verbesserung wären platzsparende Systeme für Fahrradabstellmöglichkeiten (bspw. ein zweigeeignetes Abstellsystem).

³⁹ Juryprotokoll, Seite 44.

⁴⁰ Juryprotokoll, Seite 44.

⁴¹ Juryprotokoll, Seite 46.

Gemeinschaftsräume

Das Angebot an Gemeinschaftsräumen ist adäquat dimensioniert. Im Erdgeschoss befindet sich ein größerer Gemeinschaftsraum in Verbindung mit einer Gemeinschaftsterrasse und einem integrierten Kleinkinderspielplatz. Im Dachgeschoss befindet sich ein kleinerer Gemeinschaftsraum in Verbindung mit einer Terrasse und einer anschließenden großzügigen und attraktiven Dachterrasse mit Weitsicht über die Stadt Wien. Die Dachterrasse verfügt über die notwendige Infrastruktur, damit eine spätere Nutzung angenommen wird (Elektro- und Wasseranschluss). Die Räumlichkeiten sind in ihren Grundrissen etwas verwinkelt und derzeit sehr schlicht und leer gestaltet. Allerdings sind bereits Partizipationsprozesse im Gang, in denen die Nutzung und Ausstattung dieser Räume bestimmt werden wird. Eine endgültige Beurteilung der Gestaltung, Ausstattung und Nutzbarkeit dieser Räume kann erst nach Abschluss der Partizipations- und Mitbestimmungsprozesse erfolgen. Die räumliche Grundlage für funktionelle und attraktive Gemeinschaftsräume ist in diesem Projekt vorhanden und insbesondere mit Hinblick auf die Kosten und das Grundthema interkulturelles Wohnen/soziale Durchmischung adäquat.

Freiräume

Der zur Verfügung stehende Freiraum ist zwar verhältnismäßig klein, allerdings ist dieser auch im Verhältnis zu den in der Umgebung befindlichen Freiräumen zu betrachten. Der fußläufig erreichbare Bednarpark bietet hier einen sehr guten Ausgleich. Durch die abgerückte Errichtung von 15c ist auch von 15b teilweise ein Blick auf den Park aus der zweiten Reihe möglich, wodurch ein Gefühl des erweiterten Grünraums entsteht.

Auflagen/Empfehlungen seitens der Jury, die insbesondere hinsichtlich der Überarbeitung der Freiräume im Erdgeschoss und der Dachterrasse ausgesprochen wurden, wurden berücksichtigt. Im Erdgeschoss wurde die Begrenzung zu 15c durch eine Hecke entfernt. Dadurch entsteht ein großzügiger Freiraum zwischen beiden Gebäuden. Die Fläche der Dachterrasse wurde begrenzt, wodurch ein Einblick in darunterliegende wohnungseigene Freiräume vermieden wird.

Partizipativer Prozess

Der partizipative Prozess im Rahmen der „Besiedlungsbegleitung“ wurde durch eine Sprechstunde vor Ort in der Wohnanlage gestartet. Hier hatten die MieterInnen die Möglichkeit, erste Wünsche und Anregungen zu deponieren sowie Fragen zu stellen. Auch an den Einzugs- tagen wurden Informationen vor Ort angeboten und die MieterInnen hatten ebenfalls die Möglichkeit, Fragen zu stellen und erste Wünsche in Bezug auf die Nutzung und Ausstattung der Gemeinschaftsräume zu deponieren. In Bezug auf den Schwerpunkt „interkulturelles Wohnen“ wurde ein Infonachmittag durchgeführt sowie ein Open House, in dessen Rahmen sich die beteiligten Institutionen vorstellten und Führungen durch die Beratungsstellen angeboten wurden. Der partizipative Prozess mündete schließlich in zwei Workshops, die zur Festlegung der Nutzung und Ausstattung der Gemeinschaftsräume durch die MieterInnen dienten.

4.2.3 Steuerung der Bewohnerinnen und Bewohner

Die Zusammensetzung der BewohnerInnen wird/wurde einerseits dadurch gesteuert, dass ein Drittel der Wohnungen an subsidiär schutzberechtigte Personen vergeben wird. Andererseits wurde durch kostengünstige Planung und Bau in Verbindung mit den gewählten Fördermodellen (insbesondere Wohnungen mit Superförderung) die Voraussetzung für kostengünstige Mietwohnungen geschaffen, die insbesondere für Menschen mit Migrationshintergrund attraktiv sein sollen. „Durch den relativ günstigen Preis, der beim Projekt angegeben wird, werden sich erfahrungsgemäß relativ viele Personen mit Migrationshintergrund für die Wohnungen interessieren. Es ist daher vorhersehbar, dass der Anteil der (sic!) an Personen mit

Migrationshintergrund vergebenen Wohnungen annähernd 50 % betragen wird⁴². Darüber hinaus wurde bei der Bewerbung der Aspekt des interkulturellen Wohnens offen kommuniziert, sodass von vornherein MieterInnen angesprochen wurden, die anderen Kulturen offen gegenüber stehen.

Folgende **Fördermodelle** für Miete kamen bei diesem Bauprojekt zur Anwendung:

- §12 WWFSG iVm. §3 NeubauVO 2007 „Hauptförderung“
- §12 WWFSG iVm. §6 NeubauVO 2007 „Superförderung“
- §12 WWFSG iVm. §7 NeubauVO 2007 „Förderung für Passivhaus-Standard, Niedrigenergiehaus-Standard, Wärmeversorgung durch erneuerbare Energieträger in ausreichender Dimensionierung“

4.2.4 Abweichung zwischen Einreichung und Umsetzung

Es wurden keine Abweichungen im Sinne einer Minderung unter dem Kriterium „Soziale Nachhaltigkeit“ festgestellt.

4.2.5 Resümee

Die soziale Grundidee des interkulturellen Wohnens und generell die soziale Durchmischung der BewohnerInnenschaft bringt eine klare sozialpolitische Position zum Ausdruck, mit dem Ziel, sozialräumliche Polarisierungsprozesse zu vermeiden.

Die pragmatische und an den späteren Nutzungskosten orientierte architektonische Gestaltung und bauliche Umsetzung bieten eine gute Voraussetzung für die Umsetzung der Leitidee des interkulturellen Wohnens.

Die Kritik betreffend fehlende Fahrradabstellmöglichkeiten muss insofern relativiert werden, als die Jury bei der Vorlage der Pläne diesbezüglich keine Änderungswünsche formuliert hat.

⁴² Projektbeschreibung, Blatt 2

4.3 Nordbahnhof BP 15C

4.3.1 Schwerpunktsetzung in Bezug auf Soziale Nachhaltigkeit

Auf dem Bauplatz 15c am Gelände des ehemaligen Nordbahnhofs werden unter dem Titel „**Wohnen mit alles!**“ zwei Wohnprojekte – „**Wohnen mit scharf!**“ sowie „**Wohnen mit uns!**“ – realisiert. Dies sind zwei unterschiedliche Häuser, die sich den Platzbereich zwischen den Häusern und den grünen Hof teilen. Die Themenvorgabe im Rahmen des Bauträgerwettbewerbs war „Interkulturelles Wohnen“.

„**Wohnen mit uns**“ (WMU) versteht sich als ein Mitbestimmungsprojekt, bei dem der Bau-träger, Schwarzatal, bereits in der Wettbewerbsphase eine Kooperation mit der Wohngruppe – Wohnprojekt Wien, Verein für nachhaltiges Leben – eingegangen ist.⁴³

Ziele des Projektes sind laut Projektantrag die **ökologische und soziale Nachhaltigkeit im Wohnen** sowie **Leben in Gemeinschaft**. Für die zukünftigen NutzerInnen und Vereinsmit-glieder bestand und besteht über Arbeitsgruppen die Möglichkeit, über die Planung der Allgemein-, Gemeinschaftsräume sowie Freibereiche mitzubestimmen und sich an der Planung der eigenen Wohneinheit zu beteiligen.

Im Hinblick auf die Zielsetzungen des Projektes am Bauplatz 15c betont die Antragstellerseite folgende bauliche Aspekte⁴⁴, die hier im Nachfolgenden unter den Punkten **Alltagstauglichkeit**, **Kommunikation und Gemeinschaft** sowie **Ökologie** zusammengefasst werden:

Alltagstauglichkeit:

- Erschließung mit nur einer Stiege bzw. einem Lift
- Belichtung über zwei breite Einschnitte in die Kubatur
- Ein breiter Gang erschließt die Wohnungen
- Zweiseitig über Eck belichtete Wohnungen
- Tragende Teile des Hauses befinden sich entlang der Erschließung und Fassade,
- daher größtmögliche Freiheit für die Aufteilung der Geschosse und Grundrissge-staltung der Wohnungen

Kommunikation & Gemeinschaft:

- Erschließung des Hauses vom Platz über ein großzügiges Foyer
- Gartenseitig gewerbliche Nutzräume für die Hausgemeinschaft
- Straßenseitig und von außen wie innen zugängliche kleinteilige Gewerbeflächen für wohnungsnahes Arbeiten
- Erdgeschoss als Kontaktzone zum Nachbarhaus und Quartier
- Untergeschoss mit Veranstaltungsraum/Atelier und Proberäumen der Wohngruppe
- Dachgeschoss als Ruhezone der Gemeinschaft (Bibliothek, Gästeapartments, Sauna, Dachgarten)
- Markt, Eingangsplatz und Innenhof als verbindende Elemente der beiden Wohnhäuser
- Gemeinschaftsplatz mit Kleinkinderspielbereich und interkulturellem Garten

⁴³ Projektbeschreibung, Blatt 4.

⁴⁴ Projektbeschreibung, Blatt 4ff.

Ökologie:

- Sehr niedriges Niveau des erforderlichen Heizwärmebedarfs
- Wesentlich geringerer Primärenergieverbrauch und CO₂-Ausstoß durch Slagstar Ökobeton, sowie Reduktion der Feinstaubbelastung
- Fahrradfreundlichkeit und gemeinsame Nutzung von Fahrzeugen (E-Fahrräder, E-Scooter und Autos)
- Kontrollierte Wohnraumbe- und -entlüftung mit Bodenplattenaktivierung
- Einsparung von Stadtwasser durch Nutzwasserbrunnen

Der Bauteil „**Wohnen mit scharf!**“ ist im Konzept als „Haus für Individualisten aus aller Welt“ konzipiert und kann als Kontrapunkt zu „Wohnen mit uns!“ gesehen werden. Zielgruppe für „Wohnen mit scharf!“ sind – dem Thema der Wettbewerbsausschreibung „Interkulturelles Wohnen“ folgend – Menschen mit Migrationshintergrund. Um dieses Segment verstärkt anzusprechen, wurde eine Medienkooperation mit dem Stadtmagazin „biber“ – einem Medium mit Zugang zu verschiedenen ethnischen Communities und insbesondere zu jungen Menschen der zweiten und dritten Generation – eingegangen. Ziel war es, insbesondere Menschen aus dieser Zielgruppe für das Wohnen am Nordbahnhof zu interessieren und den Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund an den MieterInnen (auf 30 bis 50 %) zu erhöhen.

Zur Förderung der interkulturellen Gemeinschaft ist im Hof ein Gemeinschaftsgarten geplant, der die Kommunikation und Kooperation der BewohnerInnen von „Wohnen mit alles!“ über soziale und kulturelle Grenzen hinweg ermöglichen und stärken soll.

Durch den Konkurs der Alpine (der Bau wurde durch die Firma Svietsky übernommen) kam es zu einer Bauverzögerung von drei Monaten.

Von Seiten der Jury wurde in Bezug auf die soziale Nachhaltigkeit zunächst die Kombination einer Baugruppe mit Superförderungswohnungen als interessanter Beitrag für eine soziale Durchmischung gewürdigt. Außerdem werden die flexiblen und flächenökonomischen Grundrisse, das zielgruppenorientierte Marketing sowie der plausibel ausgearbeitete Partizipationsprozess positiv hervorgehoben. In Zusammenhang mit der sozialen Nachhaltigkeit wurde die Empfehlung ausgesprochen, die Übergänge im Erdgeschoss und im Freiraum in Abstimmung mit dem Konzept auf Bauplatz 15B weiterzuentwickeln

4.3.2 Umsetzung in Planung und Bau

„Wohnen mit uns!“

Das Projekt unterliegt dezidiert anderen Voraussetzungen als die meisten anderen Projekte des geförderten Wiener Wohnbaus. Dies führt dazu, dass andere Situationen und Konditionen für die EndnutzerInnen zustande kommen, die aus der Sicht des Evaluierungsteams positive Folgen haben können.

Aus dem Prozess und der Beteiligung der BenutzerInnen entstehen Wohnungsgrundrisse, Wohnungsgrößen und -typologien, die sonst im geförderten Wohnbau nicht möglich wären. Die daraus entstehende Vielfalt von Wohnformen und Lebensweisen ist sehr positiv zu beurteilen. Dazu haben die NutzerInnen ein großes Mitspracherecht bei Art, Qualität und Kosten der Endausstattung des Gebäudes, welches in einem üblichen Prozess einer Wohnungsübergabe nicht möglich wäre. Die baulichen Rahmenbedingungen stellen einen förderlichen Rahmen für die Identifikation mit dem errichteten Wohnbau dar. Eine endgültige Einschätzung der Individualisierung und Identifikation mit dem Wohnbau lässt sich erst in der Lebensdauer der „Gründergeneration“ und der nachfolgenden Generationen feststellen.

Entstanden sind in dieser Hinsicht auch sehr experimentelle und individuelle Wohnsituationen, die sich eventuell in der nachfolgenden Generation als nicht tragfähig erweisen können (z. B. geteilter Balkon zwischen Wohnzimmer und Nachbarwohnung ohne fixe äußere Trennwand).

Die aus dem Partizipationsprozess entstandenen Gemeinschaftsräume sind attraktiv ausgestaltet, sowohl für vereinsinterne Nutzungen als auch für Veranstaltungen. Der Veranstaltungsraum mit tiefelegtem Garten kann auch für die Nutzung von Gruppen außerhalb des Vereins angeboten werden. Die Vereinsstruktur bietet eine ideale Möglichkeit für die Verwaltung, Betreuung und Selbstorganisation der Gemeinschaftsräume.

Das Mobilitätskonzept baut auf den Vereinsmitteln auf und bietet Autos aus dem Vereinsbesitz zum Carsharing für Vereinsmitglieder an. Daher sind wesentlich weniger Abstellplätze notwendig. Der Mobilitätsbedarf wird offensichtlich durch die erhöhte Benutzung von Fahrrädern und einem sehr gut ausgerichteten Fahrradraum abgedeckt.

„Wohnen mit scharf!“

Die räumliche Gestaltung des **Gemeinschaftsraumes** ist mit außergewöhnlicher gestalterischer Aufmerksamkeit geplant. Wie ursprünglich vorgesehen, verläuft er über zwei Geschosse und schafft durch den teilweise doppelhohen Raum eine besondere Qualität, die großes Potenzial für eine erfolgreiche Aneignung besitzt. Die Waschküche ist unmittelbar an das Obergeschoss des Gemeinschaftsraumes angedockt. Sie wird durch Glaswände einerseits akustisch von den anderen Bereichen getrennt und wirkt dadurch nicht störend bzw. ermöglicht Parallelnutzungen. Andererseits wird die Waschküche durch die Glaswände natürlich belichtet und es entstehen vielfältige Blickbeziehungen – so auch zum Vorbereich zur Waschküche, in dem es, wie im gesamten Gemeinschaftsraum, WLAN gibt, sodass zum Beispiel Wartezeiten mit Arbeit/Unterhaltung am Laptop verbracht werden können. Weiters verfügt der Gemeinschaftsraum über ein barrierefreies WC und eine Küchenzeile – Ausstattungselemente, wie sie zur Stärkung der sozialen Nachhaltigkeit empfohlen werden.

