



Der Gap zwischen Wunsch und Wirklichkeit



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Beim 73. Symposium „Die Zukunft des Wohnens“ stand das Thema soziale Nachhaltigkeit im Zentrum. Oft sind die Konzepte ambitioniert – doch die Wirklichkeit sieht dann anders aus. Soziale Nachhaltigkeit verlangt viel Zeit, Kreativität und ein positives Miteinander von Planern, Bauträgern, Hausverwaltung und Bewohnern.

— GISELA GARY

Der Andrang war groß. Einerseits erwies sich die exklusive Führung durch die Schluss-Präsentation der Internationalen Bauausstellung, IBA, Ausstellungszentrum der IBA Wien, in der Nordwestbahnstraße als Magnet – andererseits ist das Thema Planung und Organisation der sozialen Nachhaltigkeit in Wohnbauten eines der Knackpunkte, das nicht nur vor dem Hintergrund der Teuerungen, der Energiekrise, dem Mangel an günstigen Wohnraum und den explodierenden Bau- und Mietkosten die Wohnungswirtschaft beschäftigt. „Hausherr“ Kurt Hofstetter, Koordinator der IBA_Wien – Neues soziales Wohnen, führte persönlich durch die Highlights der IBA-Projekte und zeigte sich beeindruckt über das große Interesse der Teilnehmer des Symposiums. Nach der Begrüßung durch Dieter Groschopf, stv. Geschäftsführer wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, er versäumte nicht, auf die Vorreiterrolle Wiens hinzuweisen: „soziale

Fotos: Oreste Schaller



Das 73. Symposium „Die Zukunft des Wohnens“ fand in der Nordwestbahn-Halle statt – zugleich Ort der IBA-Ausstellung.



Kurt Hofstetter, Koordinator der IBA_Wien – Neues soziales Wohnen, führte persönlich durch die Ausstellung.

Nachhaltigkeit war in der Stadt Wien schon lange vor der Einführung des Vier-Säulen-Modells gelebte Praxis“ – gewährte Christoph Reinprecht, Institut für Soziologie und wissenschaftlicher Leiter für Europäische Studien an der Universität Wien, Einblicke in Regeln, Mechanismen und Skurrilitäten der soziale Nachhaltigkeit: „Soziale Nachhaltigkeit ist halt so ein Begriff – da kann man in Wahrheit alles hineinpacken. Tatsächlich ist der Begriff aus Soziologensicht problematisch, weil er in der Zukunft stattfindet. Es gibt Kollegen, die bezeichnen den Slogan soziale Nachhaltigkeit als inkohärent und reaktionär. Er beschreibt das Unvorstellbare. Doch was ist das Neue am

sozialen Wohnbau? Dass das antizipierende Bewusstsein trainiert wird, und das ist spannend.“ Reinprecht betonte, dass das Wiener Wohnmodell auf eine große Gruppe abzielt und eben nicht nur auf sozial benachteiligte Menschen. „Doch was ist sozial? Das impliziert leistbares Wohnen und dieses Thema ist weltweit in der Krise. Bei der sozialen Nachhaltigkeit ist die Partizipation die entscheidende Frage – das heißt, da ist auch die Hausverwaltung gefordert“, so Reinprecht. Quartier ist nicht gleich Gemeinschaft – die Wohn- und Lebensqualität definiert sich nicht nur durch die Ausstattung des Hauses, sondern auch durch das Umfeld. Und da sieht Reinprecht die Schlüs-

SYMPOSIUM

3
–
2
0
2
2



selrolle im Besiedlungsmanagement, dass die Herkulesaufgabe für die Gemeinschaftsbildung leistet. Er will auch den Bewohnern mehr zutrauen – und Bauträger sollen wagen, das Unvorstellbare zu denken. Für ihn ist das Idealbild der gelungenen sozialen Nachhaltigkeit die versöhnte Gesellschaft. Ein romantischer Anspruch?



