

# [inter]aktion

## Flexibler Wohnbau in Wien

### Masterarbeit

Zur Erlangung des akademischen Grades eines

Diplom-Ingenieurs

Studienrichtung: Architektur

Autor:

Markus Mössner, BSc.

Technische Universität Graz

Erzherzog-Johann-Universität

Fakultät für Architektur

Betreuer:

Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt Lichtblau Andreas

Institut für Wohnbau

Oktober 2015



Deutsche Fassung:  
Beschluss der Curricula-Kommission für Bachelor-, Master- und Diplomstudien vom 10.11.2008  
Genehmigung des Senates am 1.12.2008

## EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Graz, am .....

.....  
(Unterschrift)

Englische Fassung:

## STATUTORY DECLARATION

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources / resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from the used sources.

.....  
date

.....  
(signature)

# Inhaltsverzeichnis

<b><i>I Vorstellung der Interview Partner .....</i></b>	<b><i>7</i></b>
<b><i>II Interviewteil .....</i></b>	<b><i>8</i></b>
<b>1. Entwicklung .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Vorgaben .....</b>	<b>9</b>
<b>3. Standort .....</b>	<b>9</b>
<b>4. Zukunft.....</b>	<b>10</b>
<b>5. SMART Wohnbauprogramm.....</b>	<b>11</b>
Beispiel: Sonnwendviertel 2 Bauplatz B.04 .....	13
Beispiel: Sonnwendviertel 2 Bauplatz C.04 .....	15
<b><i>III Flexibilität.....</i></b>	<b><i>17</i></b>
<b>1. Alterung der Gesellschaft .....</b>	<b>17</b>
<b>2. Integriertes Wohnen .....</b>	<b>19</b>
Beispiel: Mühlgrundgasse, Wien .....	20
<b>3. Wohnen im Wandel .....</b>	<b>25</b>
<b>4. Nachhaltigkeit .....</b>	<b>26</b>
Beispiel: Solarhaus Helitrop .....	26
Beispiel: Villa Il Girasole .....	28
<b>5. Meinungen der Bauträger .....</b>	<b>31</b>
<b>6. Flexibilität im Wohnbau .....</b>	<b>33</b>
6.1 Flexibilität durch Grundrissveränderung.....	33
Beispiel: Diehlgasse 50, Wien.....	34
Beispiel: KSM Wohngebäude, Wien .....	37
6.2 Flexibilität durch Wohnraumgestaltung.....	41
Beispiel: Sonnwendviertel Wien.....	42
Beispiel: Rauchfangkehrergasse, Wien .....	48
<b>7. Wohnbauförderung .....</b>	<b>51</b>
<b><i>IV Wettbewerb .....</i></b>	<b><i>53</i></b>
<b>1. Standort .....</b>	<b>53</b>
<b>2. Aufgabenstellung.....</b>	<b>55</b>

<b>V Entwurf .....</b>	<b>59</b>
<b>1. Grundgedanken .....</b>	<b>59</b>
<b>2. Flexibilität.....</b>	<b>95</b>
Schema & Wohnungen.....	95
Gang & Aufenthaltsbereich .....	105
Dach.....	113
<b>VI Anhang.....</b>	<b>117</b>
Interview mit Siegfried Iglar .....	117
Interview mit Manfred Pagler .....	121
Interview mit Dieter Groschopf .....	126
E-Mail an Jochen Müller (ARE) .....	129
E-Mail an next-pm .....	131
E-Mail Verkehr mit Johannes Korntheuer (Bauhilfe) .....	133
Mietvertrag.....	135
Quellen- und Literaturverzeichnis .....	152
Abbildungsverzeichnis .....	154



## I Vorstellung der Interview Partner

Als Grundlage für meine Masterarbeit dient mir ein Wohnbauwettbewerb der Stadt Wien. Um mich dafür bestens vorzubereiten, habe ich mich in Wien mit drei Vertretern von Bauträgern getroffen, um mit ihnen den Wandel des Wohnbauschlüssels und dessen Auswirkungen zu diskutieren.

Ziel war es, mir Wissen über die Entwicklung der verschiedenen Aspekte eines Wettbewerbes anzueignen und herauszuarbeiten, wer und warum diese Anforderungen gestellt werden.

Mein erster Gesprächspartner war Baumeister Ing. Siegfried Iglar. Herr Ing. Iglar ist der technische Leiter des Bauträgerunternehmens „Neues Leben“. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem die Projektentwicklung und teilweise auch die Bauverwaltung im Neubau, als auch im Bestand.

Der nächste Interviewpartner war Baumeister Manfred Pagler. Er ist mittlerweile seit fast 40 Jahren im Bereich des Bauens tätig und von Beruf Hochbautechniker. Herr Pagler ist der Geschäftsführer der „EBG“ und in erster Linie für die technischen Fragen zuständig.

Um noch einen weiteren Blickwinkel auf das komplexe Thema zu erlangen, habe ich mich noch mit Herrn Dieter Groschopf unterhalten. Er ist stellvertretender Geschäftsführer von „wohnfonds\_wien“. Der Schwerpunkt seines Aufgabenbereiches liegt im Neubau. Weiter ist er unter anderem für den Grundstücksankauf, -Verkauf und für die Verwaltung zuständig.

An dieser Stelle möchte ich mich für die Zeit und die überaus interessanten Gespräche bedanken. Ich habe viele Einblicke in das Thema Wohnungsschlüssel erhalten.

## II Interviewteil

### 1. Entwicklung

Der Wohnungsschlüssel ist in gewisser Art und Weise das Um und auf eines Projekts. Wird ein falscher Schlüssel verwendet, so kann ein ganzes Projekt kippen. Wir Architekten sind gerne großzügig mit unseren Grundrissen und Wohnungsaufteilungen, jedoch muss auch bedacht werden, dass diese auch vermarktet werden müssen. Falls ein Projekt zu einseitig wird, zu Lasten zu großer bzw. zu kleiner Wohneinheiten, dann ist die Gefahr um ein Vielfaches höher, dass die Wohnungen nicht verkauft werden.

#### **Seit wann gibt es den Wohnungsschlüssel?**

*„Ich bin 26 Jahre im Baugeschäft tätig und in diesen Jahren gibt es den Schlüssel schon. Was davor war, muss ich fairerweise sagen, dass ich es nicht genau sagen kann. Vielleicht, dass er jetzt wieder verstärkt begutachtet wird, jedoch gibt es ihn sicher schon die Zeit. Ich war zuerst an der ausführenden Seite und auch dort war immer die Durchmischung von Wohnungsschlüsseln. Als auch jetzt an der Bauträgerseite, wo ich seit 15 Jahren tätig bin, an der der Wohnungsschlüssel ein wesentlicher Faktor ist für den Architekten ist.“<sup>1</sup>*

Der Wohnungsschlüssel war in der Vergangenheit immer ein Teil des Datenblattes und wurde für die statistische Erhebung benötigt.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Interview mit Siegfried Igler, geführt von Markus Mössner, Wien (18.12.2014)

<sup>2</sup> Vgl. Interview mit Manfred Pagler, geführt von Markus Mössner, Wien (12.01.2015)



## 2. Vorgaben

### Wer gibt den Wohnungsschlüssel vor und ist dieser verpflichtend einzuhalten?

Vorgaben im eigentlichen Sinn gibt es für den Wohnungsschlüssel nicht, jedoch kann der Bauträger bestimmen, welches Klientel er an dem bestimmten Bauplatz bedienen möchte. Als Bauträger weiß man genau darüber Bescheid, welche Wohnungen gerade nachgefragt werden und kann somit einen passenden Wohnungsschlüssel festlegen.<sup>3</sup>

*„In der Regel, wo gefördert gebaut wird, die Förderungsbehörden. Ansonsten Bauträger aufgrund der Nachfrage. Man muss sich immer überlegen was nachgefragt wird. Es wird immer von jedem Typ ein paar geben, jedoch die Masse gibt vor welcher Zimmertyp am meisten verlangt wird.“<sup>4</sup>*

Es ist in erster Linie eine Kosten – Nutzen Rechnung, da es zum Großteil wirtschaftliche Gründe gibt. Für den Klienten macht es einen großen Unterschied aus, ob eine Wohnung 10m<sup>2</sup> größer oder kleiner ist.<sup>5</sup>

*„Wir haben früher eine durchschnittliche Wohnungsgröße von ca. 70 m<sup>2</sup> gehabt, über das gesamte Projekt bezogen. Danach hat sich in den 2000er Jahren, im letzten Jahrzehnt, der Schlüssel nach oben entwickelt. Es war auch abhängig von der Größe des Projekts. Es macht einen Unterschied, ob man ein Projekt im Oberland, an der grünen Wiese, oder in Stadtnähe baut. Man hat beobachten können, dass der Wohnungsschlüssel am Stadtrand sicher größer ist, da man dort Familien ansiedeln wollte. In der Stadtnähe war der Wohnungsschlüssel kleiner, die durchschnittlichen m<sup>2</sup> Anzahl kleiner. Wir hatten plötzlich 3 Zimmer Wohnungen mit 85-90m<sup>2</sup>. Vorher hatten wir 3 Zimmer mit ca. 75m<sup>2</sup> bzw.*

*sogar 70m<sup>2</sup>. Das ist in den 2000er Jahren noch ganz gut gegangen, wo von einer Krise keine Rede war.“<sup>6</sup>*

In allen drei Gesprächen konnte ich feststellen, dass diese Vorgaben nicht nur von den Bauträgern bestimmt werden. Natürlich können sie bestimmen, welches Klientel bedient werden soll, jedoch müssen die Bauträger auf den Markt reagieren. Es muss genau abgeschätzt werden, was in Zukunft verlangt wird. Wie viele Singlewohnungen werden derzeit gesucht? Wie ist die durchschnittliche Familiengröße? Wie entwickelt sich die Gesellschaft?

*„Beim geförderten Wohnbau ist es üblicherweise so, dass 1/3 bei der Stadt vergeben werden und 2/3 vergibt der Bauträger direkt. Aus der Geschichte heraus hat man den Bedarf an Zimmeranzahl und Wohnungsgröße eingeschätzt. Dieser ist aus wirtschaftlichen Gründen gestiegen, da man lieber in 90m<sup>2</sup> wohnt als in 60m<sup>2</sup>, um dieselbe Miete.“<sup>7</sup>*

*„Im frei finanzierten Wohnbau ist es keine Pflicht. Wer kann mich dazu verpflichten einen gewissen Schlüssel zu machen?“<sup>8</sup>*

Ein Bauträger muss schnell auf den aktuellen, aber auch auf den zukünftigen Markt reagieren und die richtigen Schlüsse daraus ziehen. Denn sonst gibt es einen Konkurrenten, der dies besser umzusetzen vermag.

## 3. Standort

### Ist die Wahl des passenden Schlüssels standortspezifisch gewählt?

Der Standort spielt eine wichtige Rolle bei der Zusammensetzung des Zimmerschlüssels. Es gibt sowohl Unterschiede innerhalb

<sup>3</sup> Vgl. Interview mit Dieter Groschopf, geführt von Markus Mössner, Wien (12.01.2015)

<sup>4</sup> Interview mit Manfred Pagler, geführt von Markus Mössner, Wien (12.01.2015)

<sup>5</sup> Vgl. Interview mit Siegfried Iglar, geführt von Markus Mössner, Wien (18.12.2015)

<sup>6</sup> Interview mit Siegfried Iglar, geführt von Markus Mössner, Wien (18.12.2014)

<sup>7</sup> Interview mit Manfred Pagler, geführt von Markus Mössner, Wien (12.01.2015)

<sup>8</sup> Interview mit Siegfried Iglar, geführt von Markus Mössner, Wien (18.12.2014)

Österreichs, als natürlich auch andere Betrachtungsweisen Europaweit.

*„Wien definiert die Wohnungsgrößen. Andere Förderungsbehörden, wie z.B. Salzburg, schauen sich die Zimmer an und geben die Zimmeranzahl vor. Ebenfalls in Tirol.“<sup>9</sup>*

Ein Haus oder eine Wohnung zu bauen ist nicht dasselbe wie ein Auto zu verkaufen. Wenn man eine gewisse Anzahl eines bestimmten Autotypen produziert, ist es nebensächlich wer dieses Fahrzeug kauft bzw. wo dieser damit fährt. Es ist nur wichtig genug Käufer für den Autotypen zu finden. Bei einer Wohnung ist das ein fundamentaler Unterschied, da es nicht so einfach ist, Käufer für eine bestimmte Größe oder Lage zu finden.<sup>10</sup>

## 4. Zukunft

### **Kann man aufgrund der Erfahrungswerte der Vergangenheit eine Zukunftsprognose erstellen?**

Der Wohnbedarf pro Kopf lag ich den 1970er Jahren noch bei ca. 25m<sup>2</sup>, heute jedoch schon bei 38m<sup>2</sup>, Tendenz steigend. Dennoch wünschen sich die Kunden 42-45m<sup>2</sup>.<sup>11</sup>

*„Ich würde sagen wir sind teilweise am Wohlstandslimit angelangt. Der Betrag an Finanzierungsbeihilfe als auch die Miete kann nicht mehr stark erhöht werden. Im frei finanzierten Bereich ist es schon stark darüber hinausgegangen. Im geförderten Bereich pendelt es sich mit den 7,50€ pro m<sup>2</sup> + Heizung etwa ein. 1/3 des Einkommens wird für Miete aufgewandt, somit hat man den Plafond erreicht. Die Betriebskosten steigen laufend*

*und werden weitersteigen. Wir müssen uns etwas überlegen, wie wir diesen Level halten können, oder die Steigerungen einbremsen und sich nicht die Steigerungen der Vergangenheit fortsetzen, denn sonst wird es unleistbar für die Meisten.*

*Die Wohnbauförderung an sich ist wichtiger denn je. Betriebskosteneinsparende Maßnahmen sind unumgänglich. Das bedeutet eine teilweise Rückkehr zu dem Trend der bisher war. Immer mehr moderner Wohnen, immer technischer wohnen und somit immer mehr Betriebskosten zahlen.*

*Vermeidung nicht unbedingt erforderlicher technischer Einrichtungen. Einen Aufzug kann ich zwar nicht weglassen, jedoch eine kontrollierte Wohnraumlüftung am Land, nur wegen Energieeinsparung, ist zu hinterfragen.*

*Ich glaube, dass auch der Zeitgeist des Wohnens, das Mindestmaß an Wohnen, sich auch geändert hat. Jemand der früher mit 40m<sup>2</sup> gemeint hat es ist zwar eng, jedoch normal, kommt heute sicher nicht ohne 50-60m<sup>2</sup> aus.*

*Jetzt sind wir bei einer 2 Personen Wohnung mit max. 60m<sup>2</sup> angelangt, größer kann eine Wohnung nicht mehr werden. Auch der finanzielle Druck wird eine Wohnung nichtmehr vergrößern können.“<sup>12</sup>*

Auch wenn es noch Familien gibt, die mehr als zwei Kinder haben, geht der Trend eindeutig zu den 3-Zimmer-Wohnungen. Die Nachfrage nach größeren bzw. kleineren Wohnungen besteht trotzdem noch, jedoch richten sich die Bauträger nach der Nachfrage.<sup>13</sup>

*„Wenn man z.B. rein den Typ D betrachtet, also die 4-Zimmer-Wohnung, kann man mittlerweile nicht mehr kleiner werden. Man muss ja Richtlinien, wie z.B. die Barrierefreiheit einzuhalten. Ich glaube viel kleiner geht es nichtmehr. Die bisherigen Erfahrungen zeigen jedoch, dass es in der jetzigen*

<sup>9</sup> Interview mit Manfred Pagler, geführt von Markus Mössner, Wien (12.01.2015)

<sup>10</sup> Vgl. Interview mit Siegfried Iglar, geführt von Markus Mössner, Wien (18.12.2015)

<sup>11</sup> Vgl. [http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtpolitik/612866\\_Wieviel-Wohnraum-braucht-der-Wiener.html](http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtpolitik/612866_Wieviel-Wohnraum-braucht-der-Wiener.html)

<sup>12</sup> Interview mit Manfred Pagler, geführt von Markus Mössner, Wien (12.01.2015)

<sup>13</sup> Vgl. Interview mit Dieter Groschopf, geführt von Markus Mössner, Wien (12.01.2015)

Form geht. Die 1-Zimmer-Wohnung ist ja auch schon nicht mehr gefragt. Jeder will zumindest ein abgetrenntes Schlafzimmer haben.“<sup>14</sup>

Ein weiterer Punkt, der derzeit sehr wichtig ist, jedoch zukünftig nochmal an Bedeutung gewinnt, ist die Barrierefreiheit. Das Durchschnittsalter in Österreich steigt stetig an. Barrierefreiheit ist nicht nur für Menschen mit Einschränkung sondern auch für ältere Personen wichtig.