Die für eine **Gastronomie** vorgesehenen großzügigen Räumlichkeiten (teilweise doppelhoher Raum, Möglichkeit für einen Schanigarten, mit Faltschiebetüren aus Glas versehen) gehören nicht direkt zu den Gemeinschaftsräumlichkeiten von „Wohnen mit scharf!“, bilden aber einen großen Mehrwert sowohl für das Haus und seine BewohnerInnen als auch für das Stadtviertel und stellen einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit der Anlage dar.

Die Grundrisse der **Wohnungen** sind gut gelöst, es ergeben sich ausreichend (auch wenn nicht immer gekennzeichnete) Stauräume, die manchmal flacher, manchmal tiefer sind. Viele der Wohnungen sind als Start-up-Wohnungen gedacht und für diesen Zweck sehr gut organisiert. Besonders hervorzuheben sind die hochwertige Ausstattung der Wohnungen (unter anderem mit mehrfach schleifbarem Holzparkett) sowie insbesondere die großen Wohnungen (C- und D-Maisonette-Wohnungen) im Dachgeschoss, die Raum für größere Familien bieten. Ursprünglich geplant war die Freifinanzierung des Dachgeschosses. Nun ist das Erdgeschoss frei finanziert, wodurch sich für das Dachgeschoss große Wohnungen zu einem auch für größere Familien leistbaren Preis ergeben haben. Die Wohnungen im Dachgeschoss verfügen über einen direkten Zugang zum Dach mit jeweils den Wohnungen zugeordneten Dachterrassen.

Darüber hinaus stellt eine allgemein zugängliche **Dachterrasse** eine weitere attraktive Gemeinschaftsfläche in „Wohnen mit scharf!“ dar. Diese ist großzügig ausgelegt und in ihrer Aufgliederung in verschiedene Nutzungsbereiche (Sonnenliegen, Kommunikation, Feste feiern etc.) sehr durchdacht, sodass sie das Potenzial für eine reibungslose Nutzung durch verschiedene (Personen-)Gruppen besitzt.

Die **Erschließungsräume** des Hauses sind sehr großzügig angelegt, natürlich belichtet und besitzen eigene Aufenthaltsqualität, die förderlich für den Kontakt unter den NachbarInnen ist. Insbesondere hervorzuheben ist die Raumqualität der Erschließung in den obersten Ebenen, die für die BewohnerInnen sehr hohe Verweilqualität bietet.

Die Einbindung des Erdgeschosses in den angrenzenden Freiräumen ist räumlich attraktiv und bietet verschiedene Bereiche für unterschiedliche Aktivitäten. Das Nutzungs- und Gestaltungskonzept für die **Freiräume** ist für das Projekt sinnvoll formuliert, muss aber nach der Fertigstellung und Aneignung evaluiert werden, um seinen Erfolg sinnvoll beurteilen zu können. Im Rahmen der ersten Treffen hatten die zukünftigen BewohnerInnen die Möglichkeit, bei der Auswahl der Spielgeräte mitzuvoten und diese so mitauszuwählen.

Abstellmöglichkeiten für **Kinderwägen und Fahrräder** sind im Erdgeschoss in unmittelbarer Nähe des Haupteingangs ausreichend vorgesehen. Positiv bemerkt werden kann die Einplanung eines fahrradtauglichen Fahrstreifens in die Tiefgarage, um die Benutzung der Fahrradabstellflächen im Untergeschoss zu erleichtern.

4.3.3 Steuerung der Bewohnerinnen und Bewohner

„Wohnen mit uns!“

Die Zusammensetzung der BewohnerInnen wird vom Verein „Wohnprojekt Wien“ gesteuert. Die Aufteilung der Wohnungen erfolgt über den Verein, es ist daher kein Weiterverkauf der Wohneinheiten möglich.

Durch den vorgegebenen Themenbereich des „Interkulturellen Wohnens“ strebt die Wohngruppe laut Auskunft des Projektleiters einen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund von 30 % an.

Weiters ist es im Sinne der sozialen Durchmischung explizit erwünscht, dass nicht nur einkommensschwache Personen Wohnungen erhalten.

Durch den gemeinschaftlichen Prozess der Vergabe der Wohnungen und die Werthaltungen der Vereinsmitglieder wurden bei der Zuteilung der Wohnungen die besonderen Wohnbedürfnisse der Einzelnen (z. B. Personen mit Behinderungen, AlleinerzieherInnen) bestmöglich berücksichtigt. Die Innengestaltung inklusive der Innenwände der Wohnungen oblag generell den BewohnerInnen.

„Wohnen mit scharf!“

Für den Bauteil „Wohnen mit scharf!“, der gezielt IndividualistInnen aus aller Welt ansprechen wollte bzw. will, wurde eine **Kooperation mit dem Medium „biber“** eingegangen – eine Zeitschrift, die sich gezielt an junge Menschen mit Migrationshintergrund richtet und über ein diesbezüglich breites Netzwerk verfügt. Gemeinsam mit biber wurde ein Konzept für zielgruppenorientiertes Marketing in Abstimmung mit dem Wohnservice Wien (Vergabe von 2/3 der Wohnungen, 1/3 durch den Bauträger) erarbeitet. Dies scheint eine Vorgehensweise zu sein, die auch in Zukunft für ähnliche Projekte zum Tragen kommen kann. Durch zweimalige Einschaltungen in der Zeitschrift haben sich vermehrt junge Menschen mit Migrationshintergrund für eine Wohnung in „Wohnen mit scharf!“ entschieden.

Zur Stärkung der Gemeinschaftsbildung in „Wohnen mit alles!“ wird ein **extern moderierter Prozess zur Gemeinschaftsbildung** durchgeführt. Im Rahmen dieses Prozesses haben bereits zwei extern moderierte Veranstaltungen stattgefunden – ein Kennenlernetreff und ein Treffen zu MieterInnenbeeten und Begegnungszonen. Nach den beiden Treffen hat sich selbstständig eine Gruppe von BewohnerInnen formiert und diese steht über eine Internetplattform laufend in Kontakt mit dem Team, das für die gemeinschaftsbildenden Maßnahmen zuständig ist. Die Treffen scheinen von den zukünftigen BewohnerInnen sehr positiv angenommen worden zu

sein. Inwieweit diese dem im Rahmen des Bauträgerwettbewerbs vorgeschlagenen Prozessablauf entsprechen, lässt sich zum Zeitpunkt der vorliegenden Evaluierung nicht sagen, da dem Evaluierungsteam die diesbezüglichen Unterlagen (Konzept zu den gemeinschaftsbildenden Maßnahmen) nicht zur Verfügung gestellt wurden. Dies kann jedoch zu einem späteren Zeitpunkt, wenn der Prozess bereits weiter vorangeschritten ist, nachgeholt werden.

Interkulturelles Wohnen in „Wohnen mit alles!“

Sowohl für „Wohnen mit uns!“ als auch „Wohnen mit scharf!“ lässt sich zum Zeitpunkt vorliegender Evaluierung nicht eindeutig beurteilen, wie viele der zukünftigen BewohnerInnen – im Sinne des Themas „Interkulturelles Wohnen“ – Menschen mit Migrationshintergrund sein werden, da die Wohnungen noch nicht übergeben sind und die MieterInnen aus diesem Grund noch nicht alle feststehen. Darüber hinaus wird im Projektantrag betont, dass eine genaue Anteilsangabe nicht sinnvoll möglich ist, wenn man sich nicht auf Pass-Aus-/InländerInnen beschränken will, sondern auch MigrantInnen der zweiten Generation und binationale Haushalte in die Betrachtung miteinfließen sollen.⁴⁵ Angestrebt wird ein Anteil von 30 bis 50 % Menschen mit Migrationshintergrund (für manche Stadtteile Wiens üblicher Durchschnitt, im geförderten Wohnbau laut Projektbeschreibung jedoch meist nicht⁴⁶). Zwar wird erwähnt, dass die Zusammensetzung der BewohnerInnen nur eines der Kriterien für das „Interkulturelle Wohnen“ am Nordbahnhof sein soll, doch lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht erschließen, was das Interkulturelle am Wohnen am Nordbahnhof Bauteil 15c ausmachen wird. Aktivitäten wie der geplante interkulturelle Garten und Markt und letztendlich das Zusammenleben und die Zusammensetzung der zukünftigen BewohnerInnen werden erst zeigen, wie interkulturell sich das Leben am Nordbahnhof Bauteil 15c gestalten wird.

Folgende **Fördermodelle** für Miete und Heime kamen bei diesem Projekt zur Anwendung:

- Miete
 - §12 WWFSG iVm. §3 NeubauVO 2007 „Hauptförderung“
- Heime
 - §12 WWFSG iVm. §3 NeubauVO 2007 „Hauptförderung“

4.3.4 Abweichung zwischen Einreichung und Umsetzung

Bei „Wohnen mit uns!“ gab es laut Auskunft des Architekten Bemühungen, MigrantInnen für das Projekt zu gewinnen. Nach Schätzung haben 20 % der Personen Migrationshintergrund. Dabei ergaben sich insofern Schwierigkeiten, als für die partizipativen Prozesse sehr gute Deutschkenntnisse Voraussetzung sind und es sich generell um ein „voraussetzungsvolles“ Projekt handelt. Aus Sicht des Evaluierungsteams kann das so interpretiert werden, dass sehr umfassende partizipative Prozesse v.a. ein Angebot an höhere Bildungsschichten, Personen mit Engagement, Zeit und entsprechenden sozialen und kommunikativen Fähigkeiten darstellen. Da das Projekt jedoch eine relativ offene Ausrichtung hat und die Absicht verfolgt wird, mit benachbarten BewohnerInnen im Freiraum gemeinsam tätig zu werden, zum Beispiel zu gärtnern, und der Veranstaltungsraum für Personen außerhalb nutzbar sein soll, wird erwartet, dass hier Interkulturalität gelebt werden kann. Es wurden keine Abweichungen im Sinne einer Minderung unter dem Kriterium „Soziale Nachhaltigkeit“ festgestellt.

Auch bei „Wohnen mit scharf!“ wurden keine Abweichungen im Sinne einer Minderung unter dem Kriterium „Soziale Nachhaltigkeit“ festgestellt. Im Vergleich zur Erstvorlage hat der Bauträger eine Reihe von Ausstattungsverbesserungen vorgenommen bzw. zusätzliche Maßnahmen gesetzt, die unter anderem als positiv für die soziale Nachhaltigkeit eingestuft werden können.

⁴⁵ Projektbeschreibung, Blatt 6.

⁴⁶ Projektbeschreibung, Blatt 3.

4.3.5 Resümee

Die soziale Grundidee des Interkulturellen Wohnens und die, zumindest erwünschte, soziale Durchmischung der BewohnerInnenschaft bringen eine klare sozialpolitische Position zum Ausdruck, mit dem Ziel, sozialräumliche Polarisierungsprozesse zu vermeiden. Inwiefern Interkulturalität gelebt wird, lässt sich erst nach Bezug der beiden Wohnbauten und der umgebenden Wohnhäuser erkennen. Angemerkt werden kann, dass Wohnprojekte wie „Wohnen mit uns!“ vorrangig Menschen ansprechen, die – nach Pierre Bourdieu⁴⁷ – mit ausreichend ökonomischem, kulturellem und sozialem Kapital ausgestattet sind, sodass viele Menschen mit Migrationshintergrund aus Mangel an den genannten Ressourcen häufig nur schwierig Zugang finden.

Die architektonische und bauliche Umsetzung bietet eine optimale Möglichkeit für ökologische und soziale Nachhaltigkeit im Wohnen sowie Leben in Gemeinschaft.

⁴⁷ Bourdieu, Pierre: Ökonomisches Kapital, kulturelles Kapital, soziales Kapital, in: Kreckel, Reinhard (Hrsg.): Soziale Ungleichheiten (Soziale Welten/Sonderband), Schwartz, Göttingen 1983.

4.4 Sonnwendviertel BP C.02.01

4.4.1 Schwerpunktsetzung in Bezug auf Soziale Nachhaltigkeit

Das Leitmotiv des Bauprojektes C.02.01 in der Sonnwendgasse 23/Ecke Vally-Weigl-Gasse lautet „**MITEINANDER Erleben-Begegnen-Bewegen**“ und möchte mit der starken Verknüpfung der hausinternen Wege zwischen den beiden Bauteilen und allen Stiegenhäusern über das sogenannte **Atrium** und die **Aula** Orte und Raum für Identität und informelle Kommunikation der BewohnerInnen untereinander schaffen. Weiters soll diese Identifikationsbildung mit der Anlage bei den BewohnerInnen insbesondere durch den **Einsatz von Kunst** bzw. durch kreative und künstlerische Interventionen gefördert werden⁴⁸.

Der Wohnbau umfasst einerseits Wohnungen unterschiedlicher Größen, zu denen auch weitere Räume dazugeschalten werden können. Zusätzlich werden sogenannte „Minilofts“ – kleine, bereits möblierte Appartements – für **temporäres Wohnen** bzw. verschiedene Nutzungszwecke (Förderung als „Heim“) angeboten. Als Zielgruppe werden unter anderem Menschen, die aufgrund von zum Beispiel temporären Arbeitsverhältnissen nur für einen kurzen Zeitraum nach Wien kommen (UniversitätsprofessorInnen u. ä.), aber auch Studierende, allein-stehende Menschen, ältere Menschen etc. gesehen⁴⁹.

Der geplante **Mitbestimmungsprozess** wird vom Bauträger – dem „Kallco-Mitbestimmungsmodell“ folgend (erprobt in anderen Kallco-Wohnbauten) – selbst begleitet und zielt auf die Installierung eines MieterInnenbeirats ab, aus dem heraus ein oder eine „interne/r“ HausbetreuerIn ernannt werden soll, die/der dann in weiterer Folge die Arbeit der Hausverwaltung (Kontrolle der Reinigung, Handgriffe vor Ort) vor Ort unterstützen soll⁵⁰.

Der Wohnbau wurde im Oktober 2013 an die zukünftigen BewohnerInnen übergeben. Seitens des Bauträgers wurde ein „Endbericht nach Fertigstellung und Übergabe“ erstellt, der auch für die Evaluierung zur Verfügung gestellt wurde.

Von Seiten der Jury wurde in Bezug auf die soziale Nachhaltigkeit die hohe Grundrissflexibilität (modulare Struktur, zumietbare Arbeitsräume, Heim für temporäres Wohnen), die Attraktivität der Gemeinschaftsflächen, das Mitbestimmungsmodell in drei Ebenen, das Angebot eines internen Hausbetreuers/einer internen Hausbetreuerin sowie die geringen Nutzungskosten (Baurecht, Superförderung) hervorgehoben⁵¹.

4.4.2 Umsetzung in Planung und Bau

Atrium und Aula – Kunst als Erlebnis

Das Community-Konzept der Wohnhausanlage baut auf der Idee auf, den Eingangsbereich und die Erschließungsflächen als Begegnungszone sowohl für BewohnerInnen des Hauses als auch für Menschen außerhalb des Hauses hin zur Straße und nach außen zu gestalten. Der architektonische Rahmen, der für dieses Konzept geschaffen wurde, ist sehr großzügig dimensioniert, sehr überzeugend und in Teilen sogar spektakulär in seiner Ausführung. Der Einsatz von Kunst als gestalterischem Element und Akzent für diesen Rahmen verspricht identifikationsstiftend zu sein und zeigt ein großes Commitment seitens des Bauträgers (der unter anderem selbst einige künstlerische Objekte zur Ausstellung in der Vally-Weigl-Gasse als Leihgaben zur Verfügung gestellt hat), eine qualitative und unverwechselbare Wohnanlage zu schaffen. Die Architektur gemeinsam mit der Kunst verleiht dem Eingangsbereich der Wohnhausanlage mit

⁴⁸ Projektbeschreibung, Blatt 1.

