



Katharina Kirsch-Soriano da Silva, Simon Güntner

# Engagement für das Quartier als Qualitätsmerkmal im Wohnbau?

## Ein Blick auf die Bauträgerwettbewerbe in Wien



Ein außergewöhnlich förderlicher Rahmen für wohnungswirtschaftliches Engagement in der Quartiersentwicklung ist in der Stadt Wien über die aktive Wohnungs- und Bodenpolitik gegeben. Die Stadtverwaltung favorisiert Objekt- über Subjektförderung und stellt so einen hohen Anteil an kommunalen und geförderten Wohnungen bereit.<sup>1</sup> Derzeit sind etwa 220.000 Mietwohnungen im Bestand des kommunalen Wohnungsunternehmens „Wiener Wohnen“, weitere ca. 180.000 Wohnungen werden von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bereitgestellt, so dass insgesamt 40% des Wiener Wohnungsbestands dem sozialen Wohnbau zugerechnet werden können.

### Das Instrument der Bauträgerwettbewerbe und seine Qualitätskriterien

Mit dem wohnfonds\_wien (ursprünglich Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds WBSF) wurde darüber hinaus 1984 ein gemeinnütziger Fonds eingerichtet, um geförderte Sanierungen von bestehenden Wohnhäusern im Sinne der Sanften Stadterneuerung zu ermöglichen und den Boden für neuen geförderten Wohnbau zu angemessenen Bedingungen bereitzustellen. Mit über 200 ha Flächenreserven in unterschiedlichsten Lagequalitäten legt der wohnfonds\_wien die Basis für eine strategische Steuerung von Stadtentwicklung und Wohnbau und kann mit „langem Atem“ vorausschauend agieren. Mit den sogenannten „Bauträgerwettbewerben“ wird seit 1995 ein effektives Instrument zur Qualitätssicherung im geförderten Wohnungsneubau eingesetzt.

Dieses sah zunächst drei Beurteilungssäulen vor: Architektur, Ökonomie und Ökologie. Jede Säule zielt mit einem eigenen Kriterienkatalog darauf ab, dass Standards eingehalten werden und transparente, konzeptbasierte Förderentscheidungen getroffen werden können. 2009 wurde eine vierte Säule ergänzt, die sog. „soziale Nachhaltigkeit“. Leitend für die soziale Nachhaltigkeit sind vier Aspekte: „Alltagstauglichkeit“, „Kostenreduktion durch Planung“, „Wohnen in Gemeinschaft“, „Wohnen für wechselnde Bedürfnisse“ (vgl. wohnfonds\_wien 2017a). Über diese Qualitätsansprüche sollen Wohnungsun-

<sup>1</sup> Ergänzend zur Objektförderung bei Neubau und Sanierung von Wohnhäusern kann im Rahmen des Instruments der Subjektförderung auch Wohnbeihilfe beantragt werden.

ternehmen motiviert werden, den Beitrag des geplanten Neubaus zur Quartiersentwicklung konzeptionell zu berücksichtigen und gemeinschaftsförderliche Aktivitäten zu realisieren. Der Kriterienkatalog leitet sich dabei nicht aus einer vertieften Auseinandersetzung mit Nachhaltigkeitskonzepten ab, sondern aus den Erfahrungen und Einschätzungen der damaligen Akteure im sozialen Wohnbau (Gutmann/Huber 2014, S. 11; Reven-Holzmann 2019, S. 11; Singelmann 2020).

### Soziale Nachhaltigkeit im geförderten Wohnbau in der Praxis

Einerseits ist soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau mit Anforderungen an die Planung verbunden. Es geht um konkrete räumliche Gestaltung und Ausstattung, die alltagstauglich und leistungsfähig sein und Wohnen für wechselnde bzw. sich verändernde Bedürfnisse ermöglichen soll. Andererseits verweist sie auf soziale Dimensionen und Prozesse. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf dem Aspekt des Wohnens in Gemeinschaft, das bei Wohnanlagen und Wohnquartieren des geförderten Wohnbaus gestärkt werden soll. Bemerkenswert ist, dass die Qualitätskriterien eher im Stil allgemeiner Prinzipien und nicht als konkrete Anforderungen formuliert sind (vgl. wohnfonds\_wien 2017a). Dies ließ den Bauträgern große Spielräume, die sie v.a. in den ersten Wettbewerben allerdings kaum nutzten.