Durch diesen Aspekt hat eine Wohnung, welche 60 m<sup>2</sup> groß ist, heutzutage aufgrund der neuen Vorschriften eine ca. 10-15% geringere Wohnfläche.<sup>15</sup>

„Die Zimmer, die %-Schlüssel und die m<sup>2</sup> Zahl der Zimmer haben sich reduziert, zum Teil aus wirtschaftlichen Gründen und zum merkbaren Teil aufgrund der behindertengerechten Vorschriften. Wenn sie einem behinderten Nutzer einen Wohnungsgrundriss, von heute und von vor 5 Jahren vorlegen, der nach Vorschrift geplant ist, würden 80-90% zum Älteren greifen.“<sup>16</sup>

Ein wichtiges gegenwärtiges, aber auch zukünftiges Ziel ist es, für eine soziale Durchmischung zu sorgen. Wenn ein Wohngebäude beispielsweise nur Wohnungen des Typen C hat, dann würde eine „Ghettoisierung“ vorliegen und dem soll durch die Festlegung eines Wohnungsschlüssels entgegengewirkt werden.

## 5. SMART Wohnbauprogramm

**Wie hat sich das SMART Wohnraumprogramm entwickelt?**

„SMART ist auf Initiative vom Wohnbaustadtrat entwickelt worden und es geht darum im Rahmen des geförderten Wohnbaus aufgrund der Wirtschaftsentwicklung leistbare Wohnungen anzubieten. Auch Leute, die kein hohes Einkommen haben, oder zum Beispiel Alleinerzieher sind, werden damit angesprochen.

Deshalb hat man sich entschlossen ein wenig entgegenzusteuern und das SMART Wohnbauprogramm ins Leben gerufen. Es geht darum zu versuchen wieder kompaktere Wohnungen anzubieten. Der jeweilige, individuelle Wohnbedarf ist natürlich im Laufe der letzten 30-40 Jahre gestiegen. Jeder wünscht sich natürlich eine größere Wohnung, jedoch muss es auch mit der Leistbarkeit zusammenpassen. Es geht darum, dass wir in diesen 4 Kategorien gewisse Obergrenzen nicht übersteigen möchten. Auch einen bestimmten Verteilungsschlüssel gibt es: also von diesen Wohnungstypen möchte man so viel haben und von den anderen eher weniger.

Mit dieser Grundrissbeschränkung einher geht aber auch die Frage, wie intelligent plane ich diese Wohnungen. Welche Komplementärflächen biete ich an. Das ich in einer kleineren Wohnung weniger Stauraum habe ist auch kein Geheimnis. Das heißt, dass es im Objekt selber dann auch entsprechende Möglichkeiten geben soll mit Abstellräumen, oder entsprechenden größeren Kellerabteilen, um einfach noch zusätzlich Stauraum zu schaffen.

Da spiele ich natürlich dann auch auf Komplementärangebote in Richtung Gemeinschaftsräume an, da ich in einer kleinen Wohnung mit einer Familienfeier mir etwas schwerer tue. Somit sollen entsprechende Gemeinschaftsräume angeboten werden, die mit

---

<sup>14</sup> Interview mit Dieter Groschopf, geführt von Markus Mössner, Wien (12.01.2015)

<sup>15</sup> Vgl. Interview mit Manfred Pagler, geführt von Markus Mössner, Wien (12.01.2015)

<sup>16</sup> Interview mit Manfred Pagler, geführt von Markus Mössner, Wien (12.01.2015)

einer Küche und Nasszelle ausgestattet sind, damit man eine Ausweichmöglichkeit hat.

Gleichzeitig ist auch das Thema der Sonderwunschanwicklung zu beachten—wie man weiß sind die Wohnungen mit Boden und Wandbelegen ausgestattet. Es gibt das Standardangebot und wenn man etwas Hochwertigeres haben will, dann beginnt die Verhandlung des Wohnungsinteressenten mit den ausführenden Firmen. Hier haben wir gesagt, es sollen Pakete definiert werden, mit dem Vorteil, dass der Wohnungsinteressent oder Mieter schon im Vorfeld weiß, was die Ausstattung kostet. Somit sind die Preise anders, als wenn die Mieter zum Professionisten gehen.

Das Ganze wird noch kombiniert mit finanziellen Konditionen. Das heißt, die monatliche Miete ohne Warmwasser und Heizung darf 7,50€ pro m<sup>2</sup> nicht überschreiten, die Eigenmittel 60€ pro m<sup>2</sup>. Das ist natürlich schon ein sehr attraktives Angebot. Wenn man sonst die klassischen Mietwohnungen hernimmt ist man doch bei Eigenmitteln von 400-500€ pro m<sup>2</sup> und 60€ entsprechend günstig.

Wenn man das mit den m<sup>2</sup> multipliziert, kommt ein Betrag heraus, den man sich als Junger vielleicht doch noch leisten kann. Das SMART Wohnbauprogramm ist quasi eine Verpflichtung, die die Bauträger, wenn sie Fördermittel haben wollen, eingehen müssen. Nämlich, dass 1/3 pro Projekt nach diesen Programm entwickelt wird. Man will nicht, dass es Projekte mit 100% SMART Wohnungen gibt, da dies mit der sozialen Durchmischung zusammenhängt. Man will keine „Ghettoisierung“ schaffen. Denn die soziale Durchmischung ist ja auch ein Grundgedanke des Förderungswesens in Wien. Die Einkommensgrenzen sind somit so angesetzt, dass Leute bis zur Mittelschicht solche Wohnungen beziehen können.

Durch die Kleinheit der Wohnungen kommt das Projekt ja unter dem Strich teurer, denn ich habe ja zusätzliche Erschließung, Stiegenhäuser, Nasszellen und so weiter. Es muss sich so im Projekt ausgeben, dass es sich der Bauträger auch leisten kann. Das Interesse ist sehr hoch und wir glauben, dass es derzeit eine richtige Maßnahme ist. Es sind ja nicht nur Junge und Alleinerzieher die Zielgruppe, sondern auch Ältere. Das Thema der demographischen Entwicklung ist ja auch in Wien ein sehr spezielles. Wir wachsen ja sehr stark und wir haben einen überproportionalen Zuwachs von über 60 Jährigen und gleichzeitig einen bei unter 18 jährigen. Es gibt viele ältere Leute, die gerne in einen Neubau ziehen, da dort viele Verbesserungen vorliegen zum Beispiel die Barrierefreiheit.<sup>17</sup>

SMART Wohnungen stehen sowohl für eine hohe Alltagstauglichkeit als auch für eine günstige Finanzierung. Durch diesen Aspekt sind die Wohnungen etwas kleiner proportioniert, sollen jedoch ein großzügigeres Raumerlebnis bieten.<sup>18</sup>

#### **Wohnungsschlüssel (= mietzinstragende Flächen):**

- Typ A (1 Zimmer): max. 40 m<sup>2</sup>
- Typ B (2 Zimmer): max. 55 m<sup>2</sup>
- Typ C (3 Zimmer): max. 70 m<sup>2</sup>
- Typ D (4 Zimmer): max. 80 m<sup>2</sup>
- Typ E (5 Zimmer): max. 100 m<sup>2</sup>

#### **Verteilung:**

- Typ A + Typ B: mindestens 50 %
- Typ C + Typ D + Typ E: maximal 50 %

Abb. 1 Wohnungsschlüssel SMART

<sup>17</sup> Interview mit Dieter Groschopf, geführt von Markus Mössner, Wien (12.01.2015)

<sup>18</sup> Vgl. [http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/130724\\_SMART-Wohnbauprogramm.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/130724_SMART-Wohnbauprogramm.pdf)

Beispiel: Sonnwendviertel 2 Bauplatz B.04



Abb. 2 Sonnwendviertel 2 Bauplatz B.04

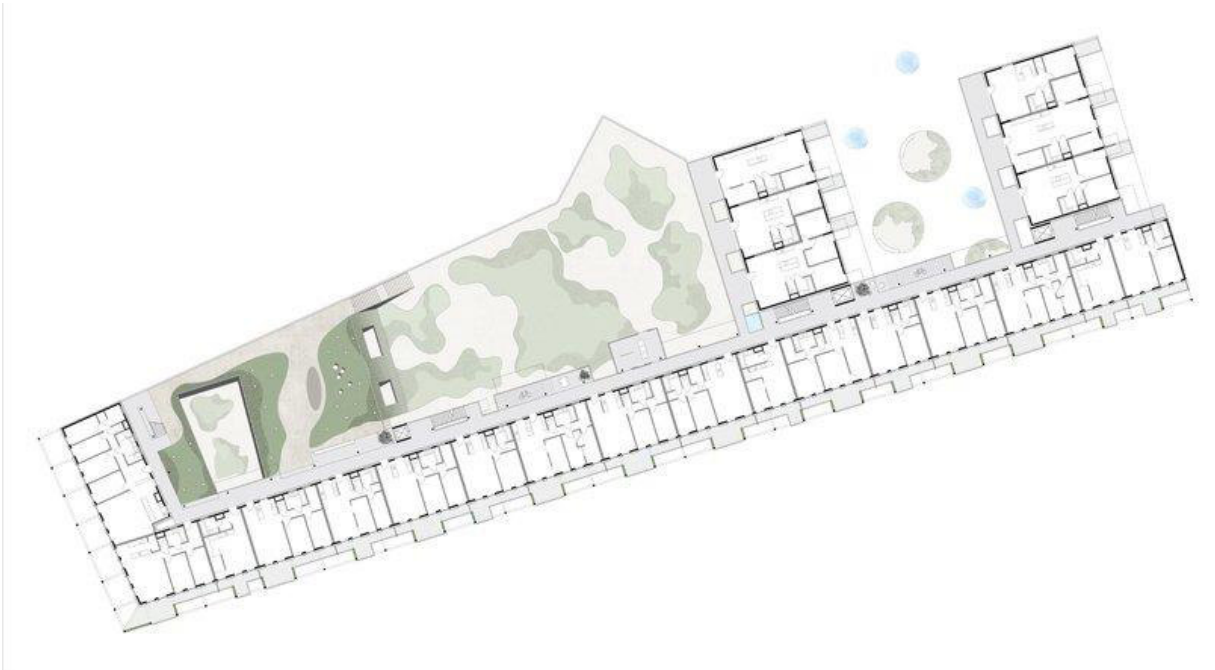


Abb. 3 Sonnwendviertel B.04 Grundriss



Abb. 4 Sonnwendviertel B.04 Grundrissvarianten

Bei dem Beispiel Sonnwendviertel B.04 handelt es sich um ein Siegerprojekt des Bauträgerwettbewerbes Sonnwendviertel II. Gewonnen hat das Architekturbüro Geiswinkler & Geiswinkler.

Durch die Entwicklung des SMART-Wohnen Programms werden Architekten angeregt, Standard –Lösungen zu überdenken und neue Ansätze zu entwerfen.<sup>19</sup>

In diesem Projekt werden die SMART Wohnungen über alle Ebenen aufgeteilt um für eine Vielfalt an Grundrisslösungen zu sorgen.<sup>20</sup>

„SMART-Wohnen bedeutet dadurch für die Bewohner keine Einschränkung oder gar Diskriminierung. Vielmehr werden die Wahlmöglichkeiten aller Bewohner erweitert – egal ob im ‚smart‘- oder ‚normal‘-Wohnen.“<sup>21</sup>

Die Jury des Wettbewerbes hat dieses Projekt als Sieger gekürt, da die Grundrisslösungen sehr flexibel umsetzbar sind. „[...] eine einfache Veränderung eines A-Typs in einen B-Typ bzw. eines B-Typs in einen C-Typ [...]“<sup>22</sup>

<sup>19</sup> Vgl. Broschüre SMART Wohnen von wohnfonds Wien

<sup>20</sup> Vgl. Broschüre SMART Wohnen von wohnfonds Wien

<sup>21</sup> Broschüre SMART Wohnen von wohnfonds Wien

<sup>22</sup> Broschüre SMART Wohnen von wohnfonds Wien

Beispiel: Sonnwendviertel 2 Bauplatz C.04



Abb. 5 Sonnwendviertel 2 Bauplatz C.04, Grundrissvarianten



Abb. 6 Sonnwendviertel 2 Bauplatz C.04

Wie schon beim Bauplatz B.04 handelt es sich hier um das Siegerprojekt des Bauträgerwettbewerbs. Gewonnen hat Rüdiger Lainer + Partner – BKK-3.

Ziel war es ein Projekt zu entwickeln, welches durch vielfältige Nutzungsmischung und durch einen hohen sozialen Einfluss die Jury zu überzeugen weiß.<sup>23</sup>

Wichtige Punkte für die Architekten sind unter anderem:<sup>24</sup>

- SMART-Wohnungen über alle Geschosse
- Flexible Grundrisse
- Anpassbare Baukörpertiefen
- Vielfältige Wohnformen

Für die Jury war ausschlaggebend, dass „[...]Wohntypologie basierend auf einem sehr flexiblen statischen System, das eine Vielfalt an innovativen Wohnungen, auch bei sehr kleinen und kompakten Wohnungen, ermöglicht [...]“<sup>25</sup>

<sup>23</sup> Vgl. Broschüre SMART Wohnen von wohnfonds Wien

<sup>24</sup> Vgl. Broschüre SMART Wohnen von wohnfonds Wien

<sup>25</sup> Broschüre SMART Wohnen von wohnfonds Wien



### III Flexibilität

#### 1. Alterung der Gesellschaft

Durch den medizinischen Fortschritt, der Änderung der Lebensweisen und niedrigeren Geburtenraten steigt der Altersdurchschnitt der Gesellschaft stetig an. Die Lebenserwartung heute ist deutlich höher als sie noch vor 50 Jahren war.