⁴⁹ Projektbeschreibung, Blatt 1f.

⁵⁰ Projektbeschreibung, Blatt 3.

⁵¹ Juryprotokoll, Seite 26.

der Aula und dem Atrium einen „Galeriecharakter“, zieht die Aufmerksamkeit auf sich, fordert zum Schauen, Staunen, Diskutieren und Nachfragen auf; die Barriere zwischen Alltag und Kunst und auch zwischen den Menschen – BewohnerInnen wie auch BesucherInnen – wird verringert. Eine Sitzmauer entlang des Verbindungsweges zwischen Aula und Atrium mit Blick auf den Kinderspielplatz im vorgelagerten Freiraum erhöht zusätzlich die Aufenthaltsqualität im Erschließungsbereich der Wohnhausanlage. Es ist durchaus vorstellbar, dass auch Menschen, die nicht hier wohnen, den Wohnbau besuchen kommen werden. Zum Zeitpunkt der Besichtigung sind bereits Exponate/Kunstwerke von Oswald Stimm (Skulpturen im Atrium sowie im Kleinkinderspielbereich), Norbert Brunner (Gestaltung der Glasfassade im Erdgeschoss hin zur Sonnwendgasse etc.) und Susanne Kallinger (Bilder) zu sehen. Ein Beitrag von Valie Export ist gerade am Entstehen.

Der Gemeinschaftsraum und der angrenzende Kleinkinderspielbereich

Der großzügig dimensionierte Gemeinschaftsraum ist sehr zentral direkt in der Aula (Eingangsbereich) situiert und wurde in hoher Qualität (Linoleumboden, Einsehbarkeit von vielen verschiedenen Seiten, barrierefreie Sanitäranlagen) umgesetzt. Er hat direkten Zugang zum Atrium/zur Aula sowie zum vorgelagerten Freiraum – einem (zu einem großen Teil mit EPDM-Belag ausgestatteten) Kleinkinderspielbereich mit Spielgeräten, Sandspielplatz, Sitzmöglichkeiten, „bekletterbarer“ Kunst (Skulptur von Oswald Stimm) und auch einem überdachten Sitzbereich. Flexible Möblierung (Tische, stapelbare Sessel) ist bereits vorhanden, über eine mögliche Küchenzeile soll mit dem noch zu etablierenden MieterInnenbeirat beraten werden.

Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, Waschküche, Werkstatt, Einlagerungsräume, zumietbare Kellerabteile

Entlang des Erschließungsweges zwischen Atrium und Aula sind – sehr zentral und damit alltagswirksam – die großzügige Waschküche sowie zwei ebenso großzügig dimensionierte Kinderwagenabstellräume und ein Fahrradabstellraum angesiedelt. Glasflächen nach außen hin zur Vally-Weigl-Gasse sorgen für die natürliche Belichtung dieser Räumlichkeiten. Von der Waschküche aus gibt es auch ein Sichtfenster hin zum Erschließungsgang mit Blick auf Atrium/Kinderspielbereich/Gemeinschaftsraum, sodass vielfältige Sichtbeziehungen unter anderem die Beaufsichtigung von Kindern bei der gleichzeitigen Erledigung von Versorgungsarbeiten erleichtern. Interessant ist, dass die Glaswände der Kinderwagen-, Fahrradabstellräume und der Waschküche hin zur Vally-Weigl-Gasse, die durch den möglichen Blick vom Straßenraum eine Form der sozialen Sicherheit/Kontrolle ermöglichen sollten, auf Wunsch der BewohnerInnen mit einer blickdichten, aber lichtdurchlässigen Folie beklebt worden sind. Die Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind vom Straßenraum aus nicht begehbar, da seitens des Bauträgers die Erfahrung gemacht wurde, dass diese Türen sehr oft nicht abgesperrt werden. Dadurch vermehrt entstehender Schmutz im Erschließungsbereich wurde als akzeptabel erachtet.

Im Untergeschoss befindet sich eine ebenfalls sehr großzügig dimensionierte Werkstatt, die bereits mit mehreren Werkbänken und einem großen Werkttisch ausgestattet ist. Durch Oberlichter hin zum Freiraum wie auch zum Kellergang verfügt der Raum über natürlich Belichtung. Weitere für eine Werkstatt wichtige Ausstattungselemente wie Starkstromanschluss und strapazierfähiger Boden (beschichteter Estrich) sind ebenfalls vorhanden. Weiters befinden sich im Untergeschoss die den Wohnungen zugeordneten Einlagerungsräume sowie zusätzliche zumietbare Kellerlager (größer dimensioniert) und ein weiterer Fahrradabstellbereich. Weitere – wie der Fahrradabstellbereich – offen gehaltene Flächen stehen noch für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Diese Offenheit wie auch die wechselseitige Lichtdurchlässigkeit im Bereich der Werkstatt hin zum Freiraum und zum Kellergang tragen zur Stärkung des Sicherheitsgefühls der BewohnerInnen beim Aufenthalt im Keller bei.

Elektronische Info-Boards

Zur Kommunikation der BewohnerInnen mit der Hausverwaltung wie auch untereinander befinden sich in den Eingangsbereichen zwei **elektronische Info-Boards** mit Touchscreen. Die Info-Boards umfassen die Rubriken „Infos“ (wird seitens der Hausverwaltung/Bauträger mit Informationen befüllt, zum Beispiel zu Hausregeln, Umgang mit Hunden im Gebäude etc.), „Aktivitäten“ (Ankündigung von Veranstaltungen etc.) und eine „Suche/Biete-Börse“ für BewohnerInnen. Im Rahmen der Baustellenbesichtigung wurden die Info-Boards von einigen BewohnerInnen bereits eingehend studiert, die „Suche/Biete-Börse“ war befüllt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das Info-Board eine sinnvolle und genutzte Kommunikationsplattform für die BewohnerInnen der Wohnhausanlage darstellt.

Freiraum

Der Freiraum (Kleinkinderspielbereich beim Gemeinschaftsraum sowie große offene Fläche mit Ausrichtung hin zu den Freiräumen der angrenzenden Wohnbauten) ist hochwertig und mit spannenden Gestaltungselementen (Skulptur von Oswald Stimm, die auch beklettert werden kann, Sitzelement aus Holz beim Eingang von der Vally-Weigl-Gasse in den Hof) ausgestattet und bietet – gerade auch in Kombination mit den Freiraumangeboten der angrenzenden Wohnbauten (gesamter Hof) – viele verschiedene Betätigungsmöglichkeiten für unterschiedliche NutzerInnengruppen. Zudem können hier auch über den eigenen Wohnbau hinausgehende NachbarInnenschaften gepflegt werden.

Wohnungen

Die ausgeführte Wohnungsstruktur ist eine nachvollziehbare Fortsetzung des sehr ambitionierten Konzepts, wie es im Bauträgerwettbewerb angeboten wurde. Die vielfältig schaltbaren Strukturen von sehr hochwertig ausgestatteten B-, C- und D-Wohnungen mit jeweils getrennt erschlossenen Arbeitsbereichen sind beibehalten worden ebenso die Dimensionen der Grundrisse. Auch wenn es in einigen Bereichen Abweichungen zu den Einreichungsunterlagen gibt, so sind diese nach wie vor sehr adäquat und überzeugend.

Das Konzept der erdgeschossigen Erschließungszonen als ein durch Kunst bereichertes Raumgefüge mit Galeriecharakter wird in den Obergeschossen durch blickoffene, auf Augenhöhe befindliche Küchenfenster der Wohnungen hin zum Erschließungsgang fortgesetzt. Diese Fenster könnten eine Fortsetzung des Galeriecharakters bilden und seitens der BewohnerInnen zum Beispiel als „Ausstellungsfenster“ genutzt werden. Zum Zeitpunkt der Begehung sind jedoch alle Fenster durch die BewohnerInnen mit Sichtschutzfolien abgeklebt, nur eines war als „Mini-Ausstellungsfenster“ mit Küchenutensilien dekoriert. Hier böte sich weiteres Potenzial für „Kunst als Erlebnis“ an, allerdings ist die Kosten-Nutzen-Relation (Fenster in F 90-Ausführung) sehr in Frage zu stellen.

Temporäres Wohnen

Die fertig möblierten und ausgestatteten Minilofts sind derzeit am Fertigwerden. Bereits 12 der insgesamt 20 Appartements sind vermietet. Als Potenzial für die zukünftige Vermietung werden – neben den im ursprünglichen Konzept genannten Zielgruppen – auch Menschen, die in Zukunft im entstehenden Sonnwendviertel (z. B. am Bildungscampus etc.) arbeiten werden, gesehen. Es ist sehr gut vorstellbar, dass die Minilofts – insbesondere durch die unmittelbare Anbindung an den Hauptbahnhof – mit der Fertigstellung des Bahnhofs ein sehr attraktives Angebot für verschiedene Personengruppen darstellen werden.

Bürräumlichkeiten im Untergeschoss

Im Untergeschoss befinden sich sehr attraktive Büroräumlichkeiten, die über einen direkten Zugang zum Freiraum der Wohnhausanlage verfügen. Die Raumnutzung im Untergeschoss ist positiv zu bewerten und verspricht eine potenzielle Aktivierung dieser Fläche untertags und eine Belebung auch des angrenzenden Freiraums der Wohnhausanlage. Eines der Büros wird von Kallco genutzt, sodass es vor Ort Ansprechpersonen seitens des Bauträgers auch über die Übergabe der Wohnungen hinaus gibt.

Dachgeschoss

Durch das Glasdach ist das Dachgeschoss sehr hell und hat eine eigene Aufenthaltsqualität, die jedoch im Sommer dadurch gemindert wird, dass sich der oberste Stock sehr aufheizt. Verglaste Öffnungen an den Enden der Seitengänge ermöglichen auch aus dieser Höhe Blickbeziehungen zu den Freiflächen der Wohnhausanlage.

Soziale Prozesse

Die **Mitbestimmung der BewohnerInnen** sowie gemeinschaftsbildende Maßnahmen werden – so das Konzept – seitens des Bauträgers durch ein von Kallco bereits erprobtes 3-Ebenen-Modell (MieterInnenbeirat, MieterInnenversammlung, Hausverwaltung/Bauträger) gesteuert bzw. angeleitet. Da die Übergabe der Wohnungen mit Oktober 2013 erfolgt ist, die Initiierung eines MieterInnenbeirats jedoch erst für frühestens nach einem halben Jahr nach Bezug angedacht ist, kann zum Zeitpunkt vorliegender Evaluierung der Erfolg des Mitbestimmungskonzepts noch nicht beurteilt werden und muss zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden. Für die tatsächliche Nutzung der vielfältigen Potenziale der angebotenen, sehr attraktiven Gemeinschaftsflächen (Gemeinschaftsraum, Werkstatt etc.) wird das Gelingen des geplanten Gemeinschaftsbildungsprozesses von großer Wichtigkeit sein. Ein erstes – nicht angeleitetes – Kennenlernen der BewohnerInnen hat im Rahmen des Sonnwendviertel-Festes im September 2013 bereits stattgefunden.

Hinsichtlich des noch zu installierenden MieterInnenbeirats ist anzumerken, dass nicht wenige der bereits bestehenden altgedienten MieterInnenbeiräte in Wien über Mangel an Nachwuchs klagen bzw. die Installierung neuer MieterInnenbeiräte manchmal auch genau daran scheitert. Gerade für junge Menschen oder auch für Menschen mit Migrationshintergrund scheint diese Form der MieterInnenmitbestimmung, die dauerhaftes und langfristiges Engagement voraussetzt, möglicherweise nicht besonders attraktiv zu sein.⁵² Darüber hinaus stellt sich auch die Frage, ob und wie die (möglicherweise temporären) BewohnerInnen der Minilofts in diesem Beteiligungsmodell sowie im Gemeinschaftsbildungsprozess ihren Platz finden (können).

4.4.3 Steuerung der Bewohnerinnen und Bewohner

Die Zusammensetzung der BewohnerInnen wurde seitens des Bauträgers nicht gesteuert. Zur Struktur der BewohnerInnen lässt sich jedoch sagen, dass – laut Information des Bauträgers – ca. 32 % der BewohnerInnen Menschen mit Migrationshintergrund sind, was einem vergleichsweise hohem Anteil entspricht und vom Bauträger sehr positiv bewertet wird. Für die Erreichung dieses Anteils wurde keine explizite Bewerbung unternommen, sie ergibt sich möglicherweise durch die Lage des Sonnwendviertels im 10. Bezirk – einem Bezirk mit generell hohem Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund.

⁵² Vgl. dazu Stoik, Christoph/Emprechtlinger, Julia/Gruber, Sonja: Evaluierung des Pilotversuchs „Forum-10“ als Unterstützungsforum für MieterInnenbeiräte im 10. Bezirk, Wien 2010; downloadbar unter: http://www.wohnbauforschung.at/de/Projekt_Evaluierung_Pilotversuch_Forum10.htm [Stand: 6. 11. 2013].

Folgende **Fördermodelle** für Miete und Heime kamen bei diesem Projekt zur Anwendung:

- Miete
 - §12 WWFSG iVm. §3 NeubauVO 2007 „Hauptförderung“
 - §12 WWFSG iVm. §6 NeubauVO 2007 „Superförderung“
 - §12 WWFSG iVm. §7 NeubauVO 2007 „Förderung für Passivhaus-Standard, Niedrigenergiehaus-Standard, Wärmeversorgung durch erneuerbare Energieträger in ausreichender Dimensionierung“
- Heim
 - §12 WWFSG iVm. §3 NeubauVO 2007 „Hauptförderung“
 - §12 WWFSG iVm. §7 NeubauVO 2007 „Förderung für Passivhaus-Standard, Niedrigenergiehaus-Standard, Wärmeversorgung durch erneuerbare Energieträger in ausreichender Dimensionierung“

4.4.4 Abweichung zwischen Einreichung und Umsetzung

Es wurden keine Abweichungen im Sinne einer Minderung unter dem Kriterium „Soziale Nachhaltigkeit“ festgestellt. Im Vergleich zur Erstvorlage hat der Bauträger eine Reihe von Ausstattungsverbesserungen vorgenommen bzw. zusätzliche Maßnahmen gesetzt, die unter anderem als positiv für die soziale Nachhaltigkeit eingestuft werden können.⁵³

- Kunstinterventionen und -installationen (ursprünglich nicht in diesem Ausmaß angeboten – Werke von Oswald Stimm, Valie Export)
- Einrichtung der Werkstatt mit Werkbänken, Werk Tisch, Starkstromanschluss
- Elektronische Info-Boards mit Touchscreen
- Höherwertige Ausstattung der Wohnungen: Echtholzparkett, größere Badewannen, schwellenlose bodenebene Duschen mit Wandeinlauf und Duschtrennwand, 3-fach-Wärmeschutzverglasung (statt 2-fach), zusätzlicher Sonnenschutz, zusätzliche Steckdosen, hauseigene Satellitenanlage etc.
- Temporäres Wohnen: möbliert und bezugsfertig (ursprünglich unmöbliert angeboten)

Im Vergleich zur Erstvorlage haben sich in der Wiedervorlage folgende weitere Punkte ergeben:

- Durch Umnutzung im Zug der Bauausführung sind im Untergeschoss einige Nebenflächen verfügbar geworden, die unter anderem als mietbare frei finanzierte Kleinlager (9 Stück) angeboten werden.
- Nicht alle planerischen Ideen konnten verwirklicht werden; so mussten die straßenseitig geplanten Balkone wegen baurechtlicher Einwände auf bloße Blumenbalkone reduziert werden.
- Das Konzept der durchbindenden, nicht richtungsgebundenen Grundrisse blieb erhalten.
- Die ursprüngliche Wohnungsanzahl (73) wurde durch die Ermöglichung von Sonderwünschen, die bei der Vergabe berücksichtigt worden sind, auf 74 Wohnungen erweitert.
- Büroräumlichkeiten: Laut Wettbewerb war 1 Büro vorgesehen, nun stehen 2 zur Verfügung.
- Statt ursprünglich vorgesehenen 81 Kfz-Stellplätzen gibt es nun 75 (Reduktion durch Heim-Widmung).
- Motorradabstellplätze waren ursprünglich nicht vorgesehen, nach Fertigstellung gibt es 9 Stück.