Dennoch ist die Säule der sozialen Nachhaltigkeit in den Bauträgerwettbewerben zu einer wichtigen Grundlage geworden für vermehrte Kooperation mit sozialen Trägern sowie das Hinzuziehen von Fachleuten für Partizipation und Gemeinwe-

senarbeit, welche Wohnprojekte von der Konzeption bis zur Besiedelung und Aneignung durch die Bewohner begleiten. Die letzten zehn Jahre haben auf diese Weise auch Spielräume für das Ausprobieren und Interpretieren eröffnet. Anhand der folgenden Beispiele soll illustriert werden, welchen Aspekten sozialer Nachhaltigkeit dabei in der Praxis besonderes Augenmerk geschenkt wurde (vgl. Reven-Holzmann 2019).

## Gelebte Praxis – Gemeinschaftsräume

Um den Aspekt des Wohnens in Gemeinschaft zu stärken, wurden in sämtlichen in den vergangenen Jahren umgesetzten Projekten des geförderten Wohnbaus Gemeinschaftsräume realisiert. V.a. in den ersten Jahren wurden Gemeinschaftsräume geradezu als „Inbegriff eines sozial nachhaltigen Wohnbaus“ angesehen (Singelmann 2020, S. 47). Dabei handelt es sich einerseits um indoor angesiedelte Räume, die beispielsweise für Nachbarschaftsfeste, Kindergeburtstage und Bewohnerversammlungen genutzt werden. Andererseits werden in den meisten Fällen auch outdoor großzügige gemeinschaftlich nutzbare Freiräume geschaffen, die zum Verweilen, Plaudern und Spielen einladen. Flächen für Urban Gardening, die von interessierten Bewohnern selbst bepflanzt und gepflegt werden, sind dabei besonders beliebt. In einigen Wohnanlagen wird über die Nutzung und Ausstattung der Gemeinschaftsräume und Freiräume auch partizipativ mit Einbindung der Bewohner entschieden.



Abb. 1: Gartenbeete von Bewohnerinnen und Bewohnern

Gemeinschaftliche Räume sind eine Ressource, die den freien öffentlichen Raum wertvoll ergänzen kann – sie können zu Treffpunkten werden, die nachbarschaftliche Kontakte und Netzwerke fördern; sie können zu Kristallisationspunkten werden, um die die Bewohner sich mit ihren Interessen organisieren; sie eröffnen Möglichkeiten der selbst organisierten Aneignung und stärken damit auch ein Stück weit die Identifikation mit der Wohnanlage bzw. dem Wohnquartier. Angesichts der in den vergangenen Jahren zunehmend sparsamer gestalteten Wohnungsgrößen (etwa bei den als besonders leistbare Wohnungen konzipierten „Smart-Wohnungen“) sind die Gemeinschaftsräume zudem wichtige Raumressour-