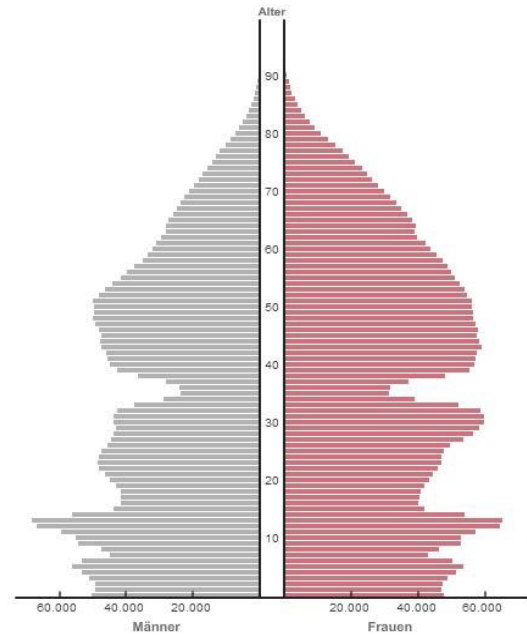


Abb.7 Bevölkerungspyramide 1953

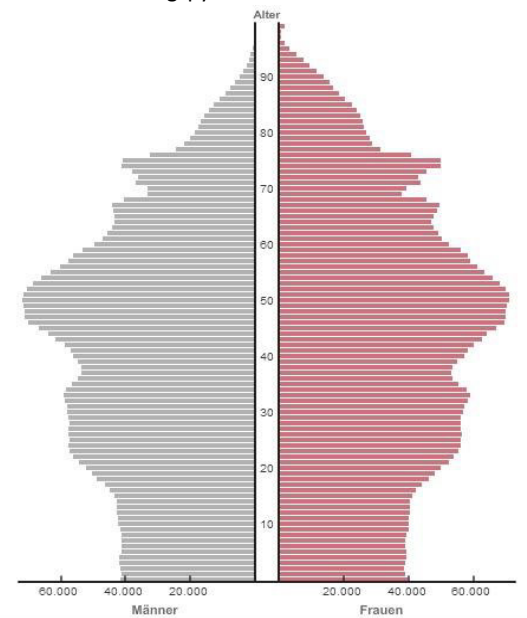


Abb.8 Bevölkerungspyramide 2015

Diese Veränderung setzt sich auch in der Zukunft fort. In 15 Jahren ist der Anteil der über 60-jährigen höher, als jener der unter 20-jährigen.

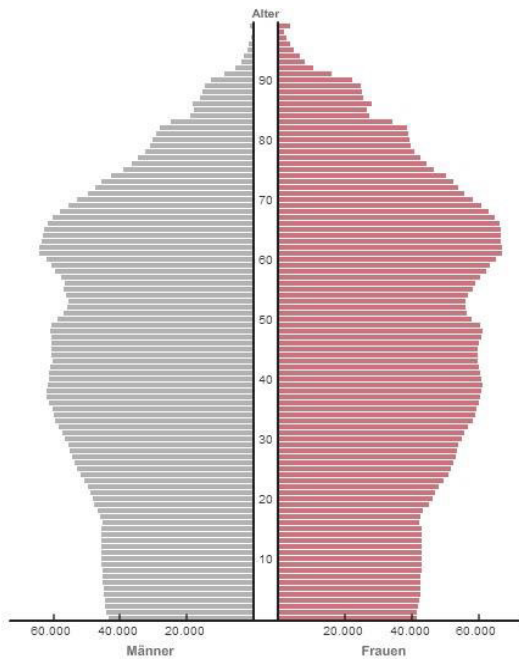


Abb.9 Bevölkerungspyramide 2030

Für den Wohnungsmarkt hat dieser Anstieg an älteren Haushalten durchaus weitreichende Auswirkungen. „Die Senioren werden die Familien als quantitativ größte Nachfragegruppe auf dem Wohnungsmarkt ablösen.“<sup>1</sup> Ebenso gehen die Bedürfnisse der verschiedenen Altersgruppen an die Wohnung auseinander. Dies hat zur Folge, dass die Wohnwirtschaft vermehrt auf die Anliegen der Senioren eingehen muss. Einerseits bedeutet dies mehr Zeitaufwand für die Kommunikation und die Bildung einer Vertrauensbeziehung, andererseits können die Bauherren und Wohnungseigentümer aber auch auf eine

loyalere Kundschaft bauen, da ältere Personen nicht so häufig die Wohnung wechseln.

Senioren bilden jedoch keine homogene Gruppe, sondern differenzieren sich in unterschiedliche Parteien:<sup>2</sup>

- Frühruheständler (55 - 70 Jahre) wünschen sich Komfort und wohnbegleitende Dienstleistungen
- Ruheständler (70 - 80 Jahre) hohe Nachfrage an betreutes Wohnen
- Hochbetagte (über 80 Jahre) Betreuungs- und Pflegebedarf nimmt stetig zu

Die Wohnbedürfnisse ändern sich somit langsam, aber anhaltend. Flexible Lösungen, welche eine stückweise Anpassung der Wohnung gewährleisten, werden gefordert, da die Senioren nicht in Wohnanlagen in die Peripherie abgeschoben werden wollen. Somit wäre garantiert, dass die Bewohner so lange wie möglich in der eigenen Wohnung leben können.

„[...] der Wohnungsbau muss mit neuen und intelligenten Lösungen reagieren. Das Konzept des integrierten Wohnens ist eine der möglichen Antworten darauf.“<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Maerki / Schikowitz 2008, Wohnen 2018 Smart Living, 36.

<sup>2</sup> Vgl. Maerki / Schikowitz 2008, Wohnen 2018 Smart Living, 16.

<sup>3</sup> Schittich 2007, im Detail Integriertes Wohnen, 9.

## 2. Integriertes Wohnen

In der Literatur wird integriertes Wohnen oft auf das Zusammenleben verschiedener Altersgruppen und die „[...] Integration von körperlich und/oder geistig behinderten Menschen in die Lebenswirklichkeit einer Wohnanlage reduziert.“<sup>4</sup> Unterschiedliche Bewohnergruppen leben in großen geplanten Wohnkomplexen zusammen und sollen sich gegenseitig unterstützen. Solche „Integriertes Wohnen“ Anlagen werden meist von den Bauträgern geplant und nicht von den Bewohnern selbst ins Leben gerufen oder organisiert.

Eine wichtige Anmerkung ist, dass nicht nur die passenden Baumaßnahmen innerhalb des Wohnkomplexes und in der Wohnung per se, sondern die Durchmischung der unterschiedlichen Bewohnergruppen für die Integration sorgen.<sup>5</sup> „Integration von alten und behinderten Menschen, von Immigranten, Interkulturalität und Interreligiosität gilt heute als Merkmal integrativer Wohnanlagen“<sup>6</sup> Oft steht hinter solch einem Gebäude eine Gruppe engagierter Menschen, die den Wohnraum nicht als Bau sehen, sondern als Organisation und Gemeinschaft. Ein solches Kollektiv gibt einem das Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit.

Folgende Wohnformen und Bevölkerungsgruppen fallen unter den Begriff Integriertes Wohnen:<sup>7</sup>

- Altengerechtes und Generationenwohnen
- Barrierefreies, behinderten- bzw. rollstuhlgerechtes Wohnen
- Interethnisches und interkulturelles Wohnen
- Kinderreiche Familien
- Alleinerziehende und Alleinstehende
- Kinder und Jugendliche

Somit sollten wir Integratives Wohnen als ein dynamisches System verstehen, dass sich je nach Bewohner, Absicht, sozialem Umfeld oder Bauplatz unterschiedlich präsentiert.

Der Schwerpunkt wird oft abweichend sein. Manchmal steht die Integration von Senioren im Vordergrund, ein anderes Mal die von Menschen mit besonderen Bedürfnissen. In allen Fällen bedeutet es, sich [...] der gesellschaftlichen Ausgrenzung zu stellen und dies in der Konzeption von neuen Wohnprojekten zu berücksichtigen.“<sup>8</sup>

---

<sup>4</sup> Schittich 2007, im Detail Integriertes Wohnen, 11.

<sup>5</sup> Vgl. Schittich 2007, im Detail Integriertes Wohnen, 12.

<sup>6</sup> Schittich 2007, im Detail Integriertes Wohnen, 12.

<sup>7</sup> Schittich 2007, im Detail Integriertes Wohnen, 12.

<sup>8</sup> Schittich 2007, im Detail Integriertes Wohnen, 12.

## Beispiel: Mühlgrundgasse, Wien

Architekt: Gerner°Gerner



Abb.10 Mühlgrundgasse

Das eben genannte Projekt schafft flexiblen Wohnraum für die Bewohner. Durch die Konzeption des Grundrisses ist es möglich auf die Bedürfnisse und Lebenssituationen jeder Person einzugehen.

Hauptaugenmerk wird somit auf „[...] flexiblen Wohnraum gelegt, um sowohl dem Wohnen verschiedener Generationen miteinander als auch der Integration von behinderten Familienmitgliedern gerecht zu werden.“<sup>9</sup>

Die Form des Baukörpers folgt einem orthogonalen Raster und erleichtert somit die Orientierung. Dadurch ist es möglich, die Erschließung nur über einen Lift zu gewährleisten.

Die Laubengänge, Terrassen und Loggien bilden Kommunikationsräume um das Miteinander und die Integration innerhalb des Komplexes zu fördern.

---

<sup>9</sup>[http://www.oesw.at/presse/pressemitteilungen/2011/2052011-wohnungsuebergabe-muehlgrundgasse.html?user\\_mhilpageteaser\\_pi1%5BbackId%5D=533](http://www.oesw.at/presse/pressemitteilungen/2011/2052011-wohnungsuebergabe-muehlgrundgasse.html?user_mhilpageteaser_pi1%5BbackId%5D=533)



Abb. 11 Muhlgrundgasse Grundriss Erdgeschoss

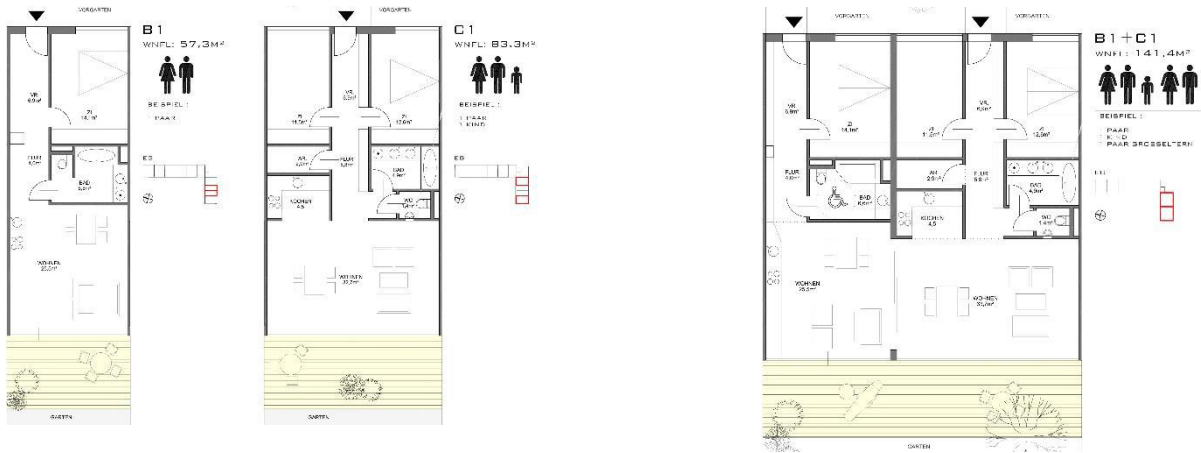


Abb. 12+13 Mühlgrundgasse Koppelung der Wohnungen

Wohnungen sind kombinierbar um sich an verschiedene Lebenssituationen anzupassen. Pensionisten bzw. Menschen mit mobiler Einschränkung können somit leichter am sozialen Leben teilnehmen. Weiter sind die Wohnungen so flexibel anpassbar, dass Platz für Pflegepersonal geschaffen werden kann. Dies wird durch die Abtrennung eigener Räumlichkeiten gewährleistet. Somit kann je nach Bedarf, ein Wohnraum dazugeschaltet oder abgetrennt werden.



Abb.14 Mühlgrundgasse Laubengang

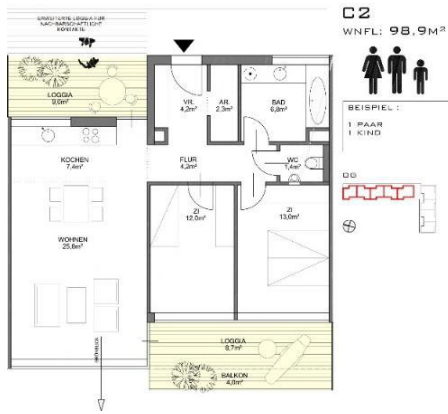


Abb.15+16 Mühlgrundgasse Adaptierung der Wohnungen

Um noch besser auf veränderte Lebenssituationen reagieren zu können, sind alle Wohnungen barrierefrei konzipiert und die Sanitäreinrichtungen so gestaltet, dass eine behindertengerechte Adaption jederzeit möglich ist.



Abb.17 Mühlgrundgasse Perspektive





### 3. Wohnen im Wandel

Ein Blick in die Vergangenheit zeigt auf, dass sich einerseits die Grundrissstrukturen, andererseits die Familiengrößen im Wandel befinden. Im letzten Jahrzehnt wurden Grundrisse immer wieder auf eine Standardwohnung für eine durchschnittliche Kleinfamilie angepasst. Die klassische 2-Kinder-Familie gibt es heutzutage fast nicht mehr. Es bilden sich neue Familien- und Haushaltsformen: „Wohngemeinschaften, Single-Wohnungen, Patchworkfamilien, Wohnformen für Senioren.“<sup>10</sup>

Auch in diesen Gruppen ändern sich die Wohnbedürfnisse stetig. Die Art des Wohnens wird immer vielfältiger und mit gesellschaftlichen Änderungen verschiebt sich auch der Anspruch, den eine Person an seine Wohnung stellt. Wohnungen, deren Strukturierung in funktionale und hierarchisch angeordnete Räume aufgeteilt ist, funktionieren heute nichtmehr. Der Weg geht in Richtung „einer zonalen Raumnutzung, also einer Gliederung in private Rückzugszonen und öffentliche oder halböffentliche Gemeinschafts- und Kommunikationszonen.“<sup>11</sup> Solche Zonen können auch außerhalb der Wohnungen entstehen.

Singles begnügen sich nicht mehr mit einer Ein-Zimmer-Wohnung, sondern fordern Kontakt- und Freizeitmöglichkeiten im Wohnbereich. Patchworkfamilien benötigen ein flexibles Wohnkonzept und Hilfestellung bei der Abwicklung ihres täglichen Lebens, Senioren benötigen entsprechende altengerechte

Wohnausstattung und womöglich eigene Räume für Dienstleister.<sup>12</sup>

Die Wohnung muss sich den Menschen und den verschiedenen Lebenssituationen, in denen sie sich befinden, anpassen können. Wir befinden uns in einer unnachgiebigen Veränderung. Je nach Lebensabschnitt ändert sich das Einkommen, Familienstand, Arbeit oder gar unser Lebensstil und somit unser Wohnbedürfnis. Der Begriff „Flexibles Wohnen“ wird deshalb so verstanden, dass sich diverse Wohnkonzepte an die unterschiedlichen und konvertierenden Bedürfnisse anpassen. „Das kann bedeuten, dass eine Wohnung flexibel in ihrer Nutzung ist, also so umgestaltet werden kann, dass sie von verschiedenen Personen in verschiedenen Lebensphasen und mit verschiedenen Lebensstilen genutzt werden kann [...]“<sup>13</sup> Andererseits kann sich die Wohnung selbst aber auch verändern. Durch Hinzufügen oder Wegnehmen von Wänden, durch eine andere Ausstattung oder durch flexible und multifunktionale Möbel. Auch unterschiedliche Angebote im Umfeld tragen zur Flexibilität bei.<sup>14</sup>

Mies van der Rohe, der ein Pionier auf dem Gebiet der flexiblen Wohnungen war, schrieb 1920 folgendes dazu:

*„Wir haben erfahren, dass unsere Bauten sehr viel länger halten und die Funktion veraltet. Die Funktionen wechseln so rapid heute, dass eigentlich nur eine große Flexibilität in den Gebäuden einen Wert hat. Die Flexibilität ist eigentlich das Wichtige und Charaktervolle an unseren Bauten, nicht mehr der Ausdruck der Funktion.“<sup>15</sup>*

<sup>10</sup> Maerki / Schikowitz 2008, Das Fernlicht, 4.

