



# Ökologische Anforderungen im geförderten Wohnbau in Wien

Die Bereitstellung von Grundstücken, die Projektentwicklung und die Qualitätssicherung für den sozialen Wohnbau obliegt in Wien dem wohnfonds\_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung. Seine wichtigsten Instrumentarien sind der Grundstücksbeirat und die öffentlichen Bauträgerwettbewerbe. Das Ziel: Leistbares Wohnen mit hohen Qualitätsstandards und innovativen Projektinhalten.

## Grundstücksbeirat

Mit Ausnahme von Einzelförderungen wie für Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser und Dachbodenwohnungen für den Eigenbedarf müssen alle Wiener Wohnbauvorhaben für eine Förderzusage zunächst Mindestqualitäten in den 3 Disziplinen Architektur, Ökonomie und Ökologie aufweisen. Die Beurteilung nach diesen Kriterien erfolgt durch den Wiener Grundstücksbeirat in periodischen Sitzungen.

Im Beurteilungskriterium „Ökologie“ schreibt das Wiener Wohnbauförderungsgesetz fest, dass für alle Wohnbauvorhaben Niedrigenergiehausstandard einzuhalten ist. Alle weiteren ökologischen Anforderungen an Projekte werden durch den Grundstücksbeirat definiert. Die beiden zuständigen Beiratsmitglieder für Bauökologie, Hildegund Mötzl und Jo-

hannes Fechner, haben nun eine Liste mit ökologischen Anforderungen im geförderten Wiener Wohnbau zusammengestellt, die im Internet zum Download bereitsteht. Die Bauökologie-Themen unterteilen sich in die Themengebiete „Bautechnik/Haus-technik“, „Bauökologie/ressourcenschonendes Bauen“ und „Wohnökologie/Baubiologie“. (Das ökologische Themengebiet „Freiraum/Grünraum/Stadtökologie“ wird von den Jurymitgliedern Maria Auböck und Thomas Knoll betreut).

Folgende bauökologische Kriterien haben sich bereits als Mindeststandard im geförderten Wiener Wohnbau durchgesetzt:

- Niedrigenergiestandard: seit Mitte 1996 von allen eingereichten Projekten erreicht
- Einsatz umweltverträglicher Energieträger: Der überwiegende Großteil der Projekte wird an die Wiener Fernwärme angeschlossen, die groß-

Passivhaus in Holzbauweise am Anton-Heger-Platz, 1230 Wien





teils aus Abwärme aus Abfallverbrennungsanlagen und Kraftwerken (Kraft-Wärme-Kopplung) besteht. Beim Einsatz von Gas als Energieträger ist Brennwert-Technik vorzusehen.

- Einsatz von Wasserspararmaturen, WC-Spartasten und Wohnungswasserzählern
- Verzicht auf klimaschädliche Stoffe wie HFCKW, HFKW oder Schwefelhexafluorid
- Verzicht auf PVC-Fenster und PVC-Bodenbeläge

Zunehmend beginnen sich folgende Maßnahmen zu etablieren:

- Mechanische Lüftungsanlagen
- Qualitätssichernde Maßnahmen wie Gebäudedeckungsmaßnahmen, Chemikalienmanagement, Luftdichtheitsprüfung oder Thermografieaufnahmen
- Verwendung zertifizierter Baustoffe bzw. Ausschreibung von Baustoffen nach ökologischen Kriterien
- Regen- oder Brunnenwassernutzung für Gartenbewässerung
- Weitgehender Verzicht auf PVC bei einer Mehrzahl der Projekte

### Bauträgerwettbewerbe

Als wesentlicher Qualitätsmotor für den ökologischen Standard der geförderten Wohnbauvorhaben im Grundstücksbeirat wirken die Bauträgerwettbewerbe, die für Großprojekte ab einer Größenordnung von ca. 200 bis 300 Wohneinheiten abgehalten werden. Diese öffentlich ausgelobten Verfahren dienen der Ermittlung von Liegenschaftskäufern, die auf den ausgeschriebenen Bauplätzen die besten Realisierungskonzepte (wieder in allen drei Kategorien: Architektur, Ökonomie und Ökologie) erstellen. Die Beurteilung und Bewertung der

Beiträge erfolgt durch eine Fachjury bestehend aus Experten der Fachbereiche Architektur, Städtebau, Ökologie, Ökonomie, Wohnrecht, Wohnbauförderung sowie Bauträgervertretern, Vertretern der Stadt Wien und des wohnfonds\_wien.