⁵³ Vgl. dazu Endbericht nach Fertigstellung und Übergabe, Kallco, Oktober 2013.

4.4.5 Resümee

Seitens der baulichen Umsetzung können keine Mängel festgestellt werden. Es sind über das ursprüngliche Konzept hinausgehende bauliche wie auch soziale Maßnahmen vorgesehen, was als sehr positiv zu bewerten ist.

„Kunst als Erlebnis“ und identifikationsstiftendes Moment für die Wohnhausanlage wird sehr konsequent verfolgt und umgesetzt. Das hohe persönliche Engagement seitens des Bauträgers ist sehr bemerkenswert und lässt vermuten, dass hier noch einige unter anderem künstlerische Aktionen zu erwarten sind. Ein sinnvoller Ansatz in den Augen des Evaluierungsteams und im Sinne einer verstärkten Partizipation und Identifikation wäre es, in diesem Rahmen auch zum Beispiel künstlerische Interventionen gemeinsam mit interessierten BewohnerInnen umzusetzen. Die großzügig dimensionierten Erschließungszonen mit Atrium und Aula kommen diesem Vorhaben sehr entgegen und bieten – gerade auch durch ihre Kombination mit „Kunst als Erlebnis“ – hohes Potenzial für die Identifikation der BewohnerInnen mit dem Wohnhaus, das möglicherweise auch auf das Stadtviertel ausstrahlen kann.

Hinsichtlich der geplanten Mitbestimmung in Form eines noch zu etablierenden MieterInnenbeirats lässt sich anmerken, dass es möglicherweise für junge Menschen, Menschen mit Migrationshintergrund (die oft nur schwer für Partizipation zu aktivieren sind) oder auch Menschen, die nur kurzfristig hier wohnen werden, eigene Module bzw. Formate für – zum Beispiel zeitlich begrenztes – Engagement im Wohnhaus zu entwickeln gilt.

4.5 Sonnwendviertel BP C.03.02

4.5.1 Schwerpunktsetzung in Bezug auf Soziale Nachhaltigkeit

Als zentrale Themen des Wohnbaus C.03.02 werden im Konzept „**Urbanität versus Schall**“⁵⁴ (diverse schallabsorbierende Maßnahmen sowohl im Innenbereich als auch hin zur stark befahrenen Sonnwendgasse zur Erhöhung der Lebensqualität), „**Wohnen für alle Lebenslagen**“ (differenziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Lebenssituationen, eine Wohngemeinschaft des ÖHTB – Österreichisches Hilfswerk für Taubblinde und hochgradig Hör- und Sehbehinderte, rollstuhl- und behindertengerechte Wohnungen) und „**Erschließung als Chance für Begegnung**“ (Betonung der Erschließungszonen, die Integration statt Isolation bewirken sollen) genannt.

Die Antragstellerseite betont im Hinblick auf die soziale Nachhaltigkeit der Anlage im Konzept weiters folgende Punkte⁵⁵:

- Die **Alltagstauglichkeit heute und morgen**: durch Regelgrundrisse (mit Schutz vor Einblick durch Windfang; breite Flure, die auch ausreichend für Schränke, teils sogar für Rollstühle sind; alle Zimmer sind mit Normmöbeln einzurichten; große Fensterflächen zu den Loggien und Balkonen; tiefe, vor Einblick geschützte wohnungseigene Freiräume) sowie durch die Ermöglichung von Sonderwohnformen, weiters durch die großzügige Nutzung des Erdgeschosses unter anderem als Ort der Kommunikation (großzügige Stiegenhäuser mit alltagsgerechten Anordnungen der Abstellräume für Fahrräder und Kinderwägen, einem zentralen Hausbetreuerraum etc.)
- Das **Wohnen in Gemeinschaft** sowie das **Wohnen für wechselnde Bedürfnisse**: Identitätsstiftender Bezug zwischen innen und außen, horizontale Erschließungsflächen, von Straßenlärm abgeschirmte Freiflächen (Innenhof, Dachterrasse etc.) etc.

Als **gemeinschaftsbildende Maßnahmen** sind seitens der Sozialbau AG laut Konzept ein Tag der offenen Tür (nach Estrichherstellung), ein Kennenlernetreff (im Wohnzentrum der Sozialbau AG) sowie ein BewohnerInnenfest nach ca. einjähriger Nutzung geplant⁵⁶.

Seitens der Jury werden insbesondere das große und vielfältige Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen mit einem Kinderspielraum in unmittelbarer Nachbarschaft zur Waschküche, die großzügige Dachterrasse sowie die der Wohngemeinschaft des ÖHTB zugeordnete Terrasse als zusätzliche Freiflächen in einem sehr dicht verbauten Block als positiv bewertet. Darüber hinaus werden auch die Integration eines Cafés in der Sonnwendgasse, die außergewöhnlich sparsame, natürlich belichtete Erschließung durch zwei Stiegenhäuser sowie die zumietbaren Büros als wichtige Punkte für die soziale Nachhaltigkeit des Wohnbaus C.03.02 erachtet.

4.5.2 Umsetzung in Planung und Bau

Gemeinschafts- bzw. Kinderbetreuungsraum

Der im Erdgeschoss befindliche Gemeinschafts- bzw. Kinderbetreuungsraum ist vom Erschließungsgang (und darüber auch vom Straßenraum) her einsehbar, verfügt über einen Zugang zum unmittelbar angrenzenden Freiraum der Wohnhausanlage, ein barrierefreies WC und einen Anschluss für eine Küchenzeile. Der Raum ist mit einer Kletterleiter, einer Kinderrutsche und diversen Matten sowie kindergerechten wie auch erwachsenengerechten Sesseln und Tischen als Kinderbetreuungsraum eingerichtet. Unmittelbar an den Gemeinschaftsraum angrenzend befindet sich – durch eine Glastür getrennt – die Waschküche, die bereits in

⁵⁴ Projektbeschreibung, Blatt 1.

⁵⁵ Projektbeschreibung, Blatt 4ff.

⁵⁶ Projektbeschreibung, Blatt 6.

Betrieb ist und zusätzlich zu Waschmaschinen auch mit einer Bügelmaschine ausgestattet ist. Die Einsehbarkeit ermöglicht die gleichzeitige Erledigung von Versorgungsarbeiten und Kinderbetreuung.

Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

Die sehr großzügigen Kinderwagen- und Fahrradabstellräume befinden sich, ebenso wie der Müllraum, in unmittelbarer Nähe zum Eingang der Wohnhausanlage wie auch zum Kinderspielraum – und damit unmittelbar an den Alltagswegen der BewohnerInnen. Die Gänge der verschiedenen Stiegen verfügen in allen Geschossen durch Verglasungen über natürliche Belichtung. Wie im Konzept angedacht, sind alle Stiegen in jedem zweiten Geschoss durch einen Rundgang miteinander verbunden. Die im Konzept vorgesehene Fahrradwerkstatt ist durch ausreichend vorgesehenen Platz in den Fahrradabstellraum integriert.

Hausbetreuer

Im Wohnbau C.03.02. gibt es einen Hausbetreuer, der vor Ort über ein eigenes Büro verfügt und insgesamt mehrere Wohnhausanlagen der Sozialbau AG betreut. Er folgt dem Konzept „Hausbetreuer neu“, das heißt, er ist vor allem für soziale Belange im Haus, aber auch für Instandhaltungsarbeiten und die Kontrolle zum Beispiel der Reinigungsarbeiten etc. zuständig. Für die BewohnerInnen der Wohnhausanlage ist er einerseits über wöchentliche Sprechstunden und andererseits in dringenden Fällen über ein Diensthandy erreichbar. Im Hinblick auf soziale Nachhaltigkeit wird seine Tätigkeit bzw. seine soziale Kompetenz im Umgang mit den BewohnerInnen des Hauses seitens des Bauträgers als sehr wichtig eingestuft.

Wohngemeinschaft des ÖHTB

Im ersten Obergeschoss des Mitteltraktes ist eine Wohngemeinschaft des ÖHTB untergebracht. Diese war ursprünglich in einem anderen Trakt und dort im 3. Stock geplant. Auf Wunsch des ÖHTB wurde die Lage im Gebäude jedoch verändert, wodurch sich auch eine Verschiebung der zur Wohngemeinschaft gehörigen Terrasse vom 3. in den 1. Stock ergab und diese auch teilweise überdacht ist. Der ÖHTB bietet am Standort zusätzlich zur Wohngemeinschaft auch teilbetreutes Wohnen (176 m²) sowie Tagesbetreuung (133 m²) an und betreibt weiters eine Therapiepraxis. Die seitens des ÖHTB genutzten Räumlichkeiten wurden mit dem ÖHTB gemeinsam zielgruppengerecht ausgestattet (verstärkter Einsatz von Farben für Hörbehinderte u. Ä.). Die Übernahme der Sonderausstattungskosten erfolgte durch den ÖHTB. Die Wohngemeinschaft wie auch die anderen Betreuungsformen sind bereits in Betrieb.

Wohnungen

Die Wohnungen am Bauplatz C.03.02 sind standardmäßig mit Teppichböden ausgestattet und verfügen über großzügige Stauräume. Gemäß dem Thema „Urbanität versus Schall“ sind alle Zimmer mit Schalldämmlüfter ausgestattet, sodass in den Wohnungen kein Straßenlärm zu hören ist. Die Loggien hin zur Sonnwendgasse sind mit Schallschutzverglasungen versehen. Weiters kann über Leerverrohrungen in allen Zimmern Internetanschluss hergestellt werden.

Büroräumlichkeiten

Die im Konzept geplanten anmietbaren Büroräumlichkeiten (3 Büros á ca. 90 m²) wurden umgesetzt und sind zum Zeitpunkt der Besichtigung auch bereits vermietet (Kosmetik, Personal-leasing, Finanzberatung).

Café

Das im Konzept geplante Café hin zur Sonnwendgasse ist ebenfalls realisiert und bereits in Betrieb. Zum Zeitpunkt der Begehung herrschte reges Treiben im Café.

Dachterrasse

Auf der allgemein zugänglichen Dachterrasse mit Blick in den Innenhof der Anlage befinden sich derzeit mit Farnen bepflanzte Rabatten und Sitzbänke. Sollte es seitens der BewohnerInnen zu einem späteren Zeitpunkt den Wunsch nach Hochbeeten geben, so wäre dies möglich. Die letzten Stiegen zur Dachterrasse sind durch einen Hebelift für RollstuhlfahrerInnen auch barrierefrei zugänglich gemacht worden. Allerdings scheint die Wendefläche vor der nach innen aufgehenden Tür sehr knapp bemessen, sodass der Zugang für RollstuhlfahrerInnen möglicherweise nur eingeschränkt (z. B. mit Unterstützung) gegeben scheint.

Gemeinschaftsbildende Maßnahmen

Von den geplanten gemeinschaftsbildenden Maßnahmen seitens der Sozialbau AG haben bereits eine Infoveranstaltung wie auch der Kennenlernetreff stattgefunden. Diese wurden von MitarbeiterInnen der Sozialbau AG organisiert und durchgeführt. Das BewohnerInnenfest ist – dem Konzept folgend – für Herbst 2014 geplant. Darüber hinaus organisiert die Sozialbau AG laut eigenen Angaben – über die im Konzept angeführten Maßnahmen hinausgehend – für die verschiedenen Wohnbauten je nach Bedarf verschiedenste soziale Aktivitäten wie zum Beispiel Hausversammlungen, Punschtrinken (vom Hausbetreuer organisiert), Tipp-Kick-Turniere u. Ä. oder setzt bei Konflikten auch Mediation ein. Bei diesen Formaten kommen manchmal auch externe Personen (Moderation, Kinderbetreuung etc.) zum Einsatz.

4.5.3 Steuerung der Bewohnerinnen und Bewohner

Die Zusammensetzung der BewohnerInnen war nicht gesteuert, ein hoher Prozentsatz wird dem Bauträger auch von der Stadt Wien zugeteilt. Laut Bauträger wohnt vor allem eine sehr junge Klientel am Bauplatz C.03.02, darunter ein hoher Anteil an NeueinsteigerInnen am Wohnungsmarkt. Obwohl die Wohnungen zu vergleichsweise billigen Mieten angeboten werden können, suchen viele der BewohnerInnen noch zusätzlich um Wohnbeihilfe an. Folgende **Fördermodelle** für Miete kamen bei diesem Projekt zur Anwendung:

- §12 WWFSG iVm. §3 NeubauVO 2007 „Hauptförderung“
- §12 WWFSG iVm. §6 NeubauVO 2007 „Superförderung“

4.5.4 Abweichung zwischen Einreichung und Umsetzung

Im Zuge der Realisierung ergaben sich folgende Abweichungen vom ursprünglichen Konzept:

- Umplanung der Wohngemeinschaft des ÖHTB auf Wunsch der Nutzers und Verlagerung vom nördlichen Hofflügel in den Mitteltrakt. Diese Überarbeitung hatte zur Folge, dass die ursprünglich im 3. Obergeschoss vorgesehene Terrasse entfallen ist und durch eine teilweise überdachte Terrasse im 1. Obergeschoss des Mitteltrakts ersetzt wurde. Durch diese Umorganisation ergab sich auch eine geringfügige Verschiebung der Wohnungsanzahl (89 statt der geplanten 84 Wohnungen), des Wohnungsmixes und der förderbaren Wohnnutzfläche (7.032,82 statt 6.873,99).
- PKW-Pflichtabstellplätze: Änderung von 97 auf 86 PKW-Stellplätze und 42 Stück absperrbare Fahrradbügel (Reduktion der mechanischen Stellplätze von 42 auf 32).

Insgesamt konnten bei der Umsetzung keine Abweichungen im Sinne einer Minderung unter dem Kriterium „Soziale Nachhaltigkeit“ festgestellt werden.

4.5.5 Resümee

Als gemeinnütziger Wohnbauträger folgt die Sozialbau AG dem Motto „Wir betreuen die Häuser ein Leben lang.“⁵⁷ Dieses Selbstverständnis und die damit verbundenen zur Verfügung stehenden Ressourcen für das soziale Management von Wohnhausanlagen (so sind zum Beispiel Sozialbau-intern 70 Personen ausschließlich für Hausbetreuung abgestellt) stellen ein großes Potenzial für die Förderung des Gemeinschaftslebens auch am Bauplatz C.03.02 im Sonnwendviertel dar. Es bleibt zu sehen, welche der potenziellen, im ursprünglichen Konzept nicht angeführten Maßnahmen wie Hausversammlungen, Turniere, Feste etc. wann und wie auch am Bauplatz C.03.02 zum Tragen kommen.

Da am Bauplatz C.03.02 Personengruppen mit sehr unterschiedlichen Bedürfnissen – Familien mit Kindern, junge NeueinsteigerInnen am Wohnungsmarkt sowie Menschen mit verschiedenen Formen von körperlichen und/oder geistigen Behinderungen und unterschiedlichem Betreuungsbedarf – wohnen, stellen gerade das Miteinander und eine Stärkung einer BewohnerInnengemeinschaft, in die alle Gruppen eingebunden sind, eine Herausforderung für die Wohnhausanlage dar. Vor diesem Hintergrund wird es spannend sein zu sehen, wie sich der Kontakt und die Kommunikation zwischen den verschiedenen BewohnerInnengruppen gestalten werden.