<sup>11</sup> Maerki / Schikowitz 2008, Das Fernlicht, 4.

<sup>12</sup> Vgl. Maerki / Schikowitz 2008, Wohnen 2018 Smart Living, 16.

<sup>13</sup> Maerki / Schikowitz 2008, Das Fernlicht, 6.

<sup>14</sup> Vgl. Maerki / Schikowitz 2008, Das Fernlicht, 6.

<sup>15</sup> Maerki / Schikowitz 2008, Das Fernlicht, 6.

## 4. Nachhaltigkeit

Durch die rasche Veränderung unserer Lebensstile, wird die „Flexibilität zur Grundlage für Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit“.<sup>16</sup> Intelligente Lösungsvorschläge, die sich den Lebensumständen der Bewohner anpassen, können dabei helfen, sinnvoll und vorausschauend zu planen, materialschonend zu bauen und somit die Benützung nachhaltig zu gestalten.<sup>17</sup>

Die Nachhaltigkeit soll also Dauerhaftigkeit und zukunftsbezogene Konzepte vermitteln. Im Gegensatz dazu stellt die Flexibilität das Kurzweilige, Spontane dar. Diese zwei Ansätze stellen jedoch keinen Widerspruch dar. „[...] die Zukunft liegt in der Nachhaltigkeit in der Substanz und Flexibilität in der Nutzung des Wohnens.“<sup>18</sup>

### Beispiel: Solarhaus Heliotrop

Architekt: Rolf Disch

Ein äußerst innovatives Beispiel für eine solche Verknüpfung von Nachhaltigkeit und Flexibilität in einem Gebäude ist das „Solarhaus Heliotrop“ des Architekten Rolf Disch in Freiburg.

Das Bauwerk ist drehbar und kann somit im Winter der Sonne zugewandt werden, damit die Wärme aufgenommen werden kann. Im Rückschluss ist es möglich im Sommer sich von der Sonne abzuwenden, um der Hitze zu entgehen. Durch die integrierte

Solarstromanlage versorgt sich das Bauwerk selbst mit Energie.

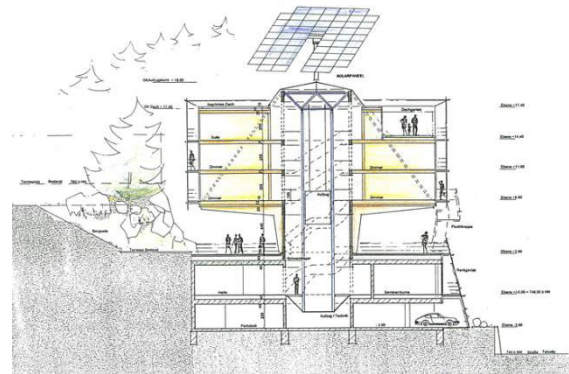


Abb.18 Solarhaus Heliotrop Schnitt



Abb.19 Solarhaus Heliotrop Ansicht

<sup>16</sup> Maerki / Schikowitz 2008, Das Fernlicht, 61.

<sup>17</sup> Vgl. Maerki / Schikowitz 2008, Wohnen 2018 Smart Living, 171.

<sup>18</sup> Maerki / Schikowitz 2008, Wohnen 2018 Smart Living, 172.

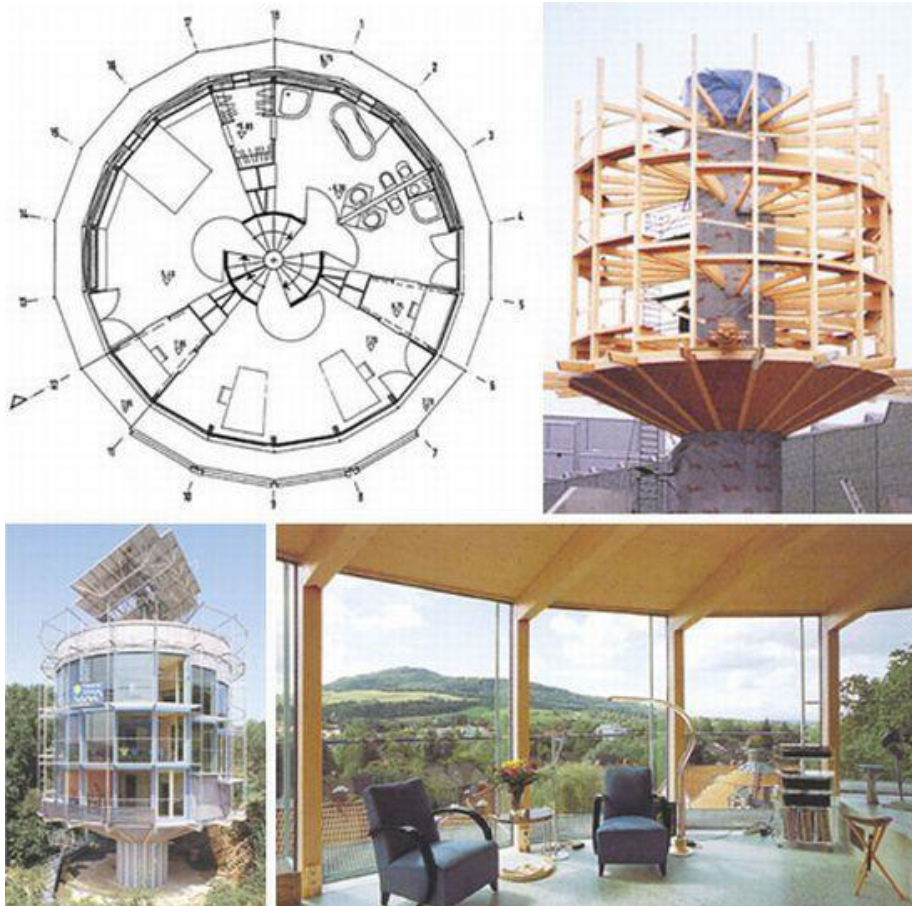


Abb.20 Solarhaus Heliotrop

Die Zentralsäule bildet ein zylinderförmiges Treppenhaus mit einer Wendeltreppe. Die Wohn- und Büroräume sind mit dem drehbaren Treppenhaus verbunden.

„Um zusätzliche Flurflächen zu vermeiden, folgen die Raumebenen spiralförmig der Wendeltreppe mit einem Geschossversatz von 90 cm und sind untereinander je nach Bedarf durch Glaswände, Schiebetüren oder Holzwände getrennt.“<sup>19</sup>

Der „Baumteil“ des Gebäudes ist eine leichte Holzbauweise wie in Abb. 20 ersichtlich ist.

<sup>19</sup> [http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Solar\\_Baumhaus-Heliotrop-in-Freiburg\\_72736.html](http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Solar_Baumhaus-Heliotrop-in-Freiburg_72736.html)

## Beispiel: Villa Il Girasole



Abb.21 Villa Il Girasole Ansicht

Ein weiteres Beispiel ist die Villa Girasole, in Marcellise in Italien. Das Design stammt von dem Ingenieur Angelo Invernizzi.

Wie schon das Solarhaus Heliotrop, ist auch dieser Ingenieurbau drehbar und folgt der Sonne.

Planungsbeginn war 1929 und die Bauarbeiten begannen 1931. Da nur in den Sommermonaten gebaut werden konnte, dauerte es 4 Jahre, bevor 1935 das Gebäude fertiggestellt werden konnte.

Zuerst war geplant, dass das Gebäude sich um 180 Grad drehen konnte, als Invernizzi jedoch feststellte, dass die 180 Grad Drehung möglich ist, beschloss er eine 360 Grad Drehung zu konzipieren.

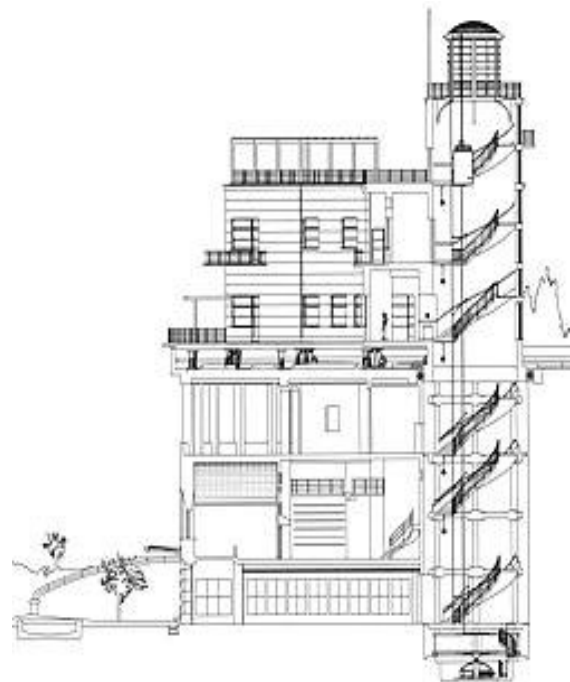


Abb.22 Villa Il Girasole Schnitt

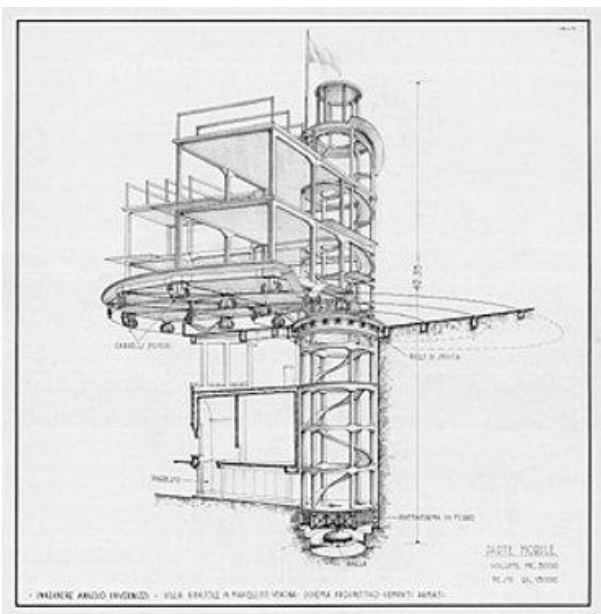
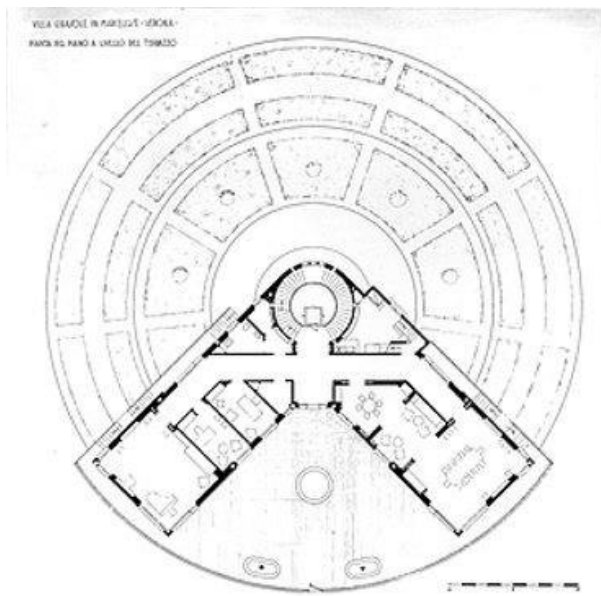


Abb.23+24 Villa Il Girasole Grundriss und Axonometrie

Der Ingenieurbau besteht aus zwei Bauteilen. Einerseits ein Gebäudeteil, welcher wie ein „L“ ausgeführt ist, wie man im Grundrissplan erkennen kann. Dieser Teil ist von einer Kreisbahn umgeben, welche 44 Meter im Durchmesser aufweist. Auf dieser Bahn bewegt sich das komplette Gebäude.

Andererseits ein 42 Meter hoher Turm, welcher durch zwei Dieselmotoren in Bewegung gesetzt werden kann und Drehpunkt des Gebäudes ist.

Um das 5000 Kubikmeter und 1500 Tonnen schwere Gebäude um 360 Grad zu drehen, bewegt es sich auf 3 Kreisbahnen, welche mit Schienen ausgeführt sind. Unter der Bodenplatte des L- Förmigen Gebäudes befinden sich 15 Rollen, die auf diesen Schienen geführt werden.

Setzt sich das Gebäude in Bewegung, hat es eine Geschwindigkeit von 4 Millimetern pro Sekunde. Für eine vollständige Umdrehung benötigt der Bau 9 Stunden und 20 Minuten.

Im ersten Stock befindet sich das Esszimmer, ein Musikzimmer, die Büros, eine Küche und Sanitäreanlagen.

Schlaf- und Badezimmer befinden sich im zweiten Stock.



## 5. Meinungen der Bauträger

Einerseits stellen die Bauträger Forderungen an den individuellen Spielraum der Wohnungen und die Flexibilität der Raumaufteilung. Andererseits wird ein strenger Wohnungsschlüssel verwendet. Im Zuge meiner Interviews habe ich den drei Bauträgern die Frage gestellt, ob dies dann auch adäquat umsetzbar ist.

*„Ein Bauträger wie wir, der 104 Jahre existiert muss grundsätzlich 2 Fragen stellen, vorausgesetzt man steht der Sache positiv gegenüber und will kundenorientiert sein. Ist es eine Mietwohnung oder eine Eigentumswohnung? Es ist doch so bei Mietwohnungen, dass der Mitwirkende individuelle Gestalter oft nicht einzieht, da er sich es während der Bauphase überlegt. Was er ja darf. Damit ist eine gewisse Beschränkung gegeben. Ich muss das Objekt ja nachher weitervermieten können. [...] Aus dem Grund ist der Wohnungsschlüssel und ein individueller Spielraum, was die Wohnungen betrifft, grundsätzlich obsolet. Man kann in der Zusammenarbeit, wenn man davon ausgeht man hat die zukünftigen Mieter zum größten Teil schon an der Hand, orten, wie das Klientel eingestellt ist und welcher Schlüssel am besten passen würde. Es ist dann auszuwerten ob eine kleine Korrektur seitens des Bauträgers vorzunehmen ist und das kann dann auch umgesetzt werden. [...] Die Zimmeraufteilung in der Flexibilität gibt es bei uns schon seit Jahrzehnten so, indem man sagt es ist die bauseitige Konfiguration. Diese Flexibilität gibt es ja im Mietwohnungsbereich verstärkt in Wien, da hier natürlich ein Finanzierungsbeitrag üblich ist und auch in den Förderungsrichtlinien so festgelegt ist. Daher, wenn jemand 500€ pro m<sup>2</sup> als Kautions- oder Finanzierungsbeitrag zahlt, dann sind das bei einer 100m<sup>2</sup> 50 000€, dann muss er auch ein gewisses Gestaltungsrecht haben.“<sup>1</sup>*

*„In einem Wohnungsverband kann man es so planen, dass man ein großes Wohnzimmer hat und ein kleines Schlafzimmer etc. was aber meines Erachtens nur bei Eigentumswohnungen funktioniert. Wenn ein Pärchen eine 4 Zimmer Wohnung mietet, jedoch keine Kinder will, kann es die große Wohnung umgestalten, da es baulich so vorbereitet ist. Sie können die Zwischenwände wegnehmen und somit ein großes Wohnzimmer mit Leseecke und Barbereich schaffen. Ist alles kein Problem als Eigentümer der Wohnung. Jedoch in einer Mietwohnung ist das anders. Dort kann man jeden Monat ausziehen und hinterlässt eine Wohnung mit 100 m<sup>2</sup>, die 2 Zimmer hat und für welche wieder ein Nachmieter gesucht werden muss. Natürlich kann ich rechtlich in den Vertrag reinschreiben, dass man die Wohnung vor dem Auszug wieder zurückbauen muss. Jedoch macht man so etwas nicht, da es nur Zeit und Geld kostet.*