Ein wesentliches Ziel der Bauträger-Wettbewerbe ist, die Qualität geförderter Wohnbauprojekte auf ein höchstmögliches Niveau zu bringen. Qualitätsverbesserungen, die bei Bauträgerwettbewerben erreicht wurden, werden als Richtlinie für den Grundstücksbeirat herangezogen. Dazu werden gezielt innovative Wohnbaukonzepte als Wettbewerbsthemen ausgeschrieben. Ein entsprechender Wissenstransfer wird durch die teilweise Personalunion von Jurymitgliedern und Mitgliedern des Grundstücksbeirates sichergestellt.

Aus bauökologischer Sicht sind in den letzten Jahren vor allem folgende Wettbewerbsthemen hervorzuheben:

- Passivhaus Kammelweg, 1210 Wien
- Holz- und Holz-Mischbauweise Mühlweg, 1210 Wien (siehe Artikel auf Seite 10)
- Umweltfreundliche Baustellenabwicklung Thurnhofstraße, 1110 Wien

Diese Themen finden zunehmend auch außerhalb der Bauträger-Wettbewerbe Anwendung, einige Beispiele:

- Im November 2006 wurde in der Utendorfsgasse, 1140 Wien die erste Wohnhausanlage, für die in Österreich ein Passivhauszertifikat ausgestellt wurde, übergeben (siehe Artikel Seite 7)

Umweltfreundliche Baustellenabwicklung (RUMBA) in der Thurnhofstraße, 1110 Wien.

RUMBA steht für „Richtlinien für umweltfreundliche Baustellenabwicklung“ und ist ein im Rahmen des EU-Life-Umweltprogramms gefördertes Demonstrationsvorhaben. Ein Projektteam aus Verwaltung und Bauwirtschaft entwickelt dabei Leitlinien, Handlungsempfehlungen und Lösungen für eine umweltschonende Entwicklung, Errichtung und Sanierung von Bauwerken.



Fotos: Barbara Bauer



Rendering: Arch. Reinberg + Thalbauer

- In der Pantucekgasse, 1110 Wien wird derzeit die größte Passivhausanlage im geförderten sozialen Wohnbau fertiggestellt (<http://www.ah-passivhaus.at/home.php>)
- Das Passivhaus am Anton-Heger-Platz, 1230 Wien, wurde in Holzbauweise ausgeführt.
- Weitere Passivhaus-Neubauprojekte im geförderten Wiener Wohnbau: siehe untenstehender Kasten
- Im Stadtentwicklungsprojekt auf den Gründen der ehemaligen Kabel- und Drahtwerke AG (KDAG-Gründe), 1120 Wien, wurde ein umfassendes Konzept zur umweltfreundlichen, baustellenübergreifenden Bauplatzabwicklung umgesetzt (siehe Artikel Seite 14).

