



Im Dialog: Mag. Andrea Reven-Holzmann und Dipl.-Ing. Michael Pech, MRICS, CSE

## DIALOG

# WAS BEDEUTET DAS KRITERIUM „SOZIALE NACHHALTIGKEIT“ FÜR WOHNBAUPROJEKTE?

*Ein Dialog zwischen Mag. Andrea Reven-Holzmann und Dipl.-Ing. Michael Pech, MRICS, CSE.*

**W**enn sich ein Projektentwickler und eine Expertin für soziale Nachhaltigkeit zum Dialog über Möglichkeiten, über Investition und Leistbarkeit, über Wettbewerbe und etwa über die Sinnhaftigkeit von Kinderwagenabstellbuchten vor der Wohnungstür treffen, dann könnte man annehmen, dass hier zwei Welten aufeinanderprallen müssten. Das Gegenteil war vor Kurzem der Fall: Andrea Reven-Holzmann, ehemalige Geschäftsführerin der WBV-GPA sowie Autorin der Studie „10 Jahre Soziale Nachhaltigkeit“ für den wohnfonds\_wien, und Michael Pech, Generaldirektor des ÖSW, haben weit mehr gemeinsam, als Kärntner zu sein: Es ist ihr erklärtes Ziel, Wohnen für die Menschen besser, schöner, grüner, ressourcenschonender, praktischer und leistbarer – einfach sozial nachhaltiger zu machen.

**Andrea Reven-Holzmann:** „Soziale Nachhaltigkeit“ wurde vor etwas mehr als zehn Jahren als vierte Beurteilungssäule der Bauträgerwettbewerbe der Stadt Wien beziehungsweise des Grundstücksbeirats etabliert. Das bedeutet, dass alle Projekte, die in Wien Wohnbauförderungsmittel beantragen, eine interdisziplinäre Qualitätsprüfung durchlaufen müssen. Seit 2009 wird neben „Architektur“, „Ökonomie“ und

„Ökologie“ nun auch die „Soziale Nachhaltigkeit“ einem Qualitätsprüfungsprozess unterzogen und hinsichtlich ihrer Alltagstauglichkeit und der Gemeinschaftsbildung geprüft. Das Ziel dieser Maßnahme war es, die hohen architektonischen und ökologischen Standards aufrechtzuerhalten und mit Überlegungen zum praktischen täglichen Zusammenleben in den Wohnanlagen zu ergänzen. Dabei sollten gesellschaftspolitische und sozioökonomische Entwicklungen Berücksichtigung finden. Der Kriterienkatalog für „Soziale Nachhaltigkeit“ ist mittlerweile Teil des Beurteilungsblattes für den Grundstücksbeirat, für Bauträgerwettbewerbe und auch für die Sanierungsförderung. Das ÖSW hat damit eigentlich gleich mehrere Berührungspunkte mit dem Thema ...

**Michael Pech:** Das Österreichische Siedlungswerk wurde 1949 gegründet, um der Bevölkerung in den Nachkriegsjahren leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Heute reicht das Wohnangebot im geförderten Bereich von der reinen Mietwohnung über die Mietwohnung mit Eigentumsoption bis hin zur geförderten Eigentumswohnung, und von frei finanzierten Eigentumswohnungen bis hin zu gewerblichen Objekten.

Für uns als gemeinnütziger Bauträger geht es in erster Linie um die Alltagstauglichkeit der Wohnungen und Projekte. Dazu gehören flexible Grundrisse ebenso wie die einfache Möblierbarkeit. Darauf versuchen wir bei der Planung zu achten, ohne die Kosten gemeinnütziger Bauträger in die Höhe zu treiben. Es gilt, wirtschaftliche Projekte zu entwickeln und gleichzeitig die Instandhaltungskosten des Gebäudes zu minimieren. Ein weiterer Baustein der Sozialen Nachhaltigkeit ist das Wohnen in Gemeinschaften, weshalb wir Gemeinschaftsräume immer mit klaren Nutzungskonzepten belegen. Es ist nicht sinnvoll, nur einen leeren Raum zur Verfügung zu stellen, der dann nicht angenommen wird. Deshalb definieren wir entsprechend den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner, ob es im Gemeinschaftsbereich eine Küche, eine Bibliothek, einen Kinderbereich oder beispielsweise eine Kreativecke gibt. Es sind viele Ideen und Ansätze, die wir diskutieren, evaluieren und auch umsetzen, damit sich Menschen in ihrem Zuhause wohlfühlen können. Dazu kommt, dass wir über die Einbindung unterschiedlicher Wohnkonzepte eine soziale Durchmischung erreichen wollen. Das positive Feedback der Bewohnerinnen und Bewohner beweist, dass wir damit richtig liegen.

**Andrea Reven-Holzmann:** Nach zehn Jahren muss man den Umfang und die Vielfalt der Qualitäten, die

bisher im Rahmen dieser vierten Bewertungssäule „Soziale Nachhaltigkeit“ geschaffen wurden, einer objektiven Betrachtung unterziehen, um nachzuprüfen, ob das, was wir uns 2008 als Kriterien überlegt hatten, auch im Sinne der Bewohnerinnen und Bewohner mittlerweile zum selbstverständlichen Standard im Wohnbau geworden ist. Das Ergebnis ist eine umfassende Zusammenschau von rund 50 Siegerprojekten und etwa gleich vielen weiteren Einreichungen, die nicht realisiert wurden, trotzdem sie kreative und innovative Ideen zur Sozialen Nachhaltigkeit beinhaltet hatten. „Soziale Nachhaltigkeit“ ist für mich eine moderne Zusammenfassung dessen, was in Wien seit mehr als hundert Jahren erfolgreich funktioniert: Die ersten Gemeindebauten wurden in den 1920er-Jahren errichtet, und man war sehr bemüht, intelligent geplante Wohnungsgrundrisse für alle sozialen Schichten zu einem leistbaren Preis zu entwickeln. Was jetzt, im 21. Jahrhundert, einfach stärker in den Fokus rückt, ist, dass es zu einer Wohnung auch ein entsprechendes Wohnumfeld geben muss, das über die Waschküche im Keller, eine Kinderbetreuungseinrichtung und vielleicht noch das kleine Milchgeschäft hinausreichen muss. Wir brauchen Projekte, die sich eben nicht nur an Ökonomie, Ökologie und Architektur orientieren. Welche Lösungen und Ideen hat das ÖSW hier in der Pipeline? »

