

KOMPAKTER PLANEN UND BILLIGER BAUEN

Roland Kanfer



Sieger des Bauträgerwettbewerbs Mühlgrund II, ICNL Architektur

Wiens Wohnbaustadtrat will die Stadtentwicklung „gerechter“ machen und das Kostenbewusstsein im geförderten Wohnbau schärfen.

Gerechtigkeit – ein großes Wort, das leicht ausgesprochen ist. Man denkt in diesem Zusammenhang vielleicht an eine gerechte Justiz, an gerechte Löhne, an Geschlechtergerechtigkeit. Gerechtigkeit in Zusammenhang mit Stadtentwicklung ist ein ungewöhnliches Begriffspaar. Diese hat sich jedenfalls Wiens Wohnbaustadtrat Michael Ludwig auf die Fahnen geheftet, er möchte die Stadtentwicklung „gerechter“ machen. Was Ludwig genau darunter versteht, hat er anlässlich der Alpbacher Gespräche ausgeführt. Dort legte der ehemalige Vize-Bürgermeister einmal mehr ein Bekenntnis zum sozialen Wohnbau ab: Dieser ermögliche den Zugang aller Bevölkerungsschichten Wiens zu leistbarem und qualitativem Wohnen, die Stadtentwicklung müsse gewährleisten, dass das auch in Zukunft so bleibt, sieht Ludwig das Thema gefördertes Wohnen als Beitrag zur sozialen Gerechtigkeit.

Nun wächst Wien aber bekanntlich – im Jahr 2030 soll Österreichs Hauptstadt wieder die 2-Millionengrenze überschreiten. Steigende Zuwanderung und höhere Geburtenraten erhöhen den Bedarf an Wohnraum, vor allem im sozialen Wohnbau. Nachdem aber das Budget in Zukunft kaum mehr, sondern eher weniger Spielräume zulassen wird, muss, damit diese Ziele nicht nur Versprechen bleiben, irgendwo gespart werden beim geförderten Wohnbau in Wien. „Kostengünstiges Wohnen“ lautet daher die künftige Devise bei den Bauträgerwettbewerben, kündigt Ludwig an.

Visionen des Wohnbaustadtrats

Kostengünstig gleichzusetzen mit „Billiger bauen“ würde sich ein Wohnbaustadtrat natürlich nie zu sagen trauen, zumindest nicht in der Öffentlichkeit. In Wien ist man seit Jahren stolz auf die trotz Kostengrenzen gute

Qualität im geförderten Wohnbau – sowohl was die Bauqualität wie auch die architektonischen Qualitäten der Projekte betrifft. Wesentlich dazu beigetragen haben, so wird es der Wiener Stadregierung von vielen Seiten, auch international, attestiert, die vor 16 Jahren eingeführten Bauträgerwettbewerbe. Nach einer Überbetonung der gestalterischen und architektonischen Aspekte bei der Bewertung von Wettbewerbsbeiträgen in den vergangenen Jahren, die den Bauträgern das Leben schwer gemacht haben, hat sich mit der Neubesetzung des Gestaltungsbeirats die Phase der „architektonischen Exzesse“ (Winfried Kallinger) zugunsten ökonomischer, sozialer und ökologischer Beurteilungskriterien beruhigt.

Nachdem „billiger bauen“ also nicht geht, muss woanders eingespart werden. Ludwigs Visionen:

- Verstärkung der Bodenmobilisierung: Trotz einer Reserve von rund zwei Millionen Quadratmetern Bauland sei infolge des Bevölkerungswachstums mit knapper und damit teurer werdenden Grundstücken zu rechnen, so Ludwig. Daher wird in Zukunft bei der Planung von Wohnbauten der Nutzung infrastrukturell gut erschlossener Gebiete im bereits bebauten Gebiet der Vorzug gegenüber neu zu erschließenden Gebieten gegeben, kündigt der Wiener Wohnbaustadtrat an. Gemeint sind damit ehemalige Bahn-, Industrie- oder Kasernenareale.
- Widmungskategorie Förderbarer Wohnbau: Diese neue Widmungsmöglichkeit soll Teil der nächsten Novelle der Wiener Wohnbauförderung werden und eine Kostenobergrenze bei der Errichtung von geförderten Wohnungen auf leistbaren Grundstücken sicherstellen, aber auch die Grundstücksspekulation bei Grünland mit Umwidmungspotenzial verhindern. Durch diese spezielle Widmungskategorie, auch in Durchmischung mit nicht-geförderten Wohnungen, solle eine preistreibende Konkurrenz durch andere Nutzungen verhindert werden, hofft Ludwig.
- Nachverdichtung: Um mehr Nutzfläche bei Neubau-



© Schaub-Walzer
Wohnbaustadtrat Michael Ludwig
„Kompaktere, architektonisch innovative Wohnungstypen mit deutlich niedrigeren Einmalzahlungen und Mieten.“