cen, die den eigenen Wohnraum erweitern und auf die bei Bedarf zurückgegriffen werden kann. Ein illustratives Beispiel dafür sind etwa Waschräume, in denen Waschmaschinen untergebracht sind und von der Hausgemeinschaft genutzt werden können und damit nicht mehr individuell angeschafft werden müssen. Die gemeinschaftlich nutzbaren Räume im heutigen geförderten Wohnbau knüpfen so in vielfältiger Hinsicht auch an die Tradition des kommunalen Wohnbaus des Roten Wiens an, wo Gemeinschaftsreinrichtungen und Orte des kollektiven Lebens eine wichtige Rolle spielten (vgl. Weihsmann 2019). Betrieb und Unterhaltung der Räume erfordern allerdings auch kontinuierliches Engagement – von Seiten der Hausverwaltung und/oder der Bewohner. Die Nutzung erfolgt auch nicht „einfach so“ – Anlässe müssen gegeben sein, die Ausstattung muss stimmen, die Räume müssen in der Praxis auch zugänglich sein, ansonsten stehen sie leer oder werden zum Ärgernis (Singelmann 2020). Und auch Konflikte bleiben nicht aus – Nutzungsregeln müssen erst erarbeitet, vereinbart und eingehalten werden.

## Gelebte Praxis – Besiedelungsbegleitung

In vielen Projekten der letzten Jahre wurde die Besiedelung von Wohnanlagen und Wohnquartieren von professionellen Akteuren begleitet (vgl. wohnfonds\_wien o.J.). Hintergrund dafür ist auf der einen Seite der Anspruch der alltagsgerechten und bedürfnisorientierten Planung, bei dem auch auf Partizipation der zukünftigen bzw. neu einziehenden Bewohner gesetzt wird, um mehr über die tatsächlichen Bedarfe herauszufinden und diese beispielsweise bei der Gestaltung von Gemeinschaftsräumen und Freiräumen berücksichtigen zu können. Auf der anderen Seite steht die Förderung eines aktiven Gemeinwesens bzw. einer lebendigen Nachbarschaft selbst im Mittelpunkt. Denn die gemeinschaftlichen Räume alleine sind letztlich nur eine Basis für die sozialen Aktivitäten und Beziehungen, die sich entwickeln können. Für das Anstoßen konkreter Prozesse und Aktivitäten erweist es sich in der Praxis als unterstützend, wenn die neuen Nachbarschaften in ihrer Entstehung begleitet werden – insbesondere bei größeren Wohnanlagen bzw. Wohnquartieren.

Im Rahmen von Besiedelungsbegleitung kann ein Rahmen gesetzt werden, wo das Ankommen und Orientieren im neuen Wohnumfeld unterstützt wird, wo Gelegenheiten für das Kennenlernen der Nachbarn geschaffen werden, wo Nutzungsregeln in Hinblick auf gemeinschaftliche Räume ausverhandelt werden können und Wege aufgezeigt werden, wie auch mit unterschiedlichen Interessen und eventuell auftauchenden Konflikten umgegangen werden kann. Da Besiedelungsbegleitung in der Regel zeitlich begrenzt ist, kommt hier der Motivation der Bewohner von Anfang ein großer Stellenwert zu. Interessierte Bewohner werden dazu ermutigt, eigene Ideen und Aktivitäten umzusetzen, Verantwortung zu übernehmen und auch Multiplikatoren für die weitere Bewohnerschaft zu sein. In manchen Fällen wird dies zum Anlass genommen, um



gewählte Bewohnervertretungen oder Bewohnervereine zu initiieren.

Professionelle Begleitung kann auch dabei unterstützen, nicht nur eine gewisse Kommunikationskultur, sondern auch konkrete Kommunikationskanäle innerhalb der Nachbarschaft sowie zwischen Bewohnern und Hausverwaltungen aufzubauen (vgl. Kirsch-Soriano da Silva/Hubauer/Stoik et al. 2015). Auch ist die soziale Selektivität des Engagements eine Herausforderung, die durch die Fachkräfte der Stadtteilarbeit durch gezielte Angebote adressiert werden kann. Mittlerweile wird der Mehrwert einer solchen Prozessbegleitung seitens der Wohnbauträger zunehmend erkannt. Dauer, Intensität und inhaltliche Schwerpunkte der Begleitung variieren in der Praxis allerdings stark – von der Beratung im Planungsprozess über punktuelle Workshops für Partizipation und gegenseitiges Kennenlernen bis hin zu längeren Begleitprozessen, die bereits einige Monate vor Besiedelung starten und das Entstehen der neuen Nachbarschaften ein bis zwei Jahre begleiten.