» **Michael Pech:** Uns ist wichtig, dass die Wohnungen leistungsfähig sind, ohne dass wir dafür Abstriche bei der Qualität machen müssen. Aus Erfahrung wissen wir, dass es einerseits architektonische Details sind und andererseits sinnvolle Nutzungskonzepte sowie Dienstleistungsangebote, die unsere Projekte auszeichnen. Bei unternehmerischen Entscheidungen ist es uns ein Anliegen, wirtschaftlich und klimafreundlich zu bauen. Das beinhaltet die Logistik auf der Baustelle, die Recyclingfähigkeit der Baumaterialien im Sinne der Kreislaufwirtschaft ebenso wie erneuerbare Energiekonzepte für unsere Gebäude, die Architektur und schließlich auch die Leistungsfähigkeit. Wir bauen für alle Menschen.

**Andrea Reven-Holzmann:** In den vergangenen Monaten, während der Lockdowns, haben viele festgestellt, dass ihre Wohnung zu klein ist. Die klassische Familie – Vater, Mutter, Kind – auf 50 Quadratmetern steht vor großen Herausforderungen, sobald Familienleben, Schule und Arbeit gleichzeitig stattfinden müssen. Das kann zu sozialen Spannungen führen, die nicht mit einem Balkon oder einem Spaziergang abgefedert werden können.

**Michael Pech:** In den 1980er- und 1990er-Jahren haben wir im geförderten Bereich noch Dreizimmerwohnungen auf 95 Quadratmetern gebaut. Heute liegen wir beim gleichen Programm bei rund 70 Quadratmetern, und sogar da wird es für einige Menschen bereits schwierig bei der Leistungsfähigkeit. In der Umsetzung funktionieren diese Wohnungsgrößen recht gut. Leider muss man beim Wohnraum zwischen Wunsch und Wirklichkeit unterscheiden. Zukünftig gewinnt Flexibilität bei der Grundrissgestaltung eine immer größere Bedeutung im Wohnbau, weil damit auf die geänderten Bedürfnisse rasch reagiert werden kann. Als gemeinnütziger Bauträger muss man stets vorausdenken und Trends analysieren, um leistbaren, attraktiven und nachhaltigen Wohnraum für zukünftige Generationen schaffen zu können.



*„Wir tragen die Verantwortung für die Zukunft des Wohnens.“*  
**MICHAEL PECH**



*„Es ist wichtig, das Thema Soziale Nachhaltigkeit bereits in der Ideenphase zu berücksichtigen.“*

**ANDREA REVEN-HOLZMANN**

**Andrea Reven-Holzmann:** Wichtig ist, das Thema Soziale Nachhaltigkeit bereits in der Ideenfindungsphase zu berücksichtigen. Im Gegensatz zu der rein durch die Rendite getriebenen Planung, die möglichst viel Wohnraum auf einem Grundriss unterbringen will, hin zu klugen Grundrissen, die sich flexibler an die Bedürfnisse der Menschen anpassen lassen. Etwa eine Kinderwagenbucht vor der Wohnung, die später auch zum Abstellen des Fahrrads oder als zusätzlicher Stau- und Lagerraum genutzt werden kann. Gemeinschaftsbereiche, sinnvolle Mobilitäts- und Energiekonzepte, mehr Freiraum im Grünen und vieles mehr. Wir müssen das für die nachwachsenden Generationen weiterhin konsequent umsetzen.

Wenn ich bisher unsere Leistungen im sozialen Wohnbau international vorgestellt habe, dann gab es immer viel Lob, weil wir es in Österreich, besonders in Wien, seit vielen Jahren sehr gut schaffen, herausragende Wohnprojekte zu entwickeln. Und dass das Kriterium Soziale Nachhaltigkeit mittlerweile auch von anderen Disziplinen in der Branche mitgedacht wird, werte ich als wirklich großen Erfolg für alle Beteiligten.

**Michael Pech:** Bei der Quartiersentwicklung, etwa der Seestadt Aspern, zeigt sich recht gut, dass gemischte Nutzungskonzepte und die soziale Durchmischung in Kombination mit viel Freiflächen und Grünraum tatsächlich auch im Sinne der Sozialen Nachhaltigkeit funktionieren. Ich denke, dass gerade Quartiersentwicklungen, bei denen viele unterschiedliche Teams zum Bauträgerwettbewerb antreten, die weitere Entwicklung des gesamten Wohnbaus positiv beeinflussen. Denn auch wenn nur die jeweiligen Siegerprojekte umgesetzt werden, dann sind die Ideen und kreativen Lösungen aller Teilnehmenden Inspiration für wieder neue und vielleicht noch bessere künftige Konzepte. Wir dürfen nicht stehen bleiben und uns ausruhen auf dem Status des Gewohnten, weil es bisher auch immer funktioniert hat. Bauträger tragen die Verantwortung für die Zukunft des Wohnens. Für Soziale Nachhaltigkeit ebenso wie für Ökologie, Ökonomie und Architektur. ◊