*Die Ideen, die in diesem Bereich aufkommen sind gut und zu befürworten, jedoch kann man es nicht wirklich umsetzen. Man kann solche Projekte gerne machen und es gibt sicher Leute die dort einziehen wollen, jedoch kann ich es nicht als Massenprodukt verkaufen.“<sup>2</sup>*

*„Es geht auch bei den SMART Wohnungen um die Flexibilität. Zwar nicht bei der 1-Zimmer-Wohnung, aber zumindest bei der 3-Zimmer-Wohnung. Man kann mit wenig Aufwand eine Zwischenwand wegnehmen bzw. eine aufstellen. Wenn man als junges Paar einzieht und irgendwann ein Kinderzimmer braucht, ist dies auch möglich. Das sind schon Ansprüche, die man stellen muss, damit man nicht unbedingt zu einem Wohnungswechsel gezwungen ist. Da sind schon die Architekten gefragt sich eine vernünftige Lösung auszudenken. Eine gewisse Flexibilität wird auch im Plan gefordert.*

*Die Bauträger versuchen ja auch sehr viel mit Partizipationsprozessen, sozusagen die individuellen Wohnvorstellungen zu realisieren. Wir*

<sup>1</sup> Interview mit Manfred Pagler, geführt von Markus Mössner, Wien (12.01.2015)

<sup>2</sup> Interview mit Siegfried Iglar, geführt von Markus Mössner, Wien (18.12.2015)

*haben gerade im Sonnwendviertel ein Projekt fertiggestellt, wo vom Beginn an, also vor der Detailplanung, an die Wohnungsinteressenten herangegangen wurde. Diese konnten sich ihre Wohnungen aussuchen. Man konnte z.B. Balkongrößen und Lage vorher schon festlegen. Der Vorteil ist, dass die Bindung der Wohnungsmieter an die Wohnung eine Andere ist. Es waren ja keine zusätzliche Kosten, abgesehen vom Zeitaufwand des Architekten.“<sup>3</sup>*

Während meiner Interviews konnte ich feststellen, dass die Flexibilität kein einfaches Thema für die Bauträger ist. Wie man auch in den Interviewausschnitten erkennen kann, vertreten alle drei einen anderen Standpunkt bzw. haben sie einen unterschiedlichen Zugang zu dieser Fragestellung.

Das Bewusstsein und Verständnis, dass in der Zukunft mehr Wert auf eine veränderbare Wohnraumnutzung gelegt werden muss ist durchaus zu erkennen, jedoch hatte ich das Gefühl, dass man noch nicht bereit ist, sich in dieser Richtung weiterzuentwickeln. Es gibt im Wohnbau mittlerweile viele innovative Lösungsansätze, welche auch umgesetzt werden. Trotzdem bildet der Hauptanteil der Neubauwohnungen immer noch die „Standardlösungen“. Womöglich deswegen, weil die Einführung von Neuerungen immer einen Mehraufwand mit sich bringt, der mit erhöhten Kosten verbunden ist.

---

<sup>3</sup> Interview mit Dieter Groschopf, geführt von Markus Mössner, Wien (12.01.2015)



## 6. Flexibilität im Wohnbau

Eine verformbare Nutzung kann auf verschiedene Arten erzielt werden. Im nachfolgenden Teil werden drei verschiedene Beispiele behandelt, welche das Thema der Flexibilität unterschiedlich interpretieren.

Ursprünglich hatte ich noch ein weiteres Beispiel eingeplant, das Architekturbüro Geiswinkler & Geiswinkler hat mir diesbezüglich jedoch keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

### 6.1 Flexibilität durch Grundrissveränderung

„Neben einer flexiblen Nutzbarkeit von Grundrissen ist auch deren tatsächliche Veränderung auf unterschiedliche Arten möglich.“<sup>4</sup> Eine Möglichkeit ist, die Grundrissveränderung durch wegnehmen bzw. hinzufügen von Trennwänden. Somit ist es auf einfache Weise möglich die Wohnungsgröße je nach Bedarf der Bewohner zu verändern. Diese Eventualität ermöglicht den Bauträgern eine hohe Differenziertheit in Bezug auf den Wohnungsschlüssel.

Ein wichtiger Punkt für die Anpassungsfähigkeit der Wohnungen an seine Nutzer und deren Anliegen ist „[...] der auf unterschiedliche Funktionen und Möblierung ausgerichtete Zuschnitt der Räume, sowie die eingeplante Möglichkeit sinnvoller Grundrissvarianten.“<sup>5</sup>

Um diese Möglichkeit zu gewährleisten, müssen einige Anforderungen erfüllt werden:<sup>6</sup>

- Trennung von Tragwerk und Ausbauelementen (Skelettbauweise)
- Vertikale Installationsstränge
- Nichttragenende Ausbauelemente
- Alternativerschließungsmöglichkeiten
- Alternative Nutzungsmöglichkeiten

In den Niederlanden wurden Bewohner befragt, welche in einer Wohnanlage leben, die für eine solche flexible Nutzung vorgesehen ist. Bei dieser Befragung stellte sich heraus, dass der Bedarf dieser Flexibilität erst nach mehreren Jahren aufgekommen ist, also erst ab dem Zeitpunkt, indem sich die Lebensumstände geändert haben.

Technische Anschlüsse wie Telefon, Multimedia, Strom, Gas, Wasser etc. müssen auch in verschiedenen Räumen eingeplant werden. Einzelne Anschlüsse dieser Art in der Wohnung reichen nicht mehr aus. Bei Grundrisslösungen mit flexiblen Wandelementen oder Grundrissen mit veränderbaren Leichtbauwänden ist dafür zu sorgen, dass diese Bauten so zu konfigurieren sind, dass gegebenenfalls Steckdosen oder Türen eingebaut werden können.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Maerki / Schikowitz 2008, Das Fernlicht, 68.

<sup>5</sup> Maerki / Schikowitz 2008, Das Fernlicht, 68.

<sup>6</sup> Vgl. Maerki / Schikowitz 2008, Das Fernlicht, 68-69.

<sup>7</sup> Vgl. Maerki / Schikowitz 2008, Wohnen 2018 Smart Living, 205.

Beispiel: Diehgasse 50, Wien  
Architekturbüro: lichtblauwagner

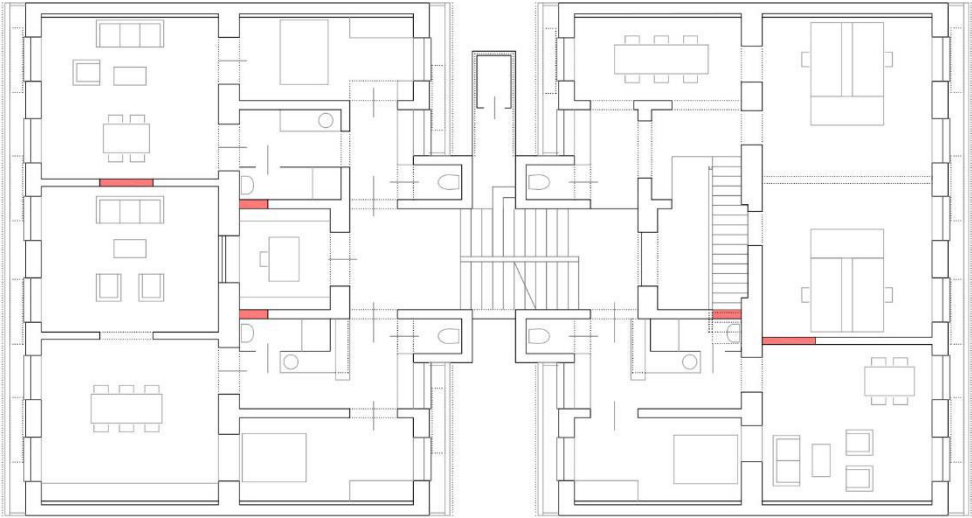


Abb.25 Diehgasse 50, 2.OG Variante 1

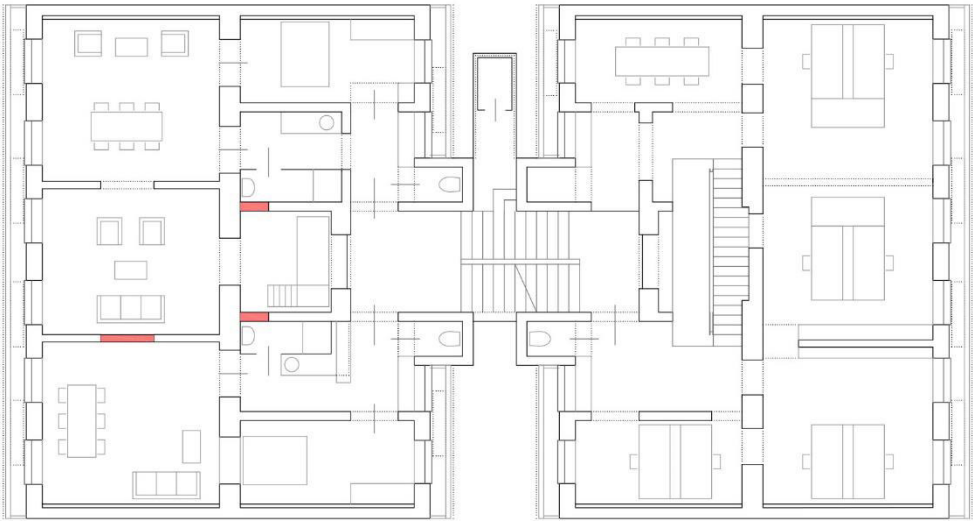


Abb.26 Diehgasse 50, 2.OG Variante 2



Abb.27 Diehgasse 50, 3.OG Variante 1

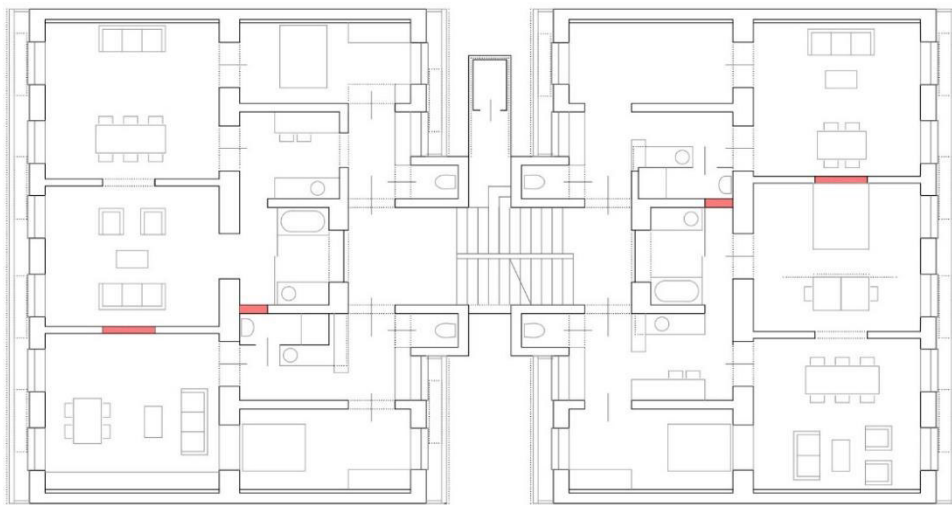


Abb.28 Diehgasse 50, 3.OG Variante 1

In diesem Beispiel wird die Flexibilität durch Trennwände gewährleistet. Die mit rot markierten Wandteile stellen Leichtbauwände dar, die entweder aufgestellt, oder entfernt werden können. Somit lassen sich die zwei benachbarten Wohnungen je nach Wunsch der Bewohner anpassen. Wie im 2. OG zu sehen ist, besteht auch die Möglichkeit die zwei Wohnungen zu verbinden um eine Größere zu erhalten.

Der Grundriss wurde so konzipiert, dass sich die Nachbarwohnungen gegenseitig keinen Raum wegnehmen, sondern, dass es zwischen ihnen eine Art Schaltraum gibt, der entweder zu einer Wohnung hinzugefügt werden, oder aber auch für sich allein stehen kann und beispielsweise als Abstellkammer dient.

Die Flexibilität wird durch eine Größenveränderung im Grundriss erzielt. Die Wohnung wächst somit mit den Bedürfnissen der jeweiligen Bewohner, bzw. verkleinert sich wieder, sollte sich die Lebenssituation so verändern, dass der zusätzliche Raum keinen Nutzen mehr bringt.

Schalträume müssen so konzipiert werden, dass sie problemlos an eine Wohnung angeschlossen werden können. Dies beginnt mit einer passenden Verkabelung für Gas oder Heizungsanschlüsse. Weiters ist zu beachten, dass diese Anschlüsse an der richtigen Wandseite montiert werden und sich die Versorgungskreise an die jeweilige Wohnung anschließen lassen.

Für Bauträger bedeuten solche Lösungen Mehraufwand in der Vergabe der Wohnungen und auch in der Instandhaltung, weshalb derartige Lösungen nicht gerne gesehen sind.

## Beispiel: KSM Wohngebäude, Wien

Architekturbüro: querkraft

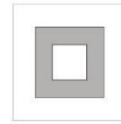
„aufgabe

wohngebäude mit einer vorgegebenen kantenlänge von ca. 30 meter.

antwort

grosszügige, helle, innenliegende erschließung mit lichtschlitzen zu den küchen und bädern.

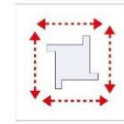
fassaden: sämtliche verglasungen erstrecken sich vom fussboden bis zur decke – ohne störenden sturzbereich. wohnräume sind grosszügig über ihre gesamte breite verglast. vor diesen räumen erweitern sich die umlaufenden balkonbänder zu loggienzonen. statt architektonischer fassadengestaltungselemente erhalten die mieter aus dem baubudget drei elemente zur gestaltung ihrer freiräume: blumentröge, sichtschutzplanen und wäschetrockengestelle. diese alltagselemente bilden einen ersten layer der benutzung, der in weiterer folge von den bewohnern ergänzt wird. das design des hauses ist somit einer gewünschten veränderung unterzogen.“<sup>8</sup>



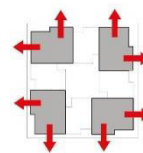
struktur



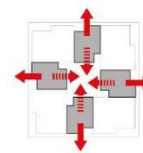
auflösung des kerns



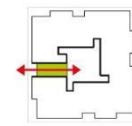
schaltbarkeit



ecktypen



mitteltypen



grüne salons

Abb.29+30 KSM Wohngebäude, Entwurfsgedanken

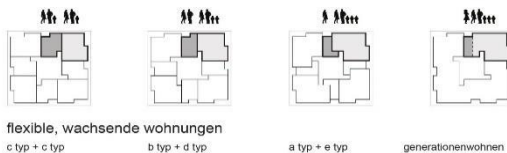


Abb.32 KSM Wohngebäude, wachsende Wohnungen



ausgangsform



freibereich



subtraktion



aushöhlung

Abb.31 KSM Wohngebäude, Formfindung

<sup>8</sup> <http://www.querkraft.at/?story=1034&details=1>



Abb.33 KSM Wohngebäude, Grundriss

Aus dem Entwurf entwickelten sich leistungsfähige, „wachsende“ Wohnungen, die speziell für Jungfamilien konzipiert sind. Diese Vielfalt unterschiedlicher Grundrisse wird durch eine klare Tragstruktur und Zonierung der Nebenräume ermöglicht. Durch die Wechselwirkung aus Wohnräumen und individuell anpassbaren Raumzonen, „[...] basierend auf einem C- Wohntypen [...]“<sup>9</sup>, sind Wohntypen einer kleinen A- Wohnung bis zur E- Wohnung erreichbar.