Die im Konzept angeführten vielfältigen Schallschutzmaßnahmen wurden im Bauvorhaben umgesetzt, sodass Straßenlärm in den Wohnungen kaum bis gar nicht zu hören ist. Im Rahmen der Begehung wurde angemerkt, dass möglicherweise das Wegfallen von Lärm von außen bewirkt, dass Lärm von „innen“ (NachbarInnen etc.) verstärkt als störend wahrgenommen wird. Hier bleibt abzuwarten, ob diese Wahrnehmungsverschiebung sich in Zukunft bestätigen wird.

⁵⁷ Zitat Herr Zechner, Sozialbau AG, im Rahmen der Begehung am 31. 10. 2013.

4.6 Dieseltasse 10

4.6.1 Schwerpunktsetzung in Bezug auf Soziale Nachhaltigkeit

In Bezug auf die soziale Nachhaltigkeit wurde als Leitziel formuliert, **ökonomisches Wohnen zu ermöglichen** und durch die Leistbarkeit der Wohnungen auch für Menschen/Haushalte mit geringem Einkommen einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit zu leisten. Dementsprechend sollen die finanziellen Ressourcen in vernünftigem Maße in die Fassadengestaltung, vermehrt aber in die Wohnungsausstattung und Außenraumgestaltung fließen⁵⁸.

Darüber hinaus wurde im Zusammenhang mit der sozialen Nachhaltigkeit die Durchmischung der Wohnungstypen (B, C, D) in den einzelnen Geschossen angesprochen, wodurch die Möglichkeit des Zuzuges von Familien mit zu betreuenden Angehörigen in der Nebenwohnung gefördert werden sollte⁵⁹.

Neben den explizit in Bezug auf soziale Nachhaltigkeit angeführten Aspekten, finden sich in der Projektbeschreibung noch weitere Elemente, die implizit einen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit leisten. So tragen die natürlich belichteten Stiegenhäuser zu einem erhöhten Sicherheitsaspekt bei. Durch die Einplanung von Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen im Erdgeschoss wurden geeignete Räumlichkeiten für diesen Nutzungszweck vorgesehen. Der geplante kommunikationsfördernde Vorplatz zum Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss schafft einen Begegnungsraum mit kommunikativen Qualitäten. Durch die barrierefreie Rampe zur Terrasse im ersten Obergeschoss wurde ein barrierefreier Zugang zu den Außenräumen berücksichtigt⁶⁰.

Von Seiten des Grundstücksbeirates wurden die Bemühungen um leistbares Wohnen (Beurteilungskriterium „Ökonomie“), die zu einer eklatanten Verbesserung der Nutzerbedingungen geführt haben, besonders gewürdigt. Weiters wurde vom Grundstücksbeirat die übersichtliche, natürlich belichtete Erschließung im Erdgeschoss sowie die attraktive Lage des Gemeinschaftsraumes begrüßt⁶¹.

Vom Grundstücksbeirat wurden weiters die nutzungsflexiblen B-Typ-Wohnungen positiv bewertet. Angemerkt wurde jedoch, dass die Wohnungen zum Teil zu kleine Zimmer mit einer Breite unter 2,50 m aufweisen sowie dass die privaten straßenseitigen Freiräume tiefer (mind. 1,50 m) sein sollten⁶².

Weitere Empfehlungen seitens des Grundstücksbeirates zur Überarbeitung und Wiedervorlage des Projektes bezogen sich darauf, den Gemeinschaftsfreiraum auch direkt von den Stiegenhäusern aus zugänglich zu machen und pro Stiegenhaus einen barrierefreien Zugang sowie eine zusätzliche Belichtung der Waschküche über den Gang vorzusehen⁶³. Den genannten Kritikpunkten wurde in der Überarbeitung des Projektes entsprochen.

Die Übergabe der Wohnungen ist für März 2014 geplant. Durch den Konkurs der Alpine hat sich die Fertigstellung um ein bis eineinhalb Monate verzögert. Da die Bautätigkeiten zum Zeitpunkt der Begehung in vollem Gange waren, konnten nicht alle Räumlichkeiten aufgesucht werden.

⁵⁸ Projektbeschreibung, Blatt 3.

⁵⁹ Projektbeschreibung, Blatt 3.

⁶⁰ Projektbeschreibung, Blatt 1f.

⁶¹ GSB-Protokoll, Seite 2f.

⁶² GSB-Protokoll, Seite 2.

⁶³ GSB-Protokoll, Seite 2.

4.6.2 Umsetzung in Planung und Bau

Leistbares Wohnen

Der Bau zeichnet sich insgesamt durch eine große Kompaktheit des Baukörpers aus. Die Investitionen seitens des Bauträgers in die Leistbarkeit der Wohnungen erfolgten auf den verschiedenen Ebenen:

- Kompaktheit des Baukörpers wie auch der Wohnungen selbst
- Niedrighaltung der Energiekosten/Nebenkosten

Gemeinschaftsräumlichkeiten

Die Gemeinschaftsräumlichkeiten der Wohnanlage sind auf zwei Ebenen angesiedelt. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Gemeinschaftsraum/Kinderspielraum, der mit einer barrierefreien WC-Anlage ausgestattet und über eine große Tür mit der angrenzenden Waschküche verbunden ist sowie auch einen direkten Zugang zum unmittelbar vorgelagerten Freiraum besitzt. Hier besteht die Möglichkeit, Versorgungsarbeiten und Kinderbetreuung gut miteinander zu verbinden. Über den Freiraum im Erdgeschoss gelangt man über Außenstufen in den im 1. Obergeschoss angesiedelten zweiten Freiraum der Anlage, und von diesem wiederum in den zweiten Gemeinschaftsraum/Kinderspielraum im 1. Obergeschoss. Letzterer verfügt ebenfalls über eine barrierefreie WC-Anlage, Anschlüsse für eine Küchenzeile, einen Abstellraum sowie eine barrierefreie Rampe, über die man vom Gemeinschaftsraum in den Freiraum des 1. Obergeschoss gelangen kann.

Kinderwagen- und Fahrradabstellräume & Waschküche

Die großzügigen Kinderwagen- und Fahrradabstellräume befinden sich entlang des zentralen Erschließungsganges (mit Verglasung hin zur Dieselgasse) im Erdgeschoss. Dem Wunsch der Jury nach natürlicher Belichtung der Waschküche über den Gang wurde entsprochen. Dies trifft auch auf die Kinderwagen- und Fahrradabstellräume zu.

Freiraum

Die Umsetzung des Freiraums auf zwei Ebenen (Terrasse und Hof, die über eine Treppe wie auch eine Rutsche im Außenbereich miteinander verbunden sind) ist sehr lobenswert, der Bezug zum Gemeinschaftsraum inklusive barrierefreiem Zugang über eine Rampe sehr gut gelöst. Die im Konzept geplanten Ausstattungs- und Gestaltungselemente der Freiräume (Sandspiel, Kletterwand, Pergola, Pflanzcontainer, Balanciermöglichkeiten, Wippen, Doppelgitterstabzaun für Rankpflanzen, EPDM-Beläge, Holzdeck, Nestschaukel, Kletternetz etc.) sind zum Zeitpunkt der Begehung bereits vorhanden oder die Grundsteine für ihre Installation (Verankerungen etc.) bereits gelegt. Auch die geplanten Beerensträucher (Erdbeeren etc.) sowie Obststräucher wie Quitten, Mispeln und Kornelkirschen waren bereits gepflanzt, sodass vorstellbar wurde, wie Terrasse und Innenhof wie eine kleine Oase wirken, in der man gemütlich zusammensitzen, spielen und zwischendurch Obst pflücken kann. Auffallend ist, dass die Freiraumplanung in der Auswahl der Spielgeräte unterschiedliche Bewegungsvorlieben von Mädchen und Buben⁶⁴ berücksichtigt (gendersensible Freiraumplanung). Darüber hinaus ist in der Freiraumgestaltung klar ersichtlich, dass – aufgrund der geschlossenen Innenhof-Situation – sehr darauf geachtet wurde, lärmarmen Aktivitäten den Vorrang zu geben sowie zum Beispiel durch den verstärkten Einsatz von EPDM-Belägen die Lärmentwicklung möglichst gering zu halten. Eine im Konzept angedachte Wasserentnahmestelle im Freien konnte im Rahmen der Begehung nicht gesichtet werden, Durst kann aber leicht in den unmittelbar angrenzenden Gemeinschaftsräumlichkeiten gestillt werden.

⁶⁴ Vgl. Flade, Antje/Kustor, Beatrice: Raus aus dem Haus – Mädchen erobern die Stadt, Campus Verlag, Frankfurt/New York 1996.

Wohnraum

Angeboten werden 78 Wohnungen für ein dichtbebautes Stadtgebiet. Die ruhige Dieselgasse liegt im Süden, die lärm- und immissionsbelastete Laxenburgerstraße im Westen. Die Anlage fügt sich in eine bestehende Blockrandbebauung ein; der Hofbereich ist ruhig. Das Gebäude besteht aus zwei Stiegen in 3- oder 4-Spanner-Anordnung sowie einer Stiege, deren Laubengang fünf Wohnungen erschließt. Diese Gebäudestruktur erlaubt es, die Wohnungen in Bezug auf das Umfeld weitgehend günstig zu orientieren, wobei drei Wohnungen pro Geschoss ausschließlich auf die Laxenburgerstraße gerichtet sind. Die Grundrisse sind gut proportioniert, und die Ausstattung der Wohnungen ist gut. Die wohnungsbezogenen Freiflächen sind ausschließliche Loggien, was in gewissem Maße zur Minderung der Lärmbelastung von der Laxenburgerstraße beiträgt. Positiv zu beurteilen ist, dass mehrere einhüftige Wohnungen auf der Laxenburgerstraße, die ursprünglich als C-Wohnungen geplant worden sind, in B-Typen umgeplant wurden. Dadurch wurden die Proportionen und die Möblierbarkeit der Räume erheblich verbessert. Einige der Wohnungen, vor allem die B-Wohnungen an Stiege 2 und 3 sind sehr klein ausgelegt. Dies kann auch positiv im Sinne der Projektzielsetzung für soziale Nachhaltigkeit betrachtet werden, da die Grundrisse der kleinen Einheiten für Einzelpersonen funktionieren und die Wohnungen zu besonders günstigen Mietzinsen angeboten werden können. Diese Art von Wohnungen entspricht den Bedürfnissen bestimmter NutzerInnengruppen und kommt in anderen für die Evaluierung ausgewählten Projekten kaum vor.

Die einzelnen (Kinder-)Zimmer der verschiedenen Wohnungstypen sind durchgängig sehr gut gesetzt und damit sehr gut mit Standardmöblierung einrichtbar. Trotz der vielleicht geringen Größe können zum Beispiel Bett, Kasten und Tisch gut Platz finden. Sowohl die C- als auch die D-Wohnungen verfügen über großzügige Eingangsbereiche. Wünsche nach Veränderungen im Bereich der zu setzenden Wände gab es seitens der zukünftigen BewohnerInnen keine.

Lokal mit Geschäftswidmung

In der Erdgeschosszone des Wohnbaus ist ein Lokal mit Geschäftswidmung (800 m²) im Entstehen. Derzeit gibt es für den Standort allerdings keinen Mieter. Ketten wie Billa oder Bipa haben am Standort kein Interesse, andere InteressentInnen sind wieder abgesprungen, weil die Nahversorgung im Gebiet (insbesondere auch mit ethnischer Ökonomie) sehr dicht ist. Es bleibt abzuwarten, wie und von wem dieser Bereich genutzt werden wird.

Soziale Prozesse

Sozialen Begleitmaßnahmen wurde ein vergleichsweise geringer Stellenwert eingeräumt. Im Rahmen der Besiedelung ist ein „Tag der Übergabe“ geplant, an dem alle involvierten TrägerInnen – Bauträger, Architekturbüro, Freiraumplanung – vor Ort sein und den zukünftigen BewohnerInnen für Fragen etc. zur Verfügung stehen werden.

4.6.3 Steuerung der Bewohnerinnen und Bewohner

Die Zusammensetzung der BewohnerInnen wurde nicht explizit durch spezifische Maßnahmen gesteuert. Allerdings erfolgte eine indirekte Steuerung über das Angebot vergleichsweise billiger Mieten. Alle Wohnungen sind bereits vergeben, wobei sich – so der Bauträger – die Vergabe der kleineren Wohnungen schwieriger gestaltete als diejenige der größeren. Laut Auskunft des Bauträgers ist der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund in der Dieselgasse mit geschätzten 80 % sehr hoch. Dies wird damit erklärt, dass im 10. Bezirk der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund allgemein sehr hoch ist (und auch in anderen Wohnbauten des Bauträgers in Favoriten bei rund 60 % liegt) und insbesondere auch das kostengünstige Wohnen Menschen mit Migrationshintergrund, die vergleichsweise häufig über ein geringes Einkommen verfügen, verstärkt angezogen hat.

Die derzeitigen Konditionen der Wohnungen liegen unter denen der SMART-Wohnungen. Von den MieterInnen wird ein Baukostenzuschuss eingehoben, dafür sind dann niedrigere Mieten gegeben. Der Bauträger achtet laut eigenen Angaben weiters auf einen stabilen Mietzins, so dass die Höhe der Miete in den ersten 10 Jahren nur langsam ansteigt und sich MieterInnen dadurch nicht durch einen plötzlichen hohen Anstieg gezwungen sehen, ob der Verteuerung die Wohnung aufzugeben.

Von den insgesamt 78 Wohneinheiten sind alle 78 geförderte Mietwohnungen. Folgende **Fördermodelle** kamen dabei zur Anwendung:

- §12 WWFSG iVm. §3 NeubauVO 2007 „Hauptförderung“

4.6.4 Abweichung zwischen Einreichung und Umsetzung

Es wurden keine Abweichungen im Sinne der Minderung unter dem Kriterium „Soziale Nachhaltigkeit“ festgestellt. Die vom Grundstücksbeirat geforderten Veränderungen, die bereits in den Plänen übernommen wurden, wurden baulich – soweit im Rahmen der Begehung ersichtlich bzw. bereits vorhanden – auch ausgeführt. Da die Dieselgasse 10 sich noch mitten im Bau befindet, wird vorgeschlagen, nach Fertigstellung des Baus (und nach Vorlage eines möglichen Endberichts seitens des Bauträgers) bzw. nach der Übergabe der Wohnungen einen weiteren Blick auf den Wohnbau zu werden.

4.6.5 Resümee

Die Grundidee, in der Dieselgasse 10 insbesondere auf leistbares, ökonomisches Wohnen zu achten und damit einen Beitrag zur sozialen Nachhaltigkeit insbesondere im Hinblick auf Haushalte mit geringem Einkommen zu leisten, wurde im Projekt konsequent durchgezogen und scheint auch in der Umsetzung gelungen zu sein. Eine sehr gute Ergänzung dazu stellt die attraktive Gestaltung des Freiraumes sowie der Gemeinschaftsräume dar, auf die verstärktes Augenmerk gelegt wurde, da diese Bereiche gerade bei kompakten, kleinen (und eben dadurch leistbaren) Wohnungsgrundrissen für die BewohnerInnen wichtige Ausweichmöglichkeiten zur eigenen Wohnung darstellen.

Abzuwarten bleibt auch, welche Nutzung dem im Erdgeschoss befindlichen Lokal mit Geschäftswidmung dauerhaft zukommen wird.