## Gelebte Praxis – Wohnformen

Einen weiteren Aspekt für sozial nachhaltige Wohnprojekte stellt die Integration von Sonderwohnformen dar. Im Hinblick auf vielfältige bzw. wechselnde Bedürfnisse sollen besondere Wohnformen für verschiedene Zielgruppen in Wohnquartieren integriert werden. In den vergangenen Jahren wurden Wohnbauträgerwettbewerbe immer wieder mit bestimmten Themenschwerpunkten durchgeführt wie z.B. Generationenwohnen, Junges Wohnen oder Wohnen für Alleinerziehende. Darüber hinaus werden Bedarfe aus der Sozialplanung (wie die Errichtung von Kindergärten, Schulen, Tageszentren für Senioren oder sozialpädagogischen Wohngemeinschaften für Kinder und Jugendliche) ebenfalls mit den Auslobungsunterlagen der Wettbewerbe bekanntgegeben. Diese Schwerpunktsetzungen haben zur Folge, dass in vielen Wohnprojekten Kooperationen zwischen Wohnbauträgern und sozialen Trägern eingegangen werden, um soziale Einrichtungen und Sonderwohnformen umzusetzen.

Im Rahmen dieser Kooperationen werden häufig auch von den sozialen Trägern konkrete Bedarfslagen eingebracht und nicht selten weitere Vorschläge für soziale Nutzungen und Sonderwohnformen gemacht bzw. diese mit dem Wissen rund um spezielle Zielgruppen konkretisiert – so z.B. Housing First Wohnungen für Menschen, die zuvor wohnungslos waren oder aus betreuten Wohnformen kommen und temporär noch von sozialen Trägern begleitet werden. Insbesondere für besonders vulnerable Gruppen sind diese Sonderwohnformen ein wichtiger Weg, um Zugang zum geförderten Wohnbau zu erhalten. Besiedelungsbegleitung kann für eine gelingende Integration der Sonderwohnformen in die Hausgemeinschaft besonders wichtig sein.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die Wohnformen im geförderten Wohnbau an Diversität zugenommen haben

– von teilweise betreuten Wohnungsangeboten für spezielle, vulnerable Zielgruppen über Formen des betreubaren Wohnens für Senioren bis hin zu Wohngemeinschaften für unterschiedliche Gruppen und weitere Variationen des gemeinschaftlichen Wohnens, wie dies beispielsweise auch diverse Bau- und Wohngruppenprojekte verdeutlichen.

## Gelebte Praxis – Baufeldübergreifende Kooperation

Ein letzter Aspekt, der hier betrachtet werden soll, ist die baufeldübergreifende Kooperation in größeren Wohnquartieren. Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum werden in Wien aktuell einige größere Wohnquartiere errichtet, welche den Umfang einer Wohnanlage deutlich überschreiten und häufig mehrere Baufelder und damit mehrere Bauträger sowie mehrere Projekt- und Planungsteams umfassen. In diesen Quartieren gewinnt die baufeldübergreifende Koordination und Kooperation zunehmend an Bedeutung, wie dies u.a. von der IBA Wien unter dem Motto „Neue soziale Quartiere“ thematisiert und gefördert wird.

Dies erzeugt einerseits Herausforderungen und teilweise noch ungeklärte Fragen im Hinblick auf Verantwortlichkeiten für baufeldübergreifende und quartiersbezogene Aufgaben. Andererseits werden verschiedene neue Stadtteile auch zu Experimentierfeldern für neue Wege in der Quartiersentwicklung. Dabei geht es etwa um Mobilitätskonzepte und -angebote, die gemeinsam finanziert und betrieben werden, um quartiersübergreifend genutzte Freiräume und Gemeinschaftsräume, um die Abstimmung von konkreten Angeboten im Bereich von Geschäfts- und Gewerbeflächen, um einen gemeinsamen Außenauftritt und die Kommunikation gegenüber Anrainern sowie um die Implementierung eines übergreifenden Quartiersmanagements.