Das lebendige Atrium und die Schaltbarkeit sorgen dafür, dass keine Wohnung nur nach Norden ausgerichtet ist.

Ein weiterer wichtiger Punkt in dem Entwurf ist die Grünraumnutzung. Ein umlaufender privater Freiraum wird vom quadratischen Grundvolumen abgezogen, um die Klarheit der städtebaulichen Grundstruktur zu erhalten. Zahlreiche Loggien strukturieren den Baukörper. Im Innenbereich befindet sich ein großzügiges Atrium, das durch seine Form eine lebendige Erschließungszone bildet.<sup>10</sup>

Zweigeschossige „Grüne Salons“ sorgen einerseits für zusätzliche Belichtung im Atrium, andererseits dienen diese auch als Wintergärten für die Mieter. Somit „[...] erweitern sie das Angebot an halbprivaten Interaktionsbereichen“.<sup>11</sup>

Ähnlich wie im vorherigen Beispiel wird auch hier die Flexibilität durch das Hinzufügen oder Wegnehmen einzelner Zonen dafür gesorgt, dass sich die Wohnung nach außen hin vergrößern und verändern kann. Jedoch sind beim KSM Wohngebäude die potentiellen Kombinationen an Schalträumen vielfältiger

und ermöglichen somit dem Bewohner eine noch individuellere Anpassung der Wohnung an die jeweilige Lebenssituation.

*„Der Bauträger Bauhilfe bietet in einem eigenen Zusatz zum Mietvertrag den Mietern der Wohnungen ein Vormietrecht für die Nachbarwohnungen bzw. die Zimmer der Nachbarwohnungen an.“<sup>12</sup>*

Die Quelle –architekturtag.at- nimmt mit diesem Zitat womöglich auf den Entwurf und den Grundgedanken des Architekten Bezug.

Laut Ing. Johannes Korntheuer, welcher Immobilienverwalter bei dem Bauträger Bauhilfe ist, war im Zeitraum der Vergabe nie geplant, dass Mieter ein Vormietrecht erlangen können. Um dies zu belegen befindet sich im Anhang ein Muster eines Mietvertrages.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Entwurfsidee der Architekten eine flexible Grundrissgestaltung vorsieht, dies jedoch nicht so umgesetzt wurde. Somit ist es nur ein weiteres Beispiel, welches zeigt, dass Bauträger dazu neigen den vermeintlich einfacheren Weg zu gehen.

Es wird gerne damit geworben, ein junges, modernes und zukunftsorientiertes Unternehmen zu sein. Mit diesen Stichworten erlangt man auch die Aufmerksamkeit seiner potentiellen Kunden, jedoch ist das nur der Schein.

<sup>9</sup> <http://www.architekturtag.at/2010/event.php?item=5826>

<sup>10</sup> Vgl. <http://www.architekturtag.at/2010/event.php?item=5826>

<sup>11</sup> <http://www.architekturtag.at/2010/event.php?item=5826>

<sup>12</sup> <http://www.architekturtag.at/2010/event.php?item=5826>

Speziell aus der Perspektive des Architekten ist das ergebnislos. Man investiert viel Zeit um Innovationen zu schaffen. Während eines Wettbewerbes werden neue Ideen gerne gesehen und auch preisgekrönt. Kommt es dann jedoch zur Ausführung, verlangen viele Bauträger vom Architekten das Projekt umzuplanen, da sie den Entwurf so nicht umsetzen wollen. Dies war anscheinend beim KSM Wohngebäude der Fall.

Ing. Siegfried Iglar hat genau das während unseres Gesprächs gesagt.

*„Die Ideen, die in diesem Bereich aufkommen sind gut und zu befürworten, jedoch kann man es nicht wirklich umsetzen. Man kann solche Projekte gerne machen und es gibt sicher Leute die dort einziehen wollen, jedoch kann ich es nicht als Massenprodukt verkaufen.“<sup>13</sup>*

Somit werden bis auf Weiteres flexibel umgesetzte Wohnbauprojekte in der Minderheit sein. Womöglich ändert sich das in den nächsten Jahren, falls Bauträger eine höhere Nachfrage an anpassbare Wohnungen erhalten.

---

<sup>13</sup> Interview mit Siegfried Iglar, geführt von Markus Mössner, Wien (18.12.2015)



## 6.2 Flexibilität durch Wohnraumgestaltung

Im Gegensatz zur Wohnraumnutzung geht es bei der Gestaltung nicht nur um die Aufteilung des Grundrisses, sondern „[...] auch um die Möglichkeiten der kurzfristigen Umgestaltung sowie Schaffung oder Veränderung von Wohnflächen [...]“<sup>14</sup>

Eine Möglichkeit dies zu erzielen ist die Verwendung von verschiebbaren Wandelementen, wie zum Beispiel Falt- oder Schiebetüren um eine schnelle Abtrennung nicht benötigter Räume oder Raumzonen zu gewährleisten. Eine weitere und durchaus aufwendigere Möglichkeit ist die Verwendung flexibler Wand oder Kastenelemente. Damit können Räume in sich vergrößert oder verkleinert werden.

Ebenso ist auch eine Tendenz zur „Multifunktionalität von Möbeln und technischer Ausstattung“<sup>15</sup> feststellbar. Ziel ist es einfach und schnell die Wohnung an seine individuellen Bedürfnisse anzupassen.

Ein Sofa muss gleichzeitig mehrere Funktionen erfüllen können, wie zum Beispiel: Sitzplatz, Schlafplatz, es soll geeignet sein um darauf mit dem Laptop zu arbeiten, oder einfach nur mit Freunden Kaffee zu trinken.

Der Begriff „Multifunktionale Möbel“ wird häufig in kleineren Wohnungen benutzt. Ein Möbelstück soll viele verschiedene Funktionen haben, um einfach dem Bewohner Platz zu sparen.

Jedoch sind von dieser Art der Flexibilität nicht nur Wohnräume und Möbelstücke betroffen. Im Bereich der technischen Geräte müssen Wohnungen auf die laufende Weiterentwicklung reagieren. Ein wichtiger

Bestandteil ist die technische Ausstattung. Die Verkabelung bzw. die kabellosen Vernetzungen und Leerrohre in allen Räumen sind wichtig, um Geräte flexibel platzieren zu können und bei der Veränderung der Raumzonen anzupassen.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Maerki / Schikowitz 2008, Das Fernlicht, 71.

<sup>15</sup> Maerki / Schikowitz 2008, Das Fernlicht, 83.

<sup>16</sup> Vgl. Maerki / Schikowitz 2008, Das Fernlicht, 87.

## Beispiel: Sonnwendviertel Wien

Architekturbüro: Klaus Kada

Leitidee in diesem Entwurf war es, gänzlich auf Zwischenwände zu verzichten und durch eine funktionale Gliederung der verschiedenen Wohnräume mit Hilfe von Schrankwänden zu sorgen.

Diese beweglichen Wände sorgen dafür, dass die Wohnung, ohne großen Aufwand, für verschiedene Anforderungen umstrukturiert werden kann.

Grundsätzlich sind nur die Nassräume statisch angeordnet und die Küchenzonen partiell zu verschieben. Alle weiteren Bereiche sind frei gestaltbar. Somit werden die klassischen Grundrisse mit Vorraum, Gängen, Abstellräumen etc. aufgehoben und deren Raumbedarf wird einer variablen und dauerhaften Nutzung zugeführt.

Ergebnis davon ist ein fließender und offener Raum.

Bei diesem Projekt wird die Flexibilität nicht durch das Hinzufügen oder Wegnehmen zusätzlicher Räume erlangt. Der Wohnungsumriss bleibt also identisch.

Der Entwurf ist als Experiment anzusehen und wird bis auf weiteres im geförderten Wohnbau einzigartig bleiben. Von vielen Anbietern wird derzeit eine Art „Überregulierung“ wahrgenommen, welche neue, innovative und kreative Konzepte erschweren. Der Wohnbauförderung liegt die „[...] mietrechtliche Normwohnung zu Grunde, die sich als bestimmte räumliche Anordnung versteht, die bestimmte funktionale Räume (Nassräume, Küche, Vorraum) aufweisen muss.“<sup>17</sup>

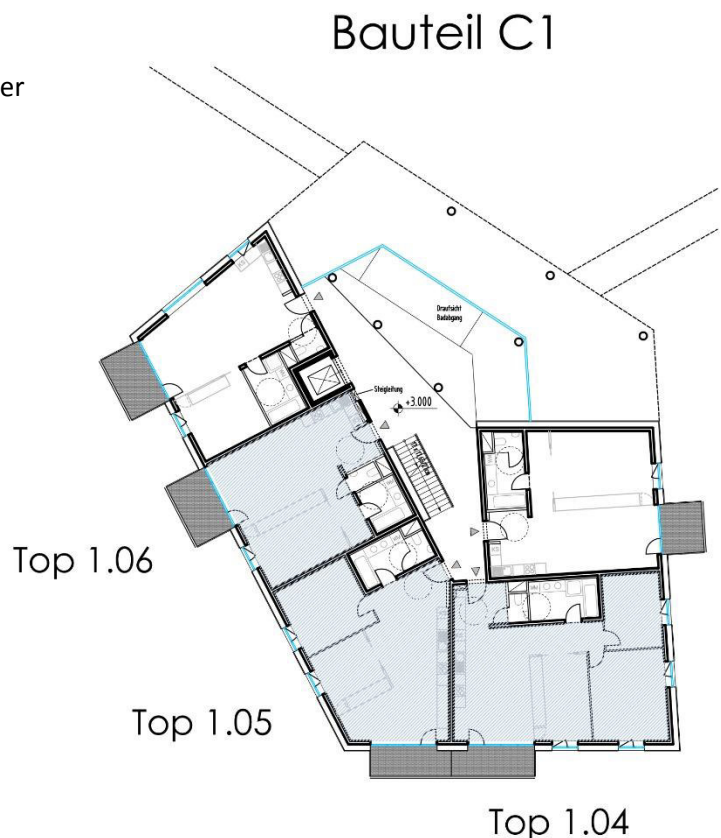


Abb.34 Sonnwendviertel, Bauteil C1, Grundriss

<sup>17</sup> Maerki / Schikowitz 2008, Das Fernlicht, 59.

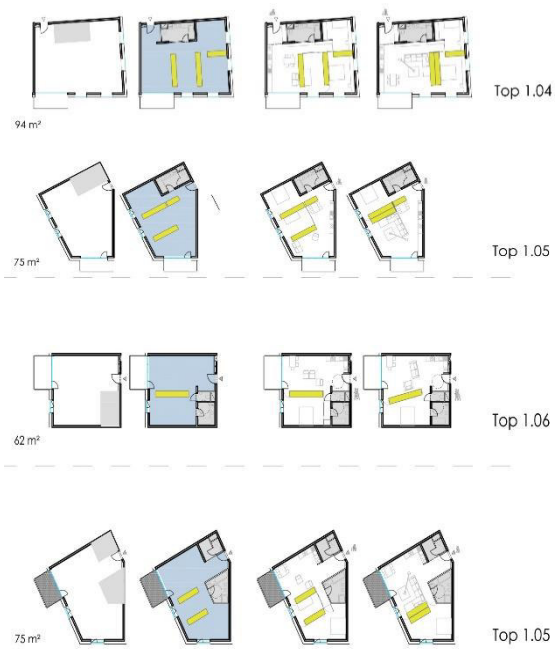


Abb 35-38. Sonnendviertel, Bauteil C1, Grundrissvarianten

Die Grundrisse selbst bilden einen offenen, frei beispielbaren Raum. Nur die Nasszellen, welche grau markiert sind, sind als klassischer Wohnungsbestandteil ausformuliert.

Je nach Größe der Wohnung sind unterschiedlich viele Kastenelemente vorgesehen, die auch miteinander kombinierbar sind. Wie in Top 2.20 des Bauteils C2 ersichtlich ist, kann somit auch eine Eckverbindung hergestellt werden.

Die Kastenelemente haben nicht nur die Funktion der Raumtrennung, sondern dienen durch ihre Konzeptionierung auch als Stauraum.

Die durch die Positionierung der Schrankwände entstehenden Raumzonen sind keine klassischen, in sich geschlossenen, Räume, sondern mit Leichtbauwänden und Türen

abschließen. Es entstehen halb öffentliche Zonen, die in ihrer Form und Größe je nach Bedarf verändert werden können. Die Zonierung des Wohnzimmers wird beispielsweise während der Nacht verkleinert, um dem dahinter liegenden Schlafzimmer mehr Raum zu gewähren.

Im Top 1.04 des Bauteils C1 ist sehr gut zu erkennen, wie sich der Grundriss der veränderten Lebenssituation anpassen kann. Die letzte Variante zeigt eine Wohnung mit einem großen Ess- und Wohnzimmer, einem Elternschlafzimmer und einem Kinderzimmer. Die Schrankelemente zwischen Wohn- und Schlafzimmer sind zusammengeschoben, sodass sich eine große Wohnzone bildet.

Sollte die Familie ein weiteres Kind bekommen, sind sie weder gezwungen sich eine neue, größere und somit wohl auch teurere Wohnung zu suchen, noch durch kostspielige Umbauarbeiten eine zusätzliche Wand zu errichten, sondern, wie in den anderen Beispielen, einen zusätzlichen Raum anschließen.

Durch das Ändern der Kastenelemente entsteht ein zusätzlicher Raum. Der Wohnbereich verkleinert sich, jedoch bietet die Wohnung nun Platz für ein weiteres Kinderzimmer.

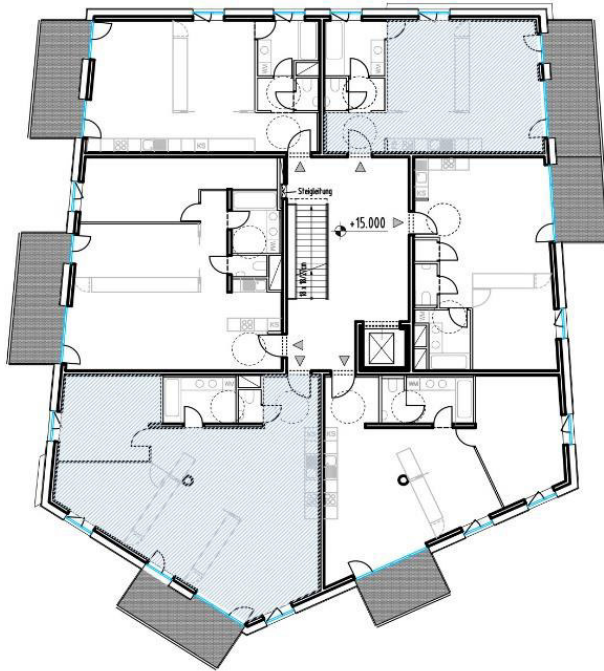
Durch dieses Konzept ist die Wohnung in der Lage sich auf die verschiedenen Lebensstile der Bewohner anzupassen, ohne kostspielige Umbauten vornehmen zu müssen.

Jedoch muss einem bewusst sein, dass diese Raumzonen nicht die privaten Rückzugsqualitäten bieten, welche eine klassische Wohnraumaufteilung mit Leichtbauwänden mit sich bringt.