© www.studiohuger.at
Dieter Groschopf, stv. Geschäftsführer des Wohnfonds
„Die vorliegenden Siegerprojekte zeichnen sich durch eine gesamtheitliche Betrachtung der Kostenstruktur aus.“

ten oder Erweiterungen zu erreichen, sollen bestehende Widmungen auf Baugrundstücken erhöht werden. Ungenügend genutzte Flächen wie Parkplätze bei Wohnhausanlagen sollen nach Vorstellung Ludwigs auf Bauland umgewidmet werden. Dass das Widerstände bei den betroffenen Bewohnern wecken wird und daher nicht ohne deren Einbeziehung erfolgen kann, dessen ist man sich bewusst, aber der Wohnbaustadtrat sieht die Stadtentwicklungsziele als übergeordnet an: „Die Nachverdichtung wird jedenfalls dazu beitragen, eine unnötige Ausdehnung der Stadt zu verhindern, wertvolles Grünland zu schützen und die vorhandene Infrastruktur im bebauten Gebiet besser zu nutzen. Nicht zuletzt kann Nachverdichtung auch dazu beitragen, die Grundstückspreise durch ein höheres Angebot und die verstärkte Nutzung stadteigener Grundflächen zu stabilisieren“, so Ludwig.

- Infrastruktur: Mit Hilfe von Widmungsabgaben oder privatrechtlichen Verträgen mit Bauträgern soll eine wohnungsnah soziale Infrastruktur sichergestellt werden.
- Kooperative Planungsverfahren: Ähnlich wie beim Kabelwerk sollen die Anrainer eines künftigen Wohnhauses schon vor der Jurierung der ersten Wettbewerbsstufe Einsicht in die Wettbewerbsbeiträge bekommen und in der zweiten eingeladen werden, aktiv mitzuarbeiten.

Nicht zuletzt plant Ludwig legislative Änderungen im Bereich der Wohnbauförderung und bei den Bauträgerwettbewerben. „Im Hinblick auf die Zielsetzung des leistbaren Wohnens wollen wir in Zukunft ein noch differenzierteres Wohnungsangebot schaffen – das heißt auch kompaktere, architektonisch innovative Wohnungstypen mit deutlich niedrigeren Einmalzahlungen und Mieten“, kündigt Ludwig auf Anfrage dem Architekturjournal wettbewerbe an. Dies werde primär über geänderte Ausschreibungsbedingungen im Rahmen der Bauträgerwettbewerbe erfolgen, allenfalls auch durch eine Novellierung der Neubau-Verordnung, so Ludwig weiter.

Kostenbewusstsein schärfen

Kostenoptimiertes Bauen, komprimierte Baukörper und Grundrisse, klare Obergrenzen bei den förderbaren

Baukosten und Mieten, ein verpflichtender Anteil an supergeförderten Wohnungen lauten also die Visionen des Wiener Wohnbaustadtrates.

Auch bei den Bauträgerwettbewerben selbst will Ludwig an ein paar Schrauben drehen. So soll der Aufwand für die teilnehmenden Bauträger und Architekten in einer ersten Wettbewerbsstufe deutlich reduziert werden. Dafür soll die Phase der zweiten Stufe länger dauern: Ludwig möchte erreichen, dass die Gewinner aus der ersten Stufe im Zuge einer mehrmonatigen Bearbeitungszeit bis zur neuerlichen Begutachtung durch die Jury stärker koordiniert werden.

Bauträgerwettbewerbe sollen also schwerpunktmäßig auf die Kosten ausgerichtet werden. Heißt das, dass in Zukunft den themenbezogenen Bauträgerwettbewerben, die in den letzten Jahren forciert wurden, weniger Bedeutung beigemessen wird? Michael Ludwig schließt das nicht aus. „Es geht mir darum, das Kostenbewusstsein zu schärfen“, begründet Ludwig seine Ideen allgemein. Das Viersäulenmodell – Ökologie, Ökonomie, Soziales und Architektur – soll als Bewertungskriterium weiter entwickelt werden, noch stärker betont werden sollen die energetischen Qualitäten im Wohnbau. Ludwig kommt damit einer in der Branche immer lauter werdenden Kritik an der ausschließlich auf den Heizwärmebedarf ausgerichteten Gebäudebewertung nach und kündigt an, bei der ökologischen Bewertung eines Projekts den Energieverbrauch über den gesamten Lebenszyklus heranzuziehen.

Kostengünstiges Wohnen in Wien-Donaustadt

„Kostengünstiges Wohnen“ war bereits Leitthema beim jüngsten Bauträgerwettbewerb in Wien-Donaustadt, über den wir in dieser Ausgabe ausführlich berichten. Er umfasst drei Grundstücke mit insgesamt sechs Bauplätzen im Bereich Stadlau-Hirschstetten und war für den Wohnfonds Wien eine besondere Herausforderung, um effiziente Projekte im Hinblick auf die Reduktion der Baukosten wie auch die Betriebs- und Instandhaltungskosten zu erzielen. „Die vorliegenden Siegerprojekte zeichnen sich durch eine gesamtheitliche Betrachtung der Kostenstruktur aus und sind weiterführende Beiträge speziell im Sinne der Sozialen Nachhaltigkeit“, unterstreicht Dieter Groschopf, stellvertretender Geschäftsführer des Wohnfonds.