Für manche Quartiere wurden eigene Entwicklungsgesellschaften gegründet, wie etwa in der Seestadt oder im Wildgarten, die übergreifende Themen vorantreiben und dafür auch Stadtteil- oder Quartiersmanagement einsetzen. In anderen Quartieren sind die Wohnbauträger selbst gefordert, sich zu organisieren, abzustimmen und teilweise auch neue Modelle für gemeinschaftliche Formen der Nutzung und des Betriebs zu finden. Teilweise werden sie dazu bereits im Rahmen der zweiten Stufe von Bauträgerwettbewerben aufgefordert – in sogenannten dialogorientierten Verfahren, die vom wohnfonds\_wien begleitet werden (vgl. Gutmann/Huber 2014). Teilweise finden sie Unterstützung in den städtisch finanzierten Stadtteilmanagements der Gebietsbetreuung sowie aktuell auch durch das Team der IBA Wien. In vielen Fällen beauftragen sie für die weitere Planung und Umsetzung zudem gemeinsam eine Verfahrenskoordination bzw. in manchen Fällen auch ein Quartiersmanagement. Bei diesen Neubauquartieren geht es schlussendlich nicht „nur mehr“ darum qualitätsvollen und sozial nachhaltigen Wohnbau zu errichten, sondern ein Stück Stadt zu entwickeln.



Abb. 2: Nachbarschaftsfest

## Potenziale und Grenzen des aktuellen Instrumentariums und Ausblick

Wie die Beschreibung der gelebten Praxis im geförderten Wohnbau der letzten Jahre zeigt, birgt die Säule der „sozialen Nachhaltigkeit“ durchaus Potenziale für den geförderten Wohnbau, gleichzeitig werden allerdings auch Grenzen sichtbar. So fanden durch das Kriterium der sozialen Nachhaltigkeit soziale Begleitprozesse und Gemeinwesenarbeit Eingang in den neu errichteten geförderten Wohnbau, allerdings ohne verbindliche Standards und auch ohne mittelfristige finanzielle Absicherung. Die Aufträge für Beratung und Prozessbegleitung werden – analog zu Planungs- und Bauleistungen – im Rahmen der Baukosten abgerechnet, und dies ist bis maximal zwei Jahre nach Fertigstellung einer Wohnanlage möglich. Dieses Finanzierungsmodell ist u.a. auch in aktuellen Regelungen des Mietrechts- und Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes begründet, welche besagen, dass nur bestimmte festgelegte Kostenarten als laufende Betriebskosten weiterverrechnet werden dürfen. In Zukunft könnte es hier interessant sein, neben Leistungen wie Hausbetreuung und Grünraumpflege auch die Begleitung und Pflege des Gemeinwesens und der Nachbarschaft als mögliche Leistungen zu ergänzen, die von der Gemeinschaft getragen werden könnten und damit bei Bedarf auch längerfristiger finanzierbar wären.

Die Kooperation mit sozialen Trägern und die Integration von Sonderwohnformen für bestimmte Zielgruppen leistet aktuell einen wesentlichen Beitrag dazu, den neuen geförderten Wohnbau als sozialen Wohnbau zu gestalten, der auch vulnerable Zielgruppen zu integrieren versucht. Auch wenn hier wertvolle Kooperationen und Modelle entstehen, so muss an dieser Stelle aber betont werden, dass, abseits dieser Kooperationen, der Zugang zum geförderten Wohnbau – aufgrund der aktuellen Vergabekriterien – für bestimmte Gruppen recht hochschwellig ist. Dies bezieht sich u.a. auf die Voraussetzung einer mehrjährigen Wohndauer in Wien, die für die Vergabe einer Gemeinwohnung oder einer geförderten Wohnung durch die Stadt Wien nachgewiesen werden muss. Bei geför-

dernten Neubauten werden seitens der Wohnbauträger zudem in der Regel Einmalzahlungen (Eigenmittelanteile an den Baukosten) gefordert, die für einkommensschwache Haushalte eine deutliche Barriere darstellen. Hier gilt es, die soziale „Treffsicherheit“ zu erhöhen und insbesondere verbesserte Zugänge für vulnerable und benachteiligte Gruppen zu ermöglichen und damit auch strukturell deren soziale Teilhabe zu stärken.