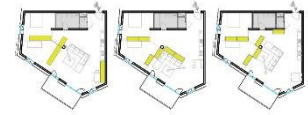
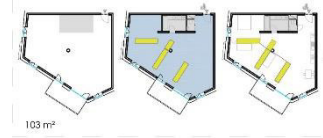
# Bauteil C2

Top 2.23



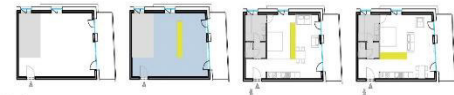
Top 2.20

Abb.39 Sonwendviertel, Bauteil C2, Grundriss



Top 2.20

Abb.40 Sonwendviertel, Bauteil C2, Top 2,20  
Grundrissvarianten



Top 2.23

Abb.40 Sonwendviertel, Bauteil C2, Top 2.20,  
Grundrissvarianten



Abb 42+43 Sonnwendviertel mobile Schrankwände

Die Schaffung der Raumzonen erinnert an japanische Wohnhäuser, in denen die Nutzung offen und somit flexibel ist. „Die Idee der Grenze (kekai) knüpft daran an, wenn sie gleichzeitig als Trennelement und als Verbindungsglied zwischen Personen und Räumen agiert [...]“<sup>18</sup>

Ein ähnliches Beispielprojekt ist das nachfolgende von Anton Brenner. Schon im Jahr 1924 hat der Architekt Kastenelemente entworfen und umgesetzt. Im Gegensatz zu jenen von Klaus Kada sind die Kästen von Anton Brenner nicht beweglich und würden somit wohl die Schallschutzanforderungen erfüllen.

Ein wichtiger Faktor des Entwurfs ist der des Schalles. „In der westlichen Architektur wird eine Trennung der Funktionen und Lebensräume angestrebt, mit dem Ziel, ein höchstmögliches Maß an Privatheit für das Individuum zu garantieren.“<sup>19</sup>

Laut OIB Richtlinie 5 gelten für Innenbauteile eines Gebäudes folgende Schallschutzanforderungen:

*„2.3.2 Wände, Decken, Türen und Einbauten zwischen Räumen, die durch Türen, Fenster oder sonstige Öffnungen miteinander verbunden sind, sind so zu bemessen, dass bedingt durch die Schallübertragung durch den Trennbauteil und die Schall-Längsleitung z.B. der flankierenden Bauteile die folgenden Werte der bewerteten Standard-Schallpegeldifferenz  $D_{nT,w}$  nicht unterschritten werden:*

*a) 50 dB zu Aufenthaltsräumen aus Räumen anderer Nutzungseinheiten sowie allgemein zugänglichen Bereichen (z.B. Treppenhäuser, Gänge, Kellerräume, Gemeinschaftsräume)“<sup>20</sup>*

Durch die Schalldurchdringung der Kastenelemente ist eine solche Trennung in diesem Entwurf nicht möglich. Laut Aussage des Architekten war jedoch auch keine Schallschutzanforderung seitens des Bauträgers gegeben.

---

<sup>18</sup> Wolfgang Fehrer, Das japanische Teehaus, 53.

<sup>19</sup> Wolfgang Fehrer, Das japanische Teehaus, 53.

<sup>20</sup> [http://www.oib.or.at/sites/default/files/r15\\_061011.pdf](http://www.oib.or.at/sites/default/files/r15_061011.pdf)

Beispiel: Rauchfangkehrergasse, Wien  
Architekt: Anton Brenner



Abb. 44 Rauchfangkehrergasse Ansicht

1924 wurde der Wiener Gemeindebau errichtet. In dem Wohnbau befinden sich 33 Wohnungen, welche vom Architekten Anton Brenner entworfen wurden.

In einer Wohnung, in welcher Brenner selbst mit seiner Familie lebte, ist die Ausstattung noch nahezu komplett erhalten. Da das Wohnhaus aber kurz vor der Übergabe stand, hat das Bundesdenkmalamt eine museale Nutzung beantragt. Somit wird die Wohnung nun als Gemeindebaumuseum von einem privaten Verein geführt und ist für die Öffentlichkeit zugänglich.<sup>21</sup>

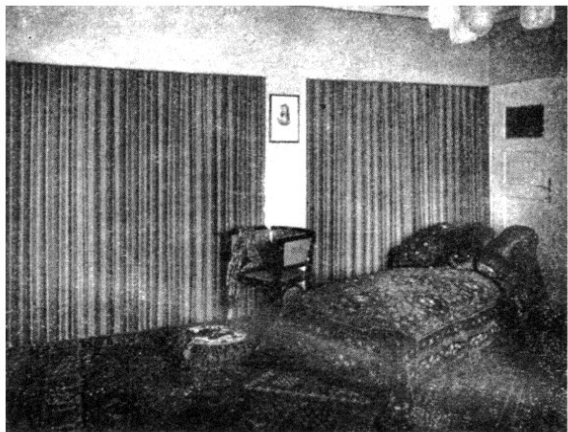
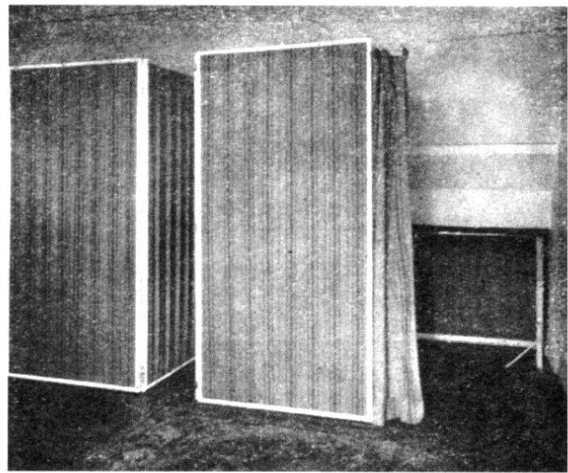
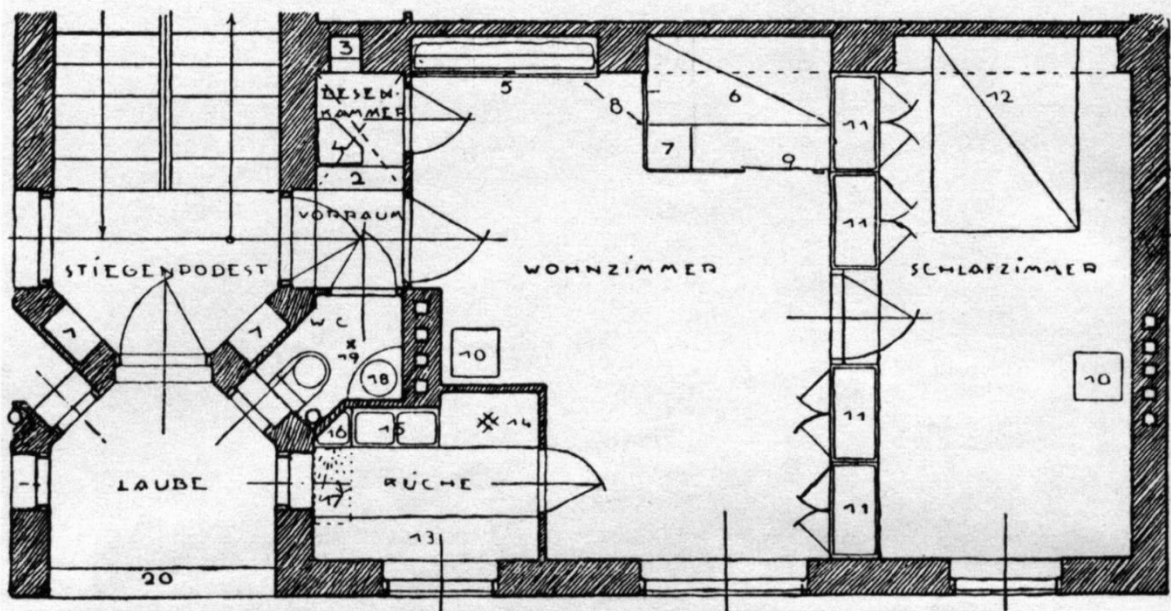


Abb. 45-47 Rauchfangkehrergasse Innenansichten

<sup>21</sup> Vgl. [http://www.bda.at/text/136/Work-in-Progress/6449/Anton-Brenner\\_Wien-15-Rauchfangkehrergasse-26-Heinickegasse-1](http://www.bda.at/text/136/Work-in-Progress/6449/Anton-Brenner_Wien-15-Rauchfangkehrergasse-26-Heinickegasse-1)





- |  |   |   |
|--|---|---|
| 1. Gasmesser, elektr. Zähler             | 7. Nachttisch, verbindet beide Paraventteile  | 14. Gasherd                                   |
| 2. Kleiderablage                         | 8. Zweiteiliger Paravent                      | 15. Kalt- und Warmabwasch, darüber Tropfbrett |
| 3. Müllschlucker                         | 9. Stange mit Vorhang, schließt Bett niche ab | 16. Ausguß                                    |
| 4. Kohlenkiste                           | 10. Ofen                                      | 17. Tropfbrett, beim Geschirrabwaschen        |
| 5. Klappbett, hochgeklappt bei Tag       | 11. Kastenwand                                | 18. Waschtisch                                |
| 6. Klappbett, heruntergeklappt bei Nacht | 12. Zweischläfriges Ehebett                   | 19. Brause                                    |
|  | 13. Küchentisch, darunter Küchenschrank       | 20. Blumen                                    |

Grundriß, Rauchfangkehrergasse

Abb. 48 Rauchfangkehrergasse Grundriss

Die Wohnung ist bis ins kleinste Detail durchdacht und bildet den Vorreiter der modernen flexiblen Wohnraumgestaltung.

Anton Brenner lebte mit seiner Frau und zwei Kindern auf 38 m<sup>2</sup>. Um das Wohnklima möglichst hochwertig zu gestalten, musste die Wohnung flexibel gestaltet sein. Den Hauptraum bildet das Wohnzimmer, welches tagsüber auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann. Am Abend können 2 Kinderbetten mit integriertem Nachttisch

ausgeklappt werden. Über eine Stange mit Vorhang wird diese Bett niche abgeschlossen.

Die Trennwand zum Elternschlafzimmer besteht aus Einbaukästen. „Das Tragwerk bestand - völlig unüblich für einen Gemeinewohnbau jener Zeit - aus einem Stahlbetonskelett.“<sup>22</sup>

Das WC wird gleichzeitig als Dusche genutzt. Besonderes Augenmerk muss auf die Einbauküche gelegt werden. Diese war der Vorläufer der „Frankfurter Küche“, welche von der Architektin Margarete Schütte-Lihotzky drei Jahre später entwickelt wurde.

<sup>22</sup> <http://www.nextroom.at/building.php?id=18578>



## 7. Wohnbauförderung

Die förderbare Wohnnutzfläche flexibler Wohnungen ist an die Obergrenze gem. § 2 Z.1 WWFSG 1989 (150 Quadratmeter) gebunden.

Die Wohnbauförderung in Bezug auf die Flexibilität ändert sich nicht.

*„Geförderte Wohnungen dürfen nur von begünstigten Personen in Benützung genommen werden. Kriterien, denen eine "begünstigte Person" genügen muss, sind das Bestehen eines dringenden Wohnbedürfnisses sowie die Einhaltung bestimmter Einkommensgrenzen.“<sup>23</sup>*

Folgende Einkommensgrenzen dürfen für eine geförderte Mietwohnung nicht überschritten werden:<sup>24</sup>

- für eine Person 43.970 Euro
- für zwei Personen 65.530 Euro
- für drei Personen 74.160 Euro
- für vier Personen 82.780 Euro
- und für jede weitere Person 4.830 Euro

Handelt es sich bei der Wohnung um eine SMART Wohnung, dann ist die Einkommensgrenze deutlich niedriger. Außerdem muss der Wohnungswerber und alle mitziehenden Personen zwei Jahre seinen Hauptwohnsitz in Wien haben.

Abb. 49 SMART Einkommensgrenzen

### .) Einkommen unter der Einkommensgrenze für Eigenmittlersatzdarlehen (Stand April 2015)

1 Person	25.430 €	eine behinderte Person	27.550 €
2 Personen	37.900 €	zweiköpfige begünstigte Familie od. Jungfamilie	41.060 €
3 Personen	42.900 €	dreiköpfige begünstigte Familie od. Jungfamilie	46.480 €
4 Personen	47.880 €	vierköpfige begünstigte Familie od. Jungfamilie	51.880 €
5 Personen	50.670 €	fünfköpfige begünstigte Familie od. Jungfamilie	54.900 €
6 Personen	53.460 €	sechsköpfige begünstigte Familie od. Jungfamilie	57.920 €
7 Personen	56.250 €	siebenköpfige begünstigte Familie od. Jungfamilie	60.940 €

<sup>23</sup> <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/ahs-info/neubauforderung/voraussetzungen.html>

<sup>24</sup> Vgl. <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/ahs-info/neubauforderung/voraussetzungen.html>



## IV Wettbewerb

Ausgangspunkt für den Entwurf dieser Arbeit ist ein Wettbewerb, der im Herbst 2014 in Wien ausgetragen wurde.

Die AUSTRIAN REAL ESTATE GmbH (ARE) beabsichtigte auf der Liegenschaft der Engerthstraße 216 (1020 Wien) einen nachhaltigen und zeitgemäßen Wohnbau zu entwickeln.

Die ARE ist ein Unternehmen, welches seit Jänner 2013 operativ tätig ist. Dennoch ist die GmbH mittlerweile eine der größten Immobilieneigentümer in Österreich. Als junges und aufstrebendes Team ist die zentrale Aufgabe, offen für neue Perspektiven zu sein. Für die Mitarbeiter bedeutet das, Nachhaltigkeit nicht nur zu verstehen, sondern auch zu leben.<sup>1</sup>

Ziel der ARE ist es die langfristige Wertsteigerung der Immobilien zu sichern und die Wohnhausprojekte auch ein Stück in die Zukunft hinein zu entwickeln.

## 1. Standort

Das Wettbewerbsgebiet liegt am östlichen Rand des so genannten „Stuwerviertels“ im 2. Wiener Gemeindebezirk Leopoldstadt.

Besonderes Augenmerk muss darauf gelegt werden, dass im Süd-Osten des Bauplatzes die Liegenschaft der Hauptfeuerwache Leopoldstadt angrenzt. Dadurch ergibt sich im Entwurf die Thematisierung der Lärmbelästigung, da Tag und Nacht von der Feuerwehr Licht- und Lärmemissionen ausgehen können.

Das Grundstück selber ist nahezu rechteckig und weist keine beachtlichen Einbauten auf und ist auch nicht bebaut. Es ist ca. 105 m lang und an der Engerthstraße rund 52m breit. An der Vorgartenstraße jedoch nur 48m, somit hat es eine Ausdehnung von ca 5270 m<sup>2</sup>.

Die Geländeoberkanten des Wettbewerbsgebietes liegen an der Vorgartenstraße rund 4,70 m über Wiener Null, an der anderen Seite bei circa 6,40m. Daraus ergibt sich ein Höhenunterschied von 1,70 m.

---

<sup>1</sup> Vgl. <http://www.are.at/unternehmen/>



## 2. Aufgabenstellung

Der folgende Text wurde aus der Ausschreibung von „next-pm“ übernommen.

Die ARE beabsichtigt am Standort Engerthstraße 216, 1020 Wien ein neues Wohngebäude zu errichten.

Im Süd-Osten grenzt an das gegenständliche Wettbewerbsgebiet die Liegenschaft der Hauptfeuerwache Leopoldstadt an. In der Konzeption des neuen Wohngebäudes ist zu berücksichtigen, dass Tag und Nacht von der Feuerwache Lärm-, Lichtemissionen ausgehen können (Innenhof mit KFZ-Verkehr, Alarmlautsprecher, Alarmbeleuchtung in der Nacht).