#### Geförderte Passivhaus-Neubauprojekte in Wien

- Dreherstraße 66, 1110 Wien  
Buwog, Arch.: G. Lautner  
139 Wohneinheiten
- Mühlweg BPL C, 1210 Wien  
B.A.I., Arch.: Dietrich / Untertrifaller  
69 Wohneinheiten
- Kammelpfad BPL B, 1210 Wien  
WE Pro; Arch.: S&S  
81 Wohneinheiten
- Kammelpfad BPL E, 1210 Wien  
PH Kammelpfad; Arch.: H. Kaufmann / J. Kaufmann  
82 Wohneinheiten
- Pantucekgasse BT IV, 1110 Wien  
Altmanndorf & Hetzendorf; Arch.: Treberspurg ZT  
114 Wohneinheiten
- Eßlinger Hauptstr. 17, 1220 Wien  
Familienhilfe; Arch.: W. Hackermüller  
46 Wohneinheiten
- Schellenseegasse 3, 1230 Wien  
Gesiba; Arch.: W. Reinberg  
21 Wohneinheiten
- Utendorfgasse 7, 1140 Wien  
Heimat Österreich; Arch.: Schöberl & Pöll  
39 Wohneinheiten
- Molkereistraße 1, 1020 Wien  
Migra; Arch.: P.ARC Gruppe  
278 Wohneinheiten (StudentInnenheim)
- Anton-Heger-Platz 4, 1230 Wien  
Familienhilfe; Arch.: Hackermüller  
15 Wohneinheiten

#### Ausblick

Die Anforderungen an die energetische Qualität werden in den nächsten Jahren weiter steigen, wie die Bestrebungen des neuen EU Aktionsplans Energieeffizienz zeigen, der ausdrücklich den Niedrigstenergie- und Passivhausstandard anstrebt. Für den wohnfonds\_wien ist daher die rechtzeitige Vorbereitung auf die Optimierung der Gesamtenergieeffizienz, wie sie auch im neuen Energieausweis gefordert wird, von großer Bedeutung. Darüber hinaus sind für den wohnfonds Systeme, die eine nachweisliche Verbesserung der Qualität der geförderten Objekte vorantreiben, wie z.B. klimaktiv haus oder IBO-Ökopass, von größtem Interesse, nicht zuletzt wegen der Fairness im Wettbewerb. Die Einführung eines Stufensystems in der Wohnbauförderung, das z.B. den Passivhausstandard oder den klimaktiv Haus Standard stärker unterstützt, könnte die Verbreitung ökologischer Standards besonders fördern.

#### Weitere Informationen zu

- Grundstücksbeirat und Bauträgerwettbewerb: [www.wohnfonds.wien.at](http://www.wohnfonds.wien.at)
- den ökologischen Anforderungen im geförderten Wohnbau: [http://www.wohnfonds.wien.at/download/lgs/Hinweise\\_zu\\_den\\_oekologischen\\_Anforderungen.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/download/lgs/Hinweise_zu_den_oekologischen_Anforderungen.pdf)
- geförderten Wohnungen in Wien: <http://www.wohnservice-wien.at>

Hildegund Mötzl  
IBO GmbH

#### Wien ist anders

So lautet seit Jahren eine Selbstdarstellung der Wiener Stadtverwaltung. Für kaum einen Bereich dürfte das so klar zutreffen wie für den Wiener Wohnungsbau. Entstanden als international beachtetes Reformwerk im Wien der 1920er Jahre, wurde der soziale Wohnungsbau seit nunmehr 80 Jahren kontinuierlich weiterentwickelt. Heute leben fast 60 Prozent aller Wiener Haushalte in geförderten Wohnungen.

Derzeit liegen die Gesamtbaukosten inkl. Planung bei 1.100 bis 1.200 Euro/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, dazu kommen maximal 218 Euro/m<sup>2</sup> Grundkostenanteil. Bei höheren Grundkosten wird in der Regel aus sozialen Gründen keine Förderung gewährt. Auf Grund des hohen Anteils des geförderten Wohnungsbaues am gesamten Neubauvolumen in Wien (etwa 90 Prozent aller neuen Wohnungen) hat das Land Wien hier einen wichtigen Einfluss auf die Entwicklung der Bodenpreise. Zusätzliche Kosteneinsparungen ergeben sich im Zuge der Bauträgerwettbewerbe, die für alle größeren Wohnbauvorhaben durchgeführt werden. Bauträger haben hierbei ein komplettes Produkt – Planung, Ökologie, Ökonomie – anzubieten und werden von einer interdisziplinären Fachjury nach Punkten in allen Bereichen gereiht.

(Mag. Dr. Wolfgang Förster, Wohnbauforschung, MA 50, Magistrat der Stadt Wien)