4.7 Ameisgasse

4.7.1 Schwerpunktsetzung in Bezug auf Soziale Nachhaltigkeit

Das Projekt intendiert die schwerpunktmäßige Förderung der **MieterInnengruppe 55+**. Jenen sind 20 der insgesamt 102 Wohnungen, die als geförderte Mietwohnungen eingerichtet sind, sowie ein Gemeinschaftsraum mit angrenzender Freifläche, eine zweigeschossige Gemeinschaftsloggia und eine gemeinschaftlich nutzbare Terrasse zugeordnet⁶⁵.

Die Einrichtung vielfältiger **Gemeinschaftsräume** kann als weiterer Schwerpunkt hinsichtlich der sozialen Nachhaltigkeit identifiziert werden. Diese umfasse etwa eine zweigeschossige Gemeinschaftsloggia und eine frei nutzbare Terrasse im Dachgeschoss der Stiege 2. In Zusammenhang hiermit zu nennen ist auch die großzügige **Freiraumgestaltung**. Zusätzlich zu einem privat verfügbaren Freiraum in Form etwa eines Balkons, einer Terrasse oder einer Loggia, welcher jeder Wohnung zugeordnet ist, ist in der Projektbeschreibung der Bestand gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen mit kind- und jugendgerechten Spielangeboten angedacht. Dem allgemeinen Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss sei etwa ein Freibereich vorzulagern.

Die attraktiv gestalteten Gemeinschaftsräume, Freiräume und Erholungsmöglichkeiten dienen der Förderung von **Kommunikation, Gemeinschaftsgefühl und Gruppenidentität**.

In der Projektbeschreibung nicht ursprünglich angestrebt, aber umso mehr hervorzuheben ist das stark **partizipative Konzept**, das im Zuge des Projektes umgesetzt wurde. Für die MieterInnen bestehen individuelle Gestaltungs- und Mitbestimmungsmöglichkeiten.

Hinsichtlich der sozialen Nachhaltigkeit des Projektes ist insgesamt die Schaffung von **Partizipations- und Interaktionsmöglichkeiten** sowohl für die Allgemeinheit als auch für die besondere Wohngruppe 55+ zentral.

Die **Jury** bewertet das **Gesamtkonzept** hinsichtlich der zu erwartenden Effekte bei der sozialen Nachhaltigkeit überaus **positiv**. Gelobt werden insbesondere folgende Aspekte⁶⁶:

- die langfristige Perspektive in der sozialen Planung
- der partizipative Zugang
- die Vielfalt an Gemeinschaftsräumen
- die Maßnahmen zur Kunst am Bau

Ebenfalls positiv beurteilt werden das **Konzept 55+** und der darauf basierende Wohnungsmix sowie die speziellen NutzerInnenkonditionen für die entsprechende MieterInnengruppe⁶⁷.

Zur Förderung der Transparenz und Möglichkeit zum gegenseitigen Austausch wird eine **größzügigere Dimensionierung** der Eingangs- und Erschließungsbereiche empfohlen, als ursprünglich angedacht war. Zudem wird auf die hohen Kosten hingewiesen, die für Gemeinschafts- und Freiräume veranschlagt seien. Diese seien aber insofern zu relativieren, als sie mit einer hochwertigen Ausstattung der Räumlichkeiten einhergehen sollten⁶⁸.

⁶⁵ Projektbeschreibung, Blatt 2.

⁶⁶ GSB-Protokoll, Seite 1.

⁶⁷ GSB-Protokoll, Seite 2.

⁶⁸ GSB-Protokoll, Seite 1.

4.7.2 Umsetzung in Planung und Bau

Konzept 55+

In Bezug auf die soziale Nachhaltigkeit ist eine klare Schwerpunktsetzung in Richtung der Schaffung einer „Wohngruppe für Fortgeschrittene“ erkennbar. Ausgehend vom Bauträger wurde festgelegt, die 20 Wohnungen der Stiege 3, und damit etwa jede fünfte der insgesamt 102 Wohnungen, individuell für Personen ab 55 zur Verfügung zu stellen und dementsprechend barrierefrei zu gestalten.

Das *Konzept 55+* wurde baulich und räumlich umgesetzt und stellt eine überzeugende Leistung dar. Die Einbindung einer bestimmten NutzerInnengruppe in die Wohnraum- und Gemeinschaftsraumgestaltung schafft für die Gruppe sowie für die benachbarten MieterInnen aus dem klassischen Förderungsprogramm eine attraktive Möglichkeit der Partizipation und Interaktion.

Besonders positiv hervorzuheben sind die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten der individuellen Wohnungen für die Gruppe der ab 55-Jährigen und die besonders attraktiven MieterInnenkonditionen (ohne Erfordernis von Eigenmitteln) für diese MieterInnengruppe.

Die Gruppenbildung und die Entstehung eines Zusammengehörigkeitsgefühls werden durch attraktiv angelegte Gemeinschaftsräume unterstützt, die jener Wohngruppe zugeordnet sind. Diese befinden sich im ersten Obergeschoss beziehungsweise im Dachgeschoss der Stiege 3, stehen jeweils in Verbindung mit einer Terrasse und sind als gut erreichbare Orte der Begegnung gut geeignet.

Wohnen in Gemeinschaft

Die Vielfalt an Gemeinschaftsräumen kann besonders positiv hervorgehoben werden. Insgesamt umfassen jene eine Fläche von 123 m².

Zusätzlich zu dem Gemeinschaftsraum, der Gemeinschaftsloggia und der Gemeinschaftsterasse, die der MieterInnengruppe 55+ zugeordnet sind, wird für die Allgemeinheit ein weiterer Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss beziehungsweise eine Dachterrasse angeboten. Die Dachterrasse beinhaltet Hochbeete, die von der Wohngruppe selbst bepflanzt und gepflegt werden sollen. Dies ist sehr zu begrüßen, da die gemeinsame Betreuung von Grünflächen sehr positiv zu Community Building und der Entstehung einer Gruppenidentität beitragen kann. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Gartenhof für die Allgemeinheit, der Spielangebote beinhaltet und der engen urbanen Situation zum Trotz eine attraktive und gut nutzbare Freifläche darstellt. Über zwei Ebenen wird eine attraktive Raumfolge in den Gartenhof geschaffen, wodurch eine parallele Nutzung durch verschiedene NutzerInnengruppen ohne gegenseitige Störung, etwa über die Generationen hinweg, ermöglicht wird.

Ausstattung und Ausführung der Gemeinschaftsräume sind sehr hochwertig, womit die hohen angeführten Kosten für Gemeinschaftsräumlichkeiten und Grünflächen gerechtfertigt werden können. So kann beispielsweise hervorgehoben werden, dass der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss sowie der Gemeinschaftsraum für die Wohngruppe 55+ eine Küchenzeile mit Kochmöglichkeit beinhaltet.

Auch die Erschließungsräume und Stiegenhäuser bilden potenzielle Räume der Begegnung und Interaktion. Sie sind großzügig dimensioniert und gut belichtet und verleihen dadurch ein angenehmes sicheres Gefühl.

Alltagstauglichkeit

Es kann eine hohe Tauglichkeit im Betriebsalltag beider Objekte erwartet werden. Dies ist insbesondere aufgrund der günstig gestalteten und flexibel nutzbaren Gemeinschafts- und Freiräume und der Kommunikationsmöglichkeiten in den Erschließungsräumen der Fall.

Kinderwagen- beziehungsweise Fahrradräume sind gut dimensioniert und liegen zum Teil gut erreichbar im Erdgeschoss, zum Teil im Kellergeschoss. Ebenso ist ein Fahrradwerkstattraum verfügbar.

Auf Sicherheit wurde etwa durch die Installierung von Rauchmeldern und einer Zeitschaltuhr für die Benutzung der in den Gemeinschaftsräumen vorhandenen Herdplatten geachtet.

Kostenreduktion durch Planung

Das Wohnobjekt ist als Niedrigenergiehaus mit hohen Dämmwerten, guten Speichermassen und entsprechend geringem Heizwärmebedarf ausgelegt. Hiermit in Einklang steht die mehrheitliche Verwendung natürlicher und wiederverwertbarer Baumaterialien.

Unter einem Teilbereich des Objektes befindet sich eine Tiefgarage mit einer angemessenen Zahl an Autostellplätzen. Alternative Mobilitäts- und Stellplatzkonzepte scheinen nicht ausgearbeitet worden zu sein.

Wohnen für wechselnde Bedürfnisse

Durch das Konzept 55+ findet innerhalb des Wohnobjektes eine grundlegende soziale Durchmischung statt. Der entsprechenden NutzerInnengruppe sind die Gemeinschaftsräumlichkeiten in Stiege 3 spezifisch zugeordnet.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein flexibel nutzbarer Gemeinschaftsraum mit vorgelagerter Freifläche. Dieser ist für die Allgemeinheit zugänglich und ermöglicht eine parallele Nutzung durch Personengruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen.

4.7.3 Steuerung der Bewohnerinnen und Bewohner

Die Zusammensetzung der BewohnerInnen ist hinsichtlich 20 der insgesamt 102 Wohnungen des Wohnobjektes vorgegeben. Diese sind für die Wohngruppe 55+ vorgesehen. Es handelt sich dabei um geförderte Mietwohnungen, die zur Gänze in Stiege 3 angesiedelt sind.

Die Wohnungen der Stiegen 1 bis 2 und 4 sind nutzungsneutral und bedingen keine Steuerung der Zusammensetzung der BewohnerInnen. Jedoch sind fünf der Wohnungen in Stiege 4 prinzipiell als 2-Generationenwohnungen mit jeweils zwei Türen und zwei Badezimmern angelegt.

Folgendes **Fördermodell** für Miete kam bei diesem Projekt zur Anwendung:

- §12 WWFSG iVm. §3 NeubauVO 2007 „Hauptförderung“

4.7.4 Abweichung zwischen Einreichung und Umsetzung

Es wurden keine Abweichungen im Sinne einer Minderung unter dem Kriterium „Soziale Nachhaltigkeit“ festgestellt.

Die Forderungen der Jury wurden insofern erfüllt, als die Großzügigkeit der Erschließungsräume und die hochwertige Ausstattung der Gemeinschafts- und Freiräume festgestellt wurden. Positiv hervorzuheben sind zudem die deutlich partizipativen Elemente, die in dieser Form im Projektantrag gar nicht erwähnt wurden.

4.7.5 Resümee

Die architektonische Umsetzung bietet optimale Möglichkeiten für gemeinschaftliche Interaktion und Partizipation. Das Konzept 55+ scheint wirkungsvoll umgesetzt.

Gemäß den umfassenden Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit scheint ein alternatives Mobilitäts- und Stellplatzsystem anstelle der Tiefgarage ausständig. Kritik daran wäre jedoch insofern zu relativieren, als die Jury keine entsprechenden Änderungswünsche äußerte.

Die Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit scheinen auf die Umsetzung jenes Wohnprojektes gut anwendbar. Zu bedenken ist jedoch, dass individuell unterschiedliche Prioritäten bestehen können, sodass etwa die Wichtigkeit der Kostenreduktion gegenüber der Einhaltung anderer (Neben-)Kriterien abgewogen werden muss. Gestaltung und Ausstattung des Objektes lassen vermuten, dass in diesem Fall die individuellen Bedürfnisse der BewohnerInnen in den Mittelpunkt gestellt wurden.

4.8 Überfuhrstraße

4.8.1 Schwerpunktsetzung in Bezug auf Soziale Nachhaltigkeit

Das Projekt Überfuhrstraße wurde im Hinblick auf das Leitthema „**Familienwohnen im Grünen in der Stadt**“ entwickelt. Dementsprechend wurde auch versucht, die Schwerpunktsetzung in Bezug auf die soziale Nachhaltigkeit entlang der Bedürfnisse von Familien auszurichten. In diesem Zusammenhang sind insbesondere hervorzuheben:

- Wahl der Nachbarschaften: Hierdurch wurde die Möglichkeit geschaffen, dass Familienverbände (bspw. mehrere Generationen) in unmittelbarer Nähe zusammenwohnen können.⁶⁹
- Vielfalt der Wohnungsgrundrisse, um unterschiedlichen Familienformen gerecht zu werden⁷⁰
- familien- und kinderfreundliche Anordnung der Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen⁷¹
- Integration eines fünfgruppigen Pfarrkindergartens⁷²
- Kinderspielraum neben der Waschküche mit Blick auf den Spielplatz⁷³
- differenzierte Spielplatzangebote für verschiedene Altersgruppen⁷⁴

Neben den Elementen, die sich explizit dem Leitthema Familienwohnen zuordnen lassen, ergeben sich aufgrund der Projektbeschreibung weitere Aspekte, die in Bezug auf die soziale Nachhaltigkeit berücksichtigt wurden:

Mitbestimmungskonzept – Partizipationsmodell light:⁷⁵

Im Rahmen des Partizipationsmodells light hatten die zukünftigen BewohnerInnen die Möglichkeit, in Bezug auf Nachbarschaften, Wohnungsgrundrisse, Wohnungsausstattung und bei der Gestaltung von Gemeinschaftsbereichen mitzubestimmen.

Wie bereits oben angeführt, wurde bei der Zusammensetzung der Nachbarschaft versucht, die Wünsche von Familien für gemeinsames Zusammenleben zu berücksichtigen (Wohnungen verschiedener Generationen in unmittelbarer Nähe, z. B. Familie und Großeltern). Wünsche bezüglich der Nachbarschaft konnten nur in den ersten zwei Monaten der Wohnungsvergabe berücksichtigt werden.

Bei den Wohnungsgrundrissen wurde ein Katalog mit Grundrissvarianten entwickelt, zwischen denen die zukünftigen BewohnerInnen wählen konnten. Bei den Grundrissvarianten konnte beispielsweise gewählt werden, ob die Küche als getrennter Raum oder in Verbindung mit dem Wohnraum als offene Wohnküche gestaltet sein sollte. Auch konnten Änderungswünsche beim Grundriss in Bezug auf nicht tragende Wände berücksichtigt werden, wodurch sich weitgehend „offene“ Grundrisse ergaben.

Bei der Ausstattung der Wohnungen wurden Sonderwunschkpakete ausgearbeitet. So konnten beispielsweise zusätzliche Steckdosen, die Sanitärkeramik oder auch der Bodenbelag gewählt werden.

⁶⁹ Beilage Projektbeschreibung, Blatt 1.

⁷⁰ Projektbeschreibung, Blatt 2.

⁷¹ Projektbeschreibung, Blatt 2.

⁷² Projektbeschreibung, Blatt 2.

⁷³ Projektbeschreibung, Blatt 3.

⁷⁴ Projektbeschreibung, Blatt 3.

⁷⁵ Beilage Projektbeschreibung, Blatt 1ff.

Die Mitbestimmung bei den Gemeinschaftsbereichen bezog sich auf die Gestaltung zweier Teilflächen sowie die Ausstattung der Gemeinschaftsräume. Die letztliche Gestaltung sollte durch Mehrheitsbeschluss der MieterInnenschaft bestimmt werden.

Alltagstauglichkeit – „Alltagstauglichkeit heute und morgen“⁷⁶

Bei der Alltagstauglichkeit wurde laut Projektbeschreibung der Schwerpunkt auf die Punkte Sicherheit, Regelgrundrisse, private Freiräume, Erschließung der Wohnungen und soziale Einrichtungen gelegt.

In Bezug auf die Sicherheit wurden der geschützte, überschaubare und angerartig gestaltete Innenhof in Verbindung mit qualitativen Aktivitäts- und Verweilzonen, eine belebte Außenerschließung durch einen übersichtlichen Haupterschließungsweg als Kommunikationsachse, eine transparente vertikale Erschließung der Stiegenhäuser, eine übersichtliche Tiefgarage sowie sichere Fahrradräume hervorgehoben.

Bei den Regelgrundrissen wurde auf einfach organisierte Grundrisse bei gleichzeitiger Vielfalt (17 verschiedene Wohnungstypen bei 62 Wohnungen) Wert gelegt. Außerdem können alle Zimmer mit Normmöbeln eingerichtet werden. Bäder wurden für potenzielle Veränderungen vorbereitet sowie große Fensterflächen zu Terrassen, Loggien und Balkonen eingeplant.