Hervorzuheben ist zudem, dass sich die hier gezeigten Ansätze ausschließlich auf den Neubau beziehen. Gemeinschafts- und nachbarschaftsförderliche Aktivitäten in den Bestandsquartieren sind deutlich herausfordernder. Hier finden sich zwar durchaus Ansätze der Gemeinwesenarbeit, aber der Fokus liegt derzeit eher auf den Neubaugebieten. Dies kann sozialräumliche Disparitäten verstärken, da der Anteil an Menschen mit niedrigem Einkommen, geringerer Bildung und Migrationshintergrund gerade in diesen Stadtteilen besonders hoch ist. Auch gemeinschaftliche Räume und Prozesse der Quartiersentwicklung sind in den häufig durch kleinteiligere Eigentumsstrukturen geprägten Bestandsquartieren meist schwieriger zu gestalten.

Gerade bei Aktivitäten, die über die Wohnungsbestände einzelner Wohnungsunternehmen und Eigentümer hinausgehen, stellt sich immer wieder auch die Frage nach Verantwortlichkeit und Finanzierung. Die Experimente mit unterschiedlichen Modellen der baufeldübergreifenden Kooperation in der Quartiersentwicklung können hier Inspiration bieten und damit – bei neuen Stadtquartieren und in Zukunft möglicherweise auch bei bestehenden Quartieren – einen Beitrag zu einer partnerschaftlichen Kultur der Quartiersentwicklung leisten.

Dr. Katharina Kirsch-Soriano da Silva,  
Leiterin der Stadtteilarbeit, Caritas der Erzdiözese Wien  
und Lektorin an der FH Campus Wien

Prof. Dr. Simon Güntner,  
Universitätsprofessor für Raumsoziologie an der Technischen Universität Wien

### Quellen:

Gutmann, Raimund/Huber, Margarete (2014): Die Sicherung der „Sozialen Nachhaltigkeit“ im zweistufigen Bauträgerwettbewerb. Evaluierung der soziologischen Aspekte – Eine Zwischenbilanz. wohnbund:consult im Auftrag der Wiener Wohnbauforschung, Wien.

Kirsch-Soriano da Silva, Katharina/Hubauer, Magdalena/Stoik, Christoph et al. (2015): Abschluss- und Evaluierungsbericht Quartiersmanagement „Gemeinschaftliches Wohnen in der Oase 22“. Wien.

Reven-Holzmann, Andrea (2019): 10 Jahre „Soziale Nachhaltigkeit. Bestandsaufnahme und Ausblick, im Auftrag des wohnfonds\_wien.

Singelmann, Christoph (2020): Soziale Nachhaltigkeit im geförderten Wiener Wohnbau – eine Analyse zum Einfluss gemeinschaftsfördernder Maßnahmen und Angebote auf das Zusammenleben, Diplomarbeit an der TU Wien

Weihsmann, Helmut (2019): Das Rote Wien: Sozialdemokratische Architektur und Kommunalpolitik 1919-1934, Promedia Verlag, Wien.

wohnfonds\_wien (2017a): Beurteilungsblatt 4-Säulen-Modell, Stand August 2017, Wien.

wohnfonds\_wien (2017b): Broschüre „bauträgerwettbewerb: ein instrument im geförderten wohnungsneubau“. Wien.

wohnfonds\_wien (o.J.): Projektliste der Bauträgerwettbewerbe.