Die Podiumsdiskussionsrunde sieht Reformbedarf: Katharina Bayer, Martin Franzmair, Andrea Jany, Thomas Meindl und Gernot Tscherteu

Ganz und gar nicht, wie die Diskussion der Experten zeigte. Wien hat in puncto soziale Nachhaltigkeit die Nase vorn, doch auch in den Bundesländern gibt es innovative Ansätze. Martin Franzmair, Projektleitung bei der IIG – Innsbrucker Immobiliengesellschaft, erzählte vom Campagne-Areal in Innsbruck, ein neuer Stadtteil mit 1.1000 Wohnungen: „Unser Anspruch war, das Quartier zu einem Grätzel zu entwickeln, wo ein gutes Leben für alle möglich ist, dazu banden wir die Bevölkerung und zukünftigen Bewohner aktiv ein.“ Katharina Bayer, einszueins Architektur und Mitglied des Beirats der Wiener Wohnbauinitiative, betonte die Notwendigkeit, den Bestand ebenso zu bedenken, dort ist die soziale Nachhaltigkeit meist eine größere Herausforderung als im Neubau. Ihr Büro entwickelt zurzeit einen Bestands-Stadtteil in Ternitz: „Wir tasteten uns vorsichtig durch die Befindlichkeiten, um festzustellen wie die Gemeinschaft funktioniert, die Bewohner agieren. Und ja, wir brauchen Bilder von der Zukunft, denn wenn wir uns die soziale Nachhaltigkeit nicht vorstellen können, wie soll diese dann funktionieren?“ Gernot Tscherteu, Gründer und Geschäftsführer von realtylab, sieht die Politik gefordert – „denn eine Einzugsbegleitung kostet, und bei Bestandsprojekten kann diese nicht zu



Politische Debatte: Wohnen neu denken

Selten passiert es, dass sich zwei politisch höchst unterschiedlich gepolte Menschen einig sind – und sich auf Anhieb gut verstehen. Was die beiden einte, ist der Ansatz, dass Wohnen neu gedacht werden muss, dass Eigentum längst nicht mehr das realistische Ziel der Menschen ist – und dass Ältere den Jungen noch die Wohngemeinschaftsplätze wegschnappen werden.

Claudia O'Brien, Bundesvorsitzende der Jungen Generation in der SPÖ „Leistbarkeit ist der Knackpunkt – denn auch bei den gemeinnützigen Bauträgern sind viele Wohnungen nicht mehr günstig. Der Bestand muss ebenso bedacht werden wie auch der private Wohnbau, denn dort explodieren die Kosten. Der Anteil der freifinanzierten Wohnbauten muss zurückgedrängt werden, dafür müssen mehr Gemeindewohnungen gebaut werden. Wir erleben eine viel größere Flexibilität beim Wohnort, das spricht klar gegen Eigentum. Aber auch die Wohnformen verändern sich, nicht mehr nur Junge wollen in Wohngemeinschaften wohnen – auch ältere Menschen interessieren sich dafür. Das hat auch damit zu tun, dass auch kleine Wohnungen für sehr viele Menschen einfach zu teuer sind. Es ist die Verantwortung der Politik, die Leistbarkeit von Wohnraum zu ermöglichen.“

Benedikt Erhard, Bürgermeister Gemeinde Lans in Tirol, Liste Lans „Auch in Tirol haben wir ähnliche Themen. Doch wir haben in unserer Gemeinde ein sehr radikales Konzept umgesetzt: Es gibt eine Bebauungsplanpflicht. Eine Baubewilligung gibt es nur, wenn erstens der Bedarf nachgewiesen werden kann und wenn leistbarer Wohnraum geschaffen wird. Und das funktioniert! Zudem haben wir im Gemeinderat beschlossen, dass auf Gemeindegründen ausschließlich geförderter Wohnbau gebaut werden darf. Und klar, bei uns gibt's auch noch den Traum vom Haus mit Thujenhecke und Carport. Es gibt das Recht auf Wohnen – aber sicher nicht auf Kapital. Ich bin davon überzeugt, dass stärkere Eingriffe in Eigentumsrechte notwendig sind, um leistbaren Wohnraum schaffen zu können. Wir plädieren für Vorkaufsrechte für Gemeinden, dann können geförderte Wohnungen nicht der Spekulation zum Opfer fallen. Mit unserem Projekt ‚Oberes Feld‘ haben wir bereits eine Änderung in der Wohnbauförderung erreicht: Gemeinschaftsräume werden nun auch gefördert.“