Bei den privaten Freiräumen wurden großzügige Freiräume in Form von Balkonen, Loggien oder Terrassen geplant und diese zur Steigerung der Qualität vor Einblick geschützt.

Bei der Erschließung der Wohnungen wurde auf differenzierte Erschließungsvarianten Wert gelegt sowie auf die familien- und kinderfreundliche Anordnung der Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen.

Wohnen in Gemeinschaft – interne Kommunikation und Identifikation⁷⁷

Beim Punkt Wohnen in Gemeinschaft wurde Augenmerk auf die interne Kommunikation und Identifikation der BewohnerInnen gelegt. Hervorgehoben wurden dabei der Kinderspielraum neben der Waschküche mit Blick auf den Spielplatz, ein großzügiger Gemeinschaftsraum neben dem Hausbetreuerbüro, differenzierte Spielplatzangebote für verschiedene Altersgruppen sowie die Zonierung des Innenhofs in unterschiedliche Nutzungsbereiche und die Gestaltung des Freiraums als künstlerische Intervention.

Wohnen für wechselnde Bedürfnisse⁷⁸

In Bezug auf den Punkt Wohnen für wechselnde Bedürfnisse wurde auf ein differenziertes Wohnungsgemeinde für unterschiedliche Haushaltsformen, überschaubare Nachbarschaften auf allen Ebenen und barrierefreie Wohnungen Wert gelegt.

⁷⁶ Projektbeschreibung, Blatt 2.

⁷⁷ Projektbeschreibung, Blatt 3.

⁷⁸ Projektbeschreibung, Blatt 3.

Bewertung der sozialen Nachhaltigkeit seitens des Grundstücksbeirates⁷⁹

In der Projektbeurteilung seitens des Grundstücksbeirates wurde das Angebot der sozialen Nachhaltigkeit bei diesem Bauprojekt als gut bewertet und 9 von 11 möglichen Punkten für die Berücksichtigung der Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit wurden vergeben. Aus Sicht des Grundstücksbeirates wurden folgende Elemente der sozialen Nachhaltigkeit hervorgehoben:

- gut belichtete und kommunikationsfördernde Erschließungsflächen
- hohe Wohnungsvielfalt
- ausreichend dimensionierte und gut erreichbare Kinderwagen- und Fahrradabstellmöglichkeiten
- Waschküche in Verbindung zum Freibereich und zum Kinderspielraum
- gut situierte Gemeinschaftsräume beim öffentlichen Durchgang
- integriertes Kindertagesheim

4.8.2 Umsetzung in Planung und Bau

Mit Blick auf das Leitthema „Wohnen für Familien im Grünen in der Stadt“ bietet die Anlage durch seine Ausstattung (integriertes Kindertagesheim, Kinderwagenabstellplätze in jeder Stiege, Gemeinschaftsbereiche für Kinder unterschiedlicher Altersstufen) und seine Struktur (Anger mit angeschlossenem SWW (Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel) und Grünland) hervorragende Voraussetzungen für Wohnen mit Kindern und miteinander Wohnen. Durch diese grundsätzliche Struktur hat es ein großes Potenzial für die Gewährleistung sozialer Nachhaltigkeit.

Wohnen in Nachbarschaft

Insgesamt ist der Nachbarschaftsaspekt ein zentrales Element des Projektes. Durch die Berücksichtigung der Einwände seitens der BewohnerInnen des Nachbargrundstückes und dementsprechende Änderungen bei der Planung (insbesondere die Verringerung der Gebäudehöhen, Reduktion der Wohnungsanzahl) wurde ein dörflicher Maßstab geschaffen der darüber hinaus zu einem kollegialen und nachbarschaftlichen Leben auch außerhalb der Anlage beiträgt. So kann der Mediationsprozess im Vorfeld des Projektes im Sinne eines abgestimmten Miteinanderlebens innerhalb des Grätzels verstanden werden. Auch die Schwerpunktsetzung im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit ist auf ein dörfliches Miteinander ausgelegt.

Die Gesamtanlage besteht aus zwei Bauplätzen mit einem Projektteil Sozialbau (Evaluierungsgegenstand) sowie dem Projektteil ÖVW. Bei der Planung wurde auf ein einheitliches städtebauliches Konzept sowie eine architektonisch einheitliche Gestaltung der Gebäude Wert gelegt, wodurch die beiden Bauplätze optisch zu einer Wohnhausanlage verschmelzen. Nachbarschaftsbeziehungen wurden berücksichtigt sowohl bei der Wohnungsvergabe als auch in der gelebten Nutzung der Anlage, was in der Kommunikation und Begegnung durch den gemeinsam genutzten Anger gefördert wird.

Durch die Erschließung der Anlage in Form eines, im transdanubischen Raum bewährten, Angerkonzepts bildet sich ein geschlossener Raum, der identitätsstiftend wirkt und einen dörflichen Maßstab schafft, der auch in der Nutzung durch die BewohnerInnenschaft gelebt wird. So hat sich beispielsweise bereits eine Kinderspielgruppe formiert. Durch das Angerkonzept entsteht zwar ein in sich geschlossener sozialer Raum für die BewohnerInnengemeinschaft der Anlage, gleichzeitig ist die Anlage aber durch die Passagen und die Zufahrt an das umliegende Straßennetz angeschlossen, wodurch die Anlage nicht abgekapselt wirkt und ein urbanes Wohngefühl trotz dörflicher Struktur ermöglicht.

⁷⁹ GSB Protokoll, Seite 1.

Gemeinschaftsräume

Die Gemeinschaftsräume sind in Beziehung zum Anger sinnvoll angeordnet und ermöglichen Blickbeziehungen und ungezwungene Kommunikation über den freiliegenden Angerraum. Die Gemeinschaftsräume selbst sind großzügig dimensioniert (v. a. im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen) und gut ausgestattet (mit Tischtennis und Tischfußballtischen). Berücksichtigt wurden auch Räume für Jugendliche und Kinder und eine gut dimensionierte Waschküche mit Sichtverbindung und Gehverbindung (Sichtbeziehung) zum anschließenden Kinderspielraum bzw. Kinderspielplatz. Positiv hervorzuheben sind die großzügig vollverglasteten Wände zwischen den verschiedenen Gemeinschaftsbereichen, die die Raumwirkung der einzelnen Räume vergrößern und auch visuelle Kontakte zwischen den verschiedenen Bereichen ermöglichen (z. B. Sichtverbindung zwischen Waschküche und Kinderspielraum; so können Eltern waschen und haben gleichzeitig einen Blick auf die spielenden Kinder). Daraus entsteht ein zusammenhängendes Netzwerk von Räumen, die in sich geschlossen oder in Verbindung miteinander genutzt werden können.

Die Gemeinschaftsräume sind insgesamt gut gestaltet. Einzig bei den Dachterrassen kann die zukünftige Nutzung durch die BewohnerInnen in Frage gestellt werden. Die Gemeinschaftsterassen am Dach der Gebäude der BKL 2 bieten zwar einen atemberaubenden Blick in Richtung Leopoldsberg. Allerdings ist die Freifläche durch technische Einrichtungen (bspw. Notkamine) sehr stark zergliedert, wodurch der Raum deutlich eingeschränkt wird. Außerdem fehlt es an Infrastruktur (bspw. WC) in unmittelbarer Nähe der Dachterrasse. Vermisst wurde auch ein überdachter Bereich oder ein anschließender Gemeinschaftsraum im Inneren des Gebäudes.

Mitbestimmung und Nutzung

Die Umsetzung der Mitbestimmung erfolgte durch einen geplanten und moderierten Mitbestimmungsprozess der nach der Genehmigung des Bauvorhabens mit der InteressentInnen-suche startete. Auf einer Start-Up-Veranstaltung im Jänner 2011 wurden den InteressentInnen die verschiedenen Grundrissvarianten und Sonderwunschkpakte vorgestellt. Diese konnten, je nachdem in welcher Bauphase die Sonderwünsche zu tragen kamen, bis Juni 2012 berücksichtigt werden. Wünsche in Bezug auf die Nachbarschaft konnten in den ersten zwei Monaten der im Mai 2011 startenden Wohnungsvergabe berücksichtigt werden. An einem Tag der offenen Tür, der vor der Estrichlegung und nach der Fertigstellung der Zwischenwände abgehalten wurde, hatten die MieterInnen die Möglichkeit zu überprüfen, ob alle getätigten Sonderwünsche in der gewünschten Form berücksichtigt wurden. Der Partizipationsprozess mündete schließlich nach dem Einzug der MieterInnen in einem Sommerfest, das zum gegenseitigen Kennenlernen und zur Festlegung der Ausgestaltung der Gemeinschaftsbereiche genutzt wurde.

Bei der Nutzung der Anlage durch die BewohnerInnenschaft setzt Sozialbau auf den Grundsatz der betreuten Begegnung durch Mieterversammlungen (Tag der offenen Tür, Kennenlernfest) als Mittel der Communitybildung. Das Unternehmen Sozialbau nimmt die Verantwortung für die Betreuung dieser Anlage intensiv wahr und stellt einen vom Unternehmen beauftragten Anlagenbetreuer zur Verfügung (es gibt jederzeit eine Ansprechperson für die MieterInnen). Dies trägt sehr viel zur sozialen Nachhaltigkeit bei (Gemeinschaftsbildung, Schlichtung von Konflikten, Lösung von Alltagsproblemen in der Nutzung und Wartung der Anlagen). Der Anlagenbetreuer ist viermal pro Woche zu fixen Anwesenheitszeiten vor Ort und bei Bedarf auch außerhalb dieser Zeiten. Telefonisch ist er für die BewohnerInnen rund um die Uhr erreichbar.

Hervorzuheben ist darüber hinaus, dass der Bauträger Sozialbau auch die Hausverwaltung übernimmt und damit eine stringente Linie in Bezug auf die soziale Nachhaltigkeit über die Phasen Planung, Bau und Nutzung gegeben ist, die sich positiv auf die gelebte soziale Nachhaltigkeit auswirkt.

Qualität der Wohnräume

Die Wohnungsgrundrisse sind gut dimensioniert und intelligent geplant, die Wohnungskataloge als Methode der MieterInnenpartizipation in der Planung der eigenen Wohnung bieten eine pragmatische, jedoch wirkungsvolle Methodik. Durch die Berücksichtigung von Nachbarschaftswünschen, einen differenzierten Wohnungskatalog sowie verschiedene Grundrissvarianten und Ausstattungspakete wurden die Wohnräume insgesamt sehr gut auf die BenutzerInnenbedürfnisse zugeschnitten.

Erschließungsräume

Die Erschließungsräume sind klar ausformuliert, natürlich belichtet und räumlich attraktiv gestaltet. Auch der barrierefreie Zugang zu allen Räumlichkeiten ist für gehbehinderte Personen gegeben. Die Eingangszonen sind so geplant, dass eine wartungsarme bzw. sichere Nutzung bzw. Betrieb gewährleistet wird (verfließer Sockel außen, verfließte Wände im Eingangsbereich, Durchsteckpostkasten).

Besonders hervorzuheben sind die offenen Laubengänge mit den Pflanzentrögen als Abstandselementen zu den Wohnungsfenstern, die von den BewohnerInnen individuell bepflanzt und gestaltet werden können. Eine große Aufmerksamkeit auf die Details der Planung ist zu erkennen. So ermöglicht beispielsweise der Versatz der Überdachung der Laubengänge im obersten Erschließungsgeschoss eine natürliche Bewässerung der Pflanzentröge.

Mobilität

Fahrradabstellräume sind in verschiedenen Formen in ausreichender Zahl vorhanden. In einem Gebäude (BKL. 1) ist der Fahrradraum im Erdgeschoss eingerichtet. Bei den beiden anderen Gebäuden im Kellergeschoss, wobei ein Zugang über die Tiefgarage möglich ist. Darüber hinaus gibt es im Freibereich auch überdachte Fahrradabstellplätze.

Ein übergeordnetes Mobilitätskonzept für diese Anlage wurde in der Projektbeschreibung nicht angesprochen. Dementsprechend gibt es auch keine starke Positionierung im Hinblick auf Mobilität. Bei der Umsetzung ist jedoch zu erkennen, dass bei einem Schwerpunkt auf Familienwohnen dem Auto ein hoher Stellenwert zukommt, was an den ausreichend vorhandenen PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage ersichtlich ist. Nahverkehrsmöglichkeiten sind gegeben (Busstation in der Überfuhrstraße, Straßenbahnlinie auf der Pragerstraße) und in zumutbarer Entfernung fußläufig erreichbar.

Die Rolle des Stifts Klosterneuburg

Das Engagement des Stifts Klosterneuburg fällt ebenfalls positiv auf. Dieses Engagement führt zunächst dazu, dass auf diesem sehr attraktiven Grundstück (sehr gute Lage) die Errichtung eines geförderten Wohnbauprojektes durch eine sehr moderate Preisgestaltung ermöglicht wurde. Darüber hinaus wurde der Planungs- und Bauprozess positiv bei der Umsetzung der ursprünglichen Ziele tatkräftig unterstützt (z. B. Beteiligung beim Mediationsverfahren, Sportstättenauflassungsverfahren).

4.8.3 Steuerung der Bewohnerinnen und Bewohner

Aus den Projektunterlagen lassen sich keine besonderen Maßnahmen/Modelle zur Steuerung der zukünftigen BewohnerInnen ableiten.

Als Fördermodell kam §12 WWFSG 1989 iVm §3 NeubauVO 2007 für Miete zur Anwendung, das heißt, es wurde nur die „Hauptförderung“ in Anspruch genommen.

4.8.4 Abweichung zwischen Einreichung und Umsetzung

Aufgrund des durchgeführten Mediationsverfahrens gibt es deutliche Unterschiede zwischen der ursprünglichen Planung und der letztlichen Umsetzung des Bauprojektes. Die Veränderungen betreffen insbesondere eine Änderung bei den errichteten Gebäudeklassen, wodurch sich eine Reduktion der Gebäudehöhe und der Wohnungsanzahl ergab. Ausgehend von den geänderten Plänen sind bei der letztlichen Umsetzung keine nennenswerten Unterschiede zwischen Einreichung und Umsetzung zu erkennen.

4.8.5 Resümee

Insgesamt wurden die Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit in der Projektdarstellung in sehr umfangreicher Form berücksichtigt und in der Projektbeschreibung wurde explizit auf einzelne Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit verwiesen.

Hervorzuheben ist hierbei einerseits die Berücksichtigung von Kriterien, die für die Umsetzung des Leitthemas „Familienwohnen“ zentral sind, wie beispielsweise die in die Anlage integrierte Kindertagesstätte, die auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichteten Gemeinschaftsräume und Freiflächen oder auch die Möglichkeit der Wahl der Nachbarschaft, was das nahe Zusammenleben größerer Familienverbände ermöglichen sollte.

Andererseits wurden neben den auf die Umsetzung des Leitthemas „Familienwohnen“ ausgerichteten Kriterien auch darüber hinausgehende Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit berücksichtigt. Hervorzuheben sind hier insbesondere die Gestaltung der Anlage entlang eines Angers, um eine ungezwungene Kommunikation und lebendige Nachbarschaft zu ermöglichen, sowie die verschiedenen Wohnungsvarianten in Verbindung mit einem schlüssigen Mitbestimmungskonzept.

4.9 STAR22

4.9.1 Schwerpunktsetzung in Bezug auf Soziale Nachhaltigkeit

Das Projekt besteht aus zwei unterschiedlichen Bauten, einem StudentInnenheim und einem Pflegeheim für an Demenz erkrankte Personen.

Laut **Projektantrag** folgt das Projekt dem „**Idealtypus einer Stadt, in der Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erholung an einem Standort kombiniert werden**. Das Miteinander unterschiedlicher Generationen wird durch die entsprechenden Bauwerksnutzungen wie Pflegeheim, Studierendenheim, Restaurant, Verbrauchergroßmarkt sowie Kindergarten, Wohnbauten und Büros in der direkten Nachbarschaft gefördert“⁸⁰. Weiters wurden von Antragstellerseite in Bezug auf die Soziale Nachhaltigkeit die „**Alltagstauglichkeit**“ sowie „**Kommunikation und Gemeinschaft**“ betont (siehe Punkt 2).⁸¹

Alltagstauglichkeit:

- Regelgrundrisse
- Großzügige, abwechslungsreiche Freiraumgestaltung
- Gute Orientierung und optimierte Verkehrswege
- Übersichtliche Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen
- Transparente Erdgeschoss-/Sockelzone
- Großzügige, zentrale 2-geschossige Eingangszonen mit angrenzenden Nebenräumen

Kommunikation & Gemeinschaft:

- Offene Grenzen und Durchlässigkeit zu Nachbarn
- Piazza als Zentrum für Aktivität (Kultursommer, Festveranstaltungen)
- Grünflächen und großzügige Gärten als Erholungsraum
- Zentrale natürlich belichtete Stiegenhäuser und Aufzugsvorplätze
- 2-geschossige Entrees als Kommunikationsdrehscheibe und Treffpunkt
- Gemeinschaftseinrichtungen im Studierendenheim – Themen-Wintergarten wie Bibliothek, Heimkino, Fitness, Waschsalon, Spielzimmer sowie Werkstatt und Studierräume
- Innovatives Wohn- und Pflegehaus mit Wohngruppen und zahlreichen Kommunikationszonen

In der Projektbeschreibung finden sich unter den Punkten „Bauliche Umsetzung“ noch weitere Elemente, die zur Förderung der sozialen Nachhaltigkeit gezählt werden können. Im Pflegeheim wurden ein „Hausgemeinschaftsmodell“ umgesetzt und Wohneinheiten ähnlich einer „Wohngemeinschaft“ realisiert. Vor allem in den Textpassagen zum Pflegeheim wird deutlich, dass ein Miteinander von Pflegenden und zu Pflegenden ermöglicht werden soll und der Bau auf die Bedürfnisse beider Gruppen maßgeschneidert ist.

Von der Jury positiv bewertet wird das Gesamtkonzept hinsichtlich seiner zu erwartenden Effekte bei der sozialen Nachhaltigkeit. Kritisiert wurde ein fehlender sozialer Mehrwert für die Studierenden. Ursprünglich waren hauptsächlich Einzelzimmer geplant. Auch unter dem Bewertungskriterium „Architektur“ finden sich in Bezug auf das StudentInnenheim Kritikpunkte, die dem Kriterium „Soziale Nachhaltigkeit“ zugeordnet werden können, wie wenig gemeinschaftliche Freiflächen, ein Mittelgang ohne jede Raumqualität.⁸²

⁸⁰ Projektbeschreibung, Blatt 2.

⁸¹ Projektbeschreibung, Blatt 2.

⁸² GSB-Protokoll, Seite 1.

Bei der Wiedervorlage wurden die Punkte zur „Sozialen Nachhaltigkeit“ teilweise ergänzt und fallweise ersetzt. Stärker betont und ausformuliert wurden die Zonen, in denen sich die BewohnerInnen der beiden Bauten treffen können („Generationenzonen“), wobei auch erwähnt wird, dass es sich um ein „Experiment“ handelt. Einzelzimmer im StudentInnenheim wurden mehrheitlich durch Wohngemeinschaften mit Einzelzimmern und Gemeinschaftsküche ersetzt. Nach der Wiedervorlage wurden folgende Aspekte in Bezug auf die soziale Nachhaltigkeit hervorgehoben (Veränderungen gegenüber der Erstvorlage sind unterstrichen):⁸³

Alltagstauglichkeit:

- Flexibilität durch Spannweiten von 8 m, Einsatz von Fertigsanitärzellen möglich
- Über Oberlichtern natürliche Belichtung der Bäder und Vorräume
- Gartenzone mit Terrassen, Liegewiese und Gemeinschaftsbereich mit Pflegeheim
- Gute Orientierung und optimierte Verkehrswege
- Übersichtliche Anordnung der Gemeinschaftsräume und Verwaltung beim zentralen Stiegenhaus
- Transparente Erdgeschoss-/Sockelzone
- Großzügige, zentrale 2-geschossige Eingangshalle mit angrenzenden Nebenräumen

Kommunikation & Gemeinschaft:

- Offene Grenzen und Durchlässigkeit zu Nachbarn
- Piazza als Zentrum für Aktivität (Kultursommer, Festveranstaltungen)
- Gemeinschaftsgarten und Terrassen
- „Generationenzone“ – Angebote zur Förderung der Kommunikation zwischen jung & alt im Gartenbereich
- Zentrale natürlich belichtete Stiegenhäuser und Aufzugsvorplätze
- 2-geschossiges Entree als Kommunikationsdrehscheibe und Treffpunkt
- Gemeinschaftseinrichtungen im Studierendenheim – 2-geschossige Cafeteria mit Galerie und Bibliothek/Lesezone, Themenwintergärten wie Bibliothek, Heimkino, Fitness, Waschsalon, Spielzimmer sowie Werkstatt und Studierräume

Im Bau selbst ist die deutliche Schwerpunktsetzung auf attraktive Gemeinschaftsräume erkennbar, sowohl beim StudentInnenheim als auch beim Pflegeheim sowie in den gemeinsamen Begegnungszonen.

4.9.2 Umsetzung in Planung und Bau

Base – StudentInnenheim

In Bezug auf die soziale Nachhaltigkeit ist eine klare Schwerpunktsetzung in Richtung der Schaffung attraktiver Gemeinschaftsräume erkennbar.

Die Gemeinschaftsräume erfüllen die Erwartungen nach den Planungsunterlagen. Die Räume sind architektonisch sehr attraktiv gestaltet, die Ausstattung weist eine hohe Qualität auf und ist damit in jedem Fall für die Aneignung und gelebte Nutzung der Räume adäquat. Ein Fragezeichen bildet die zukünftige Nutzung der Gemeinschaftsräume. Bereits von der Jury wurde kritisch gesehen, dass die Verwaltung des StudentInnenheims nicht ständig vor Ort ist. Eine stundenweise Anwesenheit von Verwaltungspersonal ist derzeit gegeben. Dass dies für die reibungslose Aneignung und den reibungslosen Betrieb ausreichend ist, wird bezweifelt. Die StudentInnen sind im derzeitigen beginnenden Betrieb weitgehend auf sich selbst gestellt bzw. ihrem Selbstorganisationspotenzial überlassen. Dies birgt ein mögliches Konfliktpotenzial sowohl innerhalb des Heimes als auch mit den späteren BewohnerInnen des Pflegeheims. Für ersteres hat der Betreiber bereits Vorkehrungen getroffen. So ist ein Großteil der Gemein-

⁸³ Projektbeschreibung (Wiedervorlage), Blatt 4.

schaftsräume (Waschküche, Heimkino, Fitnessraum, Studierräume) mit abschließbaren Türen versehen. Im Fall ausufernder Konflikte können so die Räume eventuell nicht mehr frei zugänglich genutzt werden. Dies macht deutlich, dass auch der Betreiber die Funktionsfähigkeit der Gemeinschaftsräume in Frage stellt. Vonseiten des Evaluierungsteams wird dies als problematisch betrachtet. Da die architektonische Gestaltung und die Ausstattung der Räumlichkeiten als sehr positiv zu bewerten sind, wird an dieser Stelle die Arbeit des Bauträgers, der Baufirma und des Architekten lobend hervorgehoben. Es bleibt abzuwarten, ob diese Räume im Betrieb tatsächlich wie geplant funktionieren werden.

Insgesamt handelt es sich beim StudentInnenheim um ein sehr attraktives Projekt, vor allem im Hinblick auf die Gemeinschaftsräume. Hier ist die Beziehung zur Piazza positiv hervorzuheben, zu der durch die Gemeinschaftsräume immer Sichtkontakt besteht. Darüber hinaus machen die zweiseitige Belichtung und die vollgeschlossene Verglasung diese Räume sehr attraktiv. Die Wohntrakte sind zweihüftig angelegt und durch einen Mittelgang gestaltet. Allerdings ist der Mittelgang durch den seitlichen Versatz (herausstehende Nasszellen) und die ausreichende Belichtung räumlich attraktiv gestaltet, wodurch eine bedrückende Mittelgangssituation vermieden wird.

Caritas – Pflegeheim

Beim Pflegeheim der Caritas wurde die räumliche Ausformulierung des Betreuungskonzeptes nachvollziehbar, attraktiv und überzeugend gelöst. Die Ausstattung ist hochwertig und sehr attraktiv. Eine nachvollziehbare Übereinstimmung zwischen der architektonischen Ausformulierung und des für die Umsetzung des Betriebskonzepts notwendigen Personals ist vorhanden.

Lobend hervorzuheben sind die gut durchdachten Gemeinschaftsräume, die in der Ecke des Gebäudetraktes angeordnet sind. Die Zusammenführung von betreuten Innenräumen und zugänglichen Außenräumen ist attraktiv und der Nutzung entsprechend gestaltet. Der im ersten Obergeschoss verortete Multifunktionsbereich ist räumlich überzeugend ausformuliert, auch wenn er in seiner Ausstattung nicht mit den hohen gestalterischen Ansprüchen der Gemeinschaftsräume des benachbarten StudentInnenheimes mithalten kann. Die Planung und Gestaltung entsprechen jedoch einem überzeugenden Konzept der Zusammenführung von Gemeinschaftsnutzungen und Nebennutzungsmöglichkeiten (Raucherraum, Friseur, Therapie- raum, Andachtsraum) und versprechen in der Nutzung einen tatsächlich funktionierenden Raumverband. Er ist sinnvollerweise an die im ersten Obergeschoss angelegte Promenade (zugänglicher Freiraum) angebunden.

Die Promenade ist im Freiraumkonzept überzeugend eingebunden. Die gelebte gemeinsame Nutzung des gemeinschaftlichen Gartens durch unterschiedliche Generationen (BewohnerInnen der Pflegeeinrichtung; StudentInnen) muss allerdings erst im Betrieb bewiesen werden. Der aufgrund der Architektur bestehende „Flaschenhals“ beim Übergang von der Promenade zum Gemeinschaftsgarten (Therapiegarten) kann eine schwer zu überwindende Hemmschwelle für die älteren BewohnerInnen darstellen. Hierdurch besteht die Gefahr der alleinigen Aneignung des Gartens durch die StudentInnen. Aus diesem Grund sollten geeignete Schritte ergriffen werden, die den älteren Personen helfen, diese Hemmschwelle zu überwinden.

Der an die Demenzstation angegliederte Therapiegarten ist sehr attraktiv gestaltet und eine problemlose Nutzung durch die BewohnerInnen scheint gegeben zu sein. Die Einbindung von Tierhaltung (Kaninchengehege) ist ein sehr attraktiver zusätzlicher Aspekt und kommt insbesondere den Bedürfnissen von demenzkranken Menschen sehr entgegen. Besonders positiv hervorzuheben ist darüber hinaus die Eingrenzung des Demenzgartens. Die Ausgestaltung des Demenzgartens verspricht eine ausreichende Sicherheit für die gefährdeten Menschen und ist gleichzeitig in der Ausgestaltung attraktiv, nicht bedrohlich und der Nutzung entsprechend gestaltet. Der zur Eingrenzung aufgestellte Zaun hat den Charakter eines Gartenzaunes, weshalb keine gefängnisähnliche Atmosphäre entsteht.

Piazza

Die Piazza – eine 3000 m² große, attraktiv gestaltete und entsprechend begrünte Freifläche – bildet das Herzstück der gesamten Anlage und schafft einen Begegnungsraum für alle NutzerInnen, der die Kommunikation, den Austausch und die Identifikation aller BewohnerInnen, Beteiligten und BesucherInnen maßgeblich fördert. Räume von dieser Qualität sind nur sehr selten in urbanen Wohngebieten zu finden. Die Piazza stellt somit einen wirklichen Mehrwert für die Anlage dar und zeigt damit ein entsprechendes Commitment von Bauträger und Betreiber zur Schaffung von qualitätsvollen Rahmenbedingungen für ein urbanes Zusammenleben unterschiedlicher Menschen. Diese Vielfältigkeit und Begegnungsmöglichkeiten sind wesentliche Faktoren für einen nachhaltig funktionierenden Stadtteil.

Mobilitätskonzept

In Bezug auf das Mobilitätskonzept ist kritisch anzumerken, dass die Vorkehrungen für Fahrradabstellplätze im Bereich des StudentInnenheims als nicht ausreichend betrachtet werden. Vorgesehen sind derzeit 54 von außen erreichbare Stellplätze im Erdgeschoss für 286 Wohneinheiten. Dies wird vom Evaluierungsteam sehr kritisch gesehen. Das Potenzial für zusätzliche Abstellplätze im Keller, die über zwei fahrradtaugliche Aufzüge erreichbar sind, entschärft diese Problematik nur zum Teil. Ausreichend PKW-Stellplätze für StudentInnen sind vorhanden. Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben. Ein Carsharingsystem in Verbindung mit dem StudentInnenheim wäre aus Sicht des Evaluierungsteams ein weiteres sinnvolles Angebot, das sich zu prüfen lohnt.

4.9.3 Steuerung der Bewohnerinnen und Bewohner

Die Zusammensetzung der BewohnerInnen ist in diesem Fall vorgegeben, da es sich um kein Wohnprojekt im klassischen Sinn handelt, sondern im Rahmen des Projektes ein Pflegeheim und ein StudentInnenheim erbaut wurden. Aufgrund dieser eindeutigen Festlegung der Nutzung ergibt sich eine BewohnerInnenschaft, die aus Studierenden und pflegebedürftigen Menschen besteht.

Folgende **Fördermodelle** kamen zur Anwendung:

- **Miete**
 - §12 WWFSG iVm. §3 NeubauVO 2007 „Hauptförderung“
 - §12 WWFSG iVm. §7 NeubauVO 2007 „Förderung für Passivhaus-Standard, Niedrigenergiehaus-Standard, Wärmeversorgung durch erneuerbare Energieträger in ausreichender Dimensionierung“
- **Heim**
 - §12 WWFSG iVm. §3 NeubauVO 2007 „Hauptförderung“
 - §12 WWFSG iVm. §7 NeubauVO 2007 „Förderung für Passivhaus-Standard, Niedrigenergiehaus-Standard, Wärmeversorgung durch erneuerbare Energieträger in ausreichender Dimensionierung“

4.9.4 Abweichung zwischen Einreichung und Umsetzung

Es wurden keine Abweichungen im Sinne einer Minderung unter dem Kriterium „Soziale Nachhaltigkeit“ festgestellt. Im Vergleich zur Erstvorlage haben sich die Wiedervorlage und der tatsächliche Bau positiv hinsichtlich der Kriterien für „Soziale Nachhaltigkeit“ entwickelt.

4.9.5 Resümee

Die architektonische Umsetzung bietet optimale Möglichkeiten für ein Miteinander von Generationen und gemeinschaftliches Wohnen.

Die Kritik betreffend fehlende Fahrradabstellmöglichkeiten im StudentInnenheim muss insofern relativiert werden, als die Jury bei der Vorlage der Pläne diesbezüglich keine Änderungswünsche formuliert hat.

Bei den Bauten handelt es sich nicht um klassische „Wohnungen“, dennoch wurden von der Jury und den EvaluatorInnen die Kriterien für „Soziale Nachhaltigkeit“ angewendet.