den Baukosten hinzugerechnet werden.“ Für Andrea Jany, Architektin und Wohnbauforscherin, TU Graz, die von ihren Erfahrungen mit dem Grazer Wohnbau berichtete, ein wichtiger Punkt: „Der Bestand ist die Herausforderung – es ist unsere Aufgabe, dass die Bewohner sich für ihre Anliegen stark machen.“ Thomas Meindl, Stadtteilarbeit der Caritas Wien, brachte ein,

dass auch die freifinanzierten Bauträger mit eingebunden werden müssen. „Unsere Aufgabe sehe ich vor allem darin, dass wir das Empowerment fördern, also Menschen, die oft nicht gehört werden, müssen motiviert werden, ihre Position einzubringen“, so Meindl. Fazit: Es gibt viele Ideen, wie der Gap zwischen Wunsch und Wirklichkeit geschlossen werden kann. 🏡

Tischgespräche: Soziale Nachhaltigkeit braucht Zeit

Debatte, Austausch und branchenübergreifende Gespräche: Acht Tische diskutierten die Frage „Was ist der wichtigste Faktor, um den Wohnbau sozial nachhaltig zu machen?“ und fanden höchst unterschiedliche Antworten. Einigkeit herrschte darüber, dass auch der Bestand in das Thema soziale Nachhaltigkeit einbezogen werden muss und dass Zeit benötigt wird.



„Für soziale Nachhaltigkeit braucht es den Willen, das Engagement und die Identifikation der Bewohner, an dem Prozess der Gemeinschaftswerdung teilzuhaben.“

– **Thomas Lebinger, base – homes for students GmbH**



„Die Hausverwaltung ist der entscheidende Faktor! Krisen sind Chancen für Veränderungen. Die Schnittstelle ist die Hausverwaltung – die Ressourcengemeinschaft muss genutzt werden.“

– **Michael Poszvek, realitylab**



„Soziale Nachhaltigkeit darf nicht der Kuchen sein, sie muss das Brot sein. Dazu braucht es ein Empowerment für sozial benachteiligte Menschen – wohnen muss für alle leistbar sein.“

– **Barbara Ruhmann, Ögut**



„Die Politik ist der Knackpunkt – die Grundstückspreise, die Baukosten und alle Rahmenbedingungen, die es für den Wohnbau braucht, müssen reguliert werden. Wir fordern Gesetzesänderungen, denn soziale Nachhaltigkeit braucht Zeit.“

– **Johanna Mayr-Keber, Architektin**



„Zeit ist der Faktor, der soziale Nachhaltigkeit ermöglicht – auch nach der Übergabe eines Wohnbaus dauert es noch Jahre, bis eine Gemeinschaft entsteht. Es braucht Orte, wo Begegnung stattfinden kann und eine soziale Begleitung, die weit über die Besiedlung hinaus geht.“

– **Angela Salchegger, Gebietsbetreuung 21. und 22. Bezirk, Wien**



„Langfristigkeit und Zeit sehen wir als die wichtigsten Faktoren für eine erfolgreiche soziale Nachhaltigkeit. Wohnen muss als ein Changemanagement-Prozess betrachtet werden, denn es verändert sich ständig. Finanzieren würden wir die soziale Nachhaltigkeit mit 50 Cent pro Quadratmeter – das Geld darf dann ausschließlich dafür verwendet werden.“

– **Florentina Astleithner, FH Campus Wien, WoGen Wohnprojekt-Genossenschaft e.Gen**



„Wir sehen die Lebenszyklusbetrachtung eines Gebäudes als den entscheidenden Faktor. Die Hausverwaltung muss bereits in der Planungsphase eingebunden werden. Zudem gibt es diesbezüglich eigentlich gar nicht so viele Unterschiede zwischen dem Land und der Stadt.“

– **Arnold Brückner, Kabe Architekten und Obfrau-Stellvertreter der Baugruppe Kolokation**



„Soziale Begleitung soll in kooperativer Partnerschaft mit der Hausverwaltung passieren. Zudem wollen wir diese aufwerten – und zu Bestandsentwicklern machen. Das wäre die korrekte Bezeichnung für das Berufsbild. Auch der Klimawandel wird im Zusammenhang mit der sozialen Nachhaltigkeit die Branche extrem fordern.“

– **Heidi Wimmer, Wohnen Plus Akademie**