### Zielvorstellungen

Ziel ist die Realisierung eines Wohnbaus

- Als ausschließliches langfristiges Mietobjekt
- Mit vorwiegend kleinen und mittelgroßen Wohneinheiten
- Mietwohnungen für Studenten – kein Studentenheim
- Sozialer Infrastruktur
- Einzelhandelsflächen im moderaten Ausmaß in der EG-Zone
- Unter Umständen Elektroauto Sharing
- Attraktive KFZ-freie Freiflächen
- Eine Teilungsmöglichkeit in zumindest 2 Bauplätze
- Vorsehung sozialer Infrastruktur in der EG-Zone und ggf. im OG 1:Kindergarten gemäß Nachfrage ca. 3 bis 5 Gruppen und

zugeordneten attraktiven hochwertigen Freiflächen

- Einzelhandelsflächen mit rd. 1.200 m<sup>2</sup> BGF. Unter Umständen sind Kurzparkplätze in der Tiefgarage für den Einzelhandel anzubieten.
- Allgemeine Gemeinschaftsräume in der EG-Zone werden problematisch gesehen

### Wohnungstypen

<b>TYP A</b>	1,5 Zimmer mit rd. 35-40 m <sup>2</sup>	rd. 15 %
<b>TYP B</b>	2 Zimmer mit rd. 40-55 m <sup>2</sup>	rd. 35-40 %
<b>TYP C</b>	3 Zimmer mit rd. 70-85 m <sup>2</sup>	rd. 15-20 %
<b>TYP D</b>	4 Zimmer mit rd. 90-110 m <sup>2</sup>	rd. 15-20 %

Die 1,5- und 2-Zimmer-Wohnungen sollen tendenziell an den schallexponierten Stellen positioniert werden (Richtung Feuerwehr), die 4-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoß oder als Wohnungen mit Eigengarten im Erdgeschoß.

### Wohneinheiten (WE)

- Ab 2-Zimmer-Wohnung: ein Abstellraum
- Ein Einlagerungsraum außerhalb der WE
- Ein separates WC mit Handwaschbecken
- Ab 2-Zimmer Wohnung ein Badezimmer mit Badewanne
- Bei 1,5 Zimmer Wohnung nur Dusche
- Mind. ein Freibereich (Loggia, Terrasse, Eigengarten, Balkon)
- Keine Durchgangszimmer, Schlafzimmer können auch von der Wohnküche erschlossen sein
- Küchen können offen in das Wohnzimmer integriert sein, jedoch nach Bedarf abtrennbar

- Bei 3- und 4- Zimmerwohnungen eine Durchmischung von Wohnküchen und abgetrennten Küchen vorsehen
- Ab 3-Zimmer-Wohnung großzügiger Garderobebereich im Eingangsbereich

### Ausstattung Räume

#### BADEZIMMER

##### 1,5Zimmer-Wohnung:

- 1x Handwaschbecken 55/60 cm
- Separate Dusche mit Duschtrennwand

##### Ab 2-Zimmer-Wohnung:

- Badewanne mind. 180/80 cm
- 1x Handwaschbecken 55/60 cm
- Zweites Bad bei 4-Zimmer-Wohnung:
- WC
- 1x Handwaschbecken 55/60 cm
- Separate Dusche mit Duschtrennwand

#### SCHLAFZIMMER / ZIMMER

##### Schlafzimmer:

- Platzbedarf für Doppelbett 180/200 cm mit Nachttischen
- Platzbedarf für Schrank mind. 250/60 cm
- Platzbedarf für Fernsehtisch

##### Zimmer:

- Platzbedarf für Einzelbett 90/200 cm mit Nachttisch
- Platzbedarf für Schrank mind. 120/60 cm
- Schreibtisch 80/160 cm

#### WOHNRÄUME

##### Mindestausstattung Küche / Essbereich

- Geschirrspüler
- Mikrowelle
- Kühlschrank- und Gefrierschrank
- E-Herd (mind. 4 Felder)
- Mind. 4-er Essplatz

##### Mindestausstattung Wohnzimmer

- Platz für Wohnwand (mind. 180/60 cm)
- Platz für mind. 2-er Sitzgruppe mit 2 Einsitzer und Couchtisch

### Allgemeine Bereiche

Bei der Planung und Umsetzung der Projekte der ARE Real Estate Development GmbH wird erhöhtes Augenmerk und somit ein erhöhter Qualitätsanspruch auf die Planung der öffentlichen und halböffentlichen Bereiche gelegt.

- Jedes Wohnhaus muss barrierefrei zugänglich lt. Norm geplant sein
- Der kinderwagen- und Fahrradraum (je Stiege) soll sich in der Nähe des Haupteinganges befinden und über den allg. Bereich zugänglich sein
- Es dürfen keine Angsträume entstehen



### Freianlagen

Bei der Planung und Umsetzung der Projekte der ARE Real Estate Development GmbH wird erhöhtes Augenmerk und somit ein erhöhter Qualitätsanspruch auf die Planung der Freianlagen gelegt.

- Die Freibereiche (Grünanlagen und Gehwege) sind gärtnerisch zu gestalten
- Die Eigengärten sind untereinander abzutrennen; Konzept lt. Architektur / Freiraumplaner
- Spielflächen sind lt. BO vorzusehen
- Auf den vorhandenen Baumbestand soll (nach Möglichkeit), sofern dies das Projekt zulässt, eingegangen werden

### Zukunft

Es liegt in der Verantwortung eines Bauträgers, mit der Errichtung von Gebäuden die Ansprüche der Bewohner bestmöglich zu erfüllen. Wir greifen dabei auf einen jahrelangen Erfahrungsschatz zurück. Aber das allein ist aufgrund der Langfristigkeit von Immobilienprojekten zu wenig. Man muss sich auch ein Stück weit aus der Deckung wagen und darüber nachdenken, wie sich Ansprüche an hochwertigem Wohnraum weiterentwickeln, um die ein oder andere Entwicklung vorwegzunehmen.

Es ist unser Anspruch, unsere Wohnhausprojekte jeweils auch ein Stück weit in die Zukunft hinein zu entwickeln. Dieser Anspruch manifestiert sich nicht an einem vorweggenommenen Maßnahmenpaket, sehr wohl aber fühlen wir uns 2 Aspekten des Wohnens besonders verpflichtet, weil wir davon ausgehen, dass diese innerhalb des Lebenszyklus sehr vieler unserer Kunden von Relevanz sein werden:

- „mobile Immobilien“: darunter versteht sich eine planerische Intelligenz, die es ermöglicht Wohnräume minimal invasiv auf neue Lebensverhältnisse anzupassen

(teilen, zusammenlegen, erweitern, zu- und wegschalten, uvm.)

- Urbane Mobilität

Natürlich sind diese beiden Aspekte nur exemplarisch zu verstehen. Nicht zuletzt deshalb, weil viele Zukunftsforscher behaupten, dass das, was man konkret benennen kann ja per Definitionem nicht mehr Zukunft, sondern schon Gegenwart ist.

Die ARE definiert sich selbst als ein junges und modernes Unternehmen, welches zukunftsorientierte Wohnprojekte entwickelt. „Man muss sich auch ein Stück weit aus der Deckung wagen [...].“ Mit diesen Worten beschreibt sich das Unternehmen und erklärt, für neue Ideen und Konzepte offen zu sein. Flexibles Wohnen und anpassbare Wohnungen auf unterschiedliche Lebensabschnitte der Mieter sind dem Unternehmen dem Anschein nach wichtig.

Als Architekt fühlt man sich nach diesen Zeilen beflügelt und motiviert, neue Konzepte zu entwickeln. „Natürlich sind diese beiden Aspekte nur exemplarisch zu verstehen. [...]“ Hierbei kann man schnell feststellen, dass sich die ARE mit dem letzten Absatz selbst widerspricht und sich somit der Glaubwürdigkeit beraubt. Man gibt vor, ein Visionär zu sein und der Kreativität im Wohnbau genügend Raum zu geben, andererseits zwingt man den Architekten und Planern ein enges Korsett an Vorschriften auf, welches so weit geht, dass man ihnen vorschreibt, welche Ausstattung ein Badezimmer haben muss - mit genauen Angaben zu den Abmessungen des Waschbeckens.

*„Einerseits hat man genaue Ideen wie man die Flexibilität erreichen kann, andererseits verneint man mit dem letzten Absatz diese Ideen. Interpretiere ich das falsch?*

*Außerdem wird in der Aufgabenstellung genau gefordert, wie zB. die Ausstattung einzelner Räume auszusehen hat, was jedoch dem Gedanken der freien und flexiblen Nutzung widerspricht.“<sup>2</sup>*

Ich habe sowohl die ARE Wien, als auch das Ausschreibungsbüro next-pm mehrmalig kontaktiert und gebeten mir eine Stellungnahme abzugeben. Keine der beiden Parteien war dazu bereit, oder hat mir auf meine E-Mails geantwortet.

---

<sup>2</sup> Auszug aus der E-Mail an Jochen Müller, 8.5.2015

# V Entwurf

## 1. Grundgedanken

Bei meinem Entwurf handelt es sich um einen länglichen Baukörper, der die Vorgartenstraße und Engerthstraße verbindet. Das Nachbargelände der ehemaligen Wilhelmkaserne erhält durch den neuen Komplex einen Abschluss.

Das Gebäude beinhaltet acht Obergeschosse und ein begehbare Dachgeschoss. Das Erdgeschoss dient als eine Art Sockel. Dort werden Supermarkt und Kindergarten in das Gebäude integriert, damit der restliche Freiraum öffentlich genutzt werden kann. Die Geschäftsfläche ist in ihrer Raumhöhe um ca. 1.70 Meter höher, um dem Höhenunterschied des Bauplatzes entgegenzuwirken. Somit liegen alle Wohnungen in den Obergeschossen jeweils auf einer horizontalen Ebene.

Die Erschließung erfolgt durch 2 Stiegenhäuser und einen Mittelgang. Dieser ist mit 4,5 Meter großzügig konzipiert, bietet jedoch jeder Wohnung flexibel bespielbare Abstell- oder Aufenthaltsbereiche und ermöglicht Blickbeziehungen zwischen den Geschossen.

Sowohl das Stiegenhaus als auch der Mittelgang und die flexiblen Aufenthaltsbereiche sind nicht wärmedämmend, sondern mit einer Lochfassade umgeben, welche sich an dem Fensterschema orientiert und somit den Baukörper vollkommen umschließt.

Oberlichten im Dach gewährleisten, dass ausreichend Belichtung, durch die zahlreichen kleinen Atrien, in allen Geschossen vorherrscht. Durch die kompakte Bauweise (18 Meter Gebäudetiefe) und die damit

verbundenen Wohnungstiefen von 6,5 Metern werden alle Räume mit genug Licht versorgt.

Bei Wohnungsvarianten, welche einen kleinen Gang beinhalten, wird mit Hilfe von Oberlichten potentiellen Belichtungsproblemen entgegengewirkt. Jede Wohnung wird von mindestens zwei Seiten belichtet, da auch in Richtung des Mittelgangs Fenster, Terrassentüren und Oberlichten positioniert sind.

Balkone, welche speziell an jeden Wohnungstyp angepasst wurden, bilden im Verbund mit einem Fensterraster die Fassade.

Ein wichtiges Thema meiner Recherche und auch des Entwurfs ist der Wohnungsschlüssel. Mein Entwurf beinhaltet 136 Wohneinheiten, welche wie folgt aufgeteilt sind:

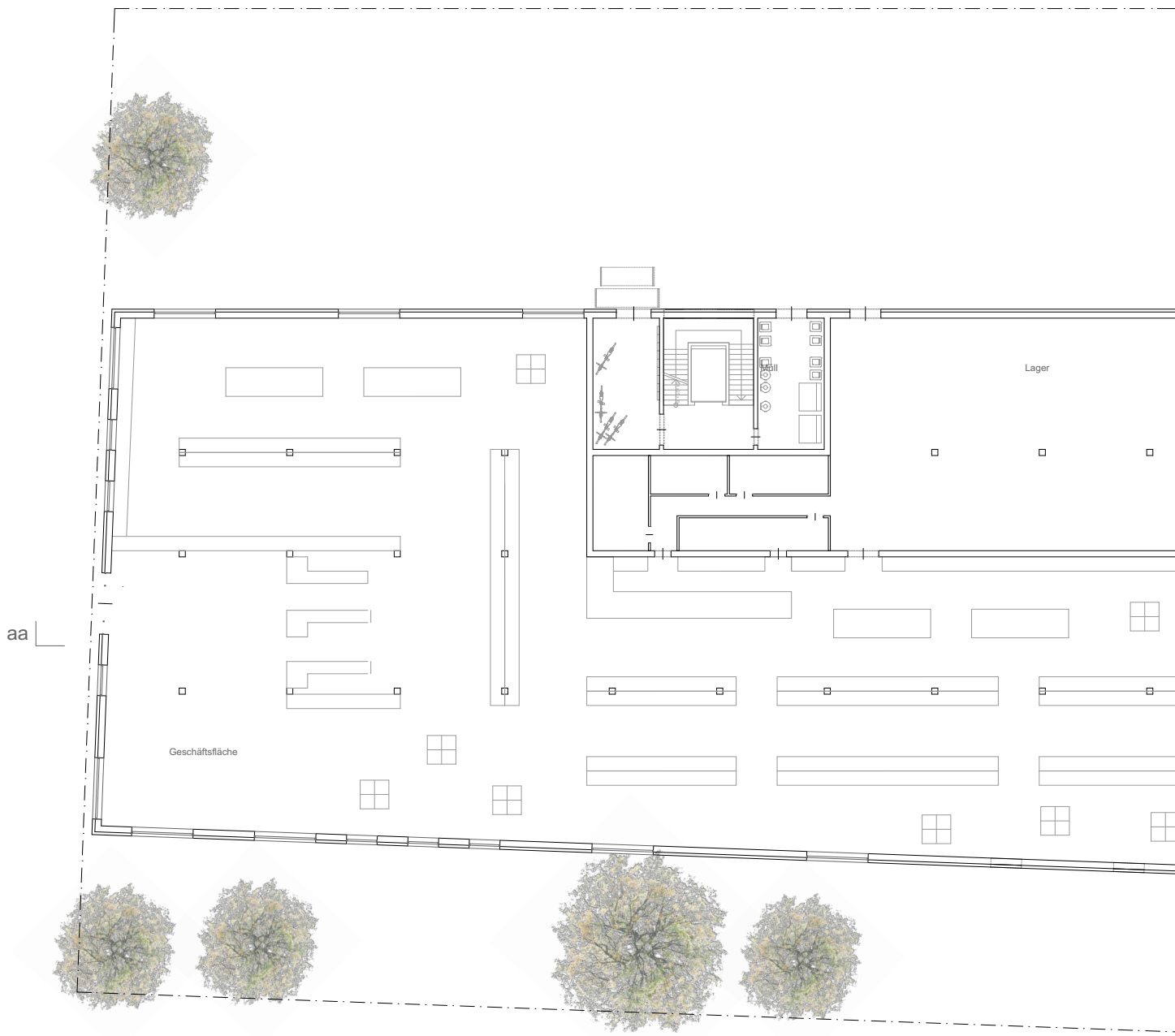
- Typ A 23 WE rd. 17%
- Typ B 55 WE rd. 40%
- Typ C 34 WE rd. 25%
- Typ D 24 WE rd. 18%

Somit erfülle ich die Vorgaben des Wettbewerbes.

Ansonsten bin ich manchmal etwas von der Aufgabenstellung abgewichen, im speziellen wenn es darum geht, flexible Lösungsansätze zu entwickeln.









0 5 10 20

Erdgeschoss  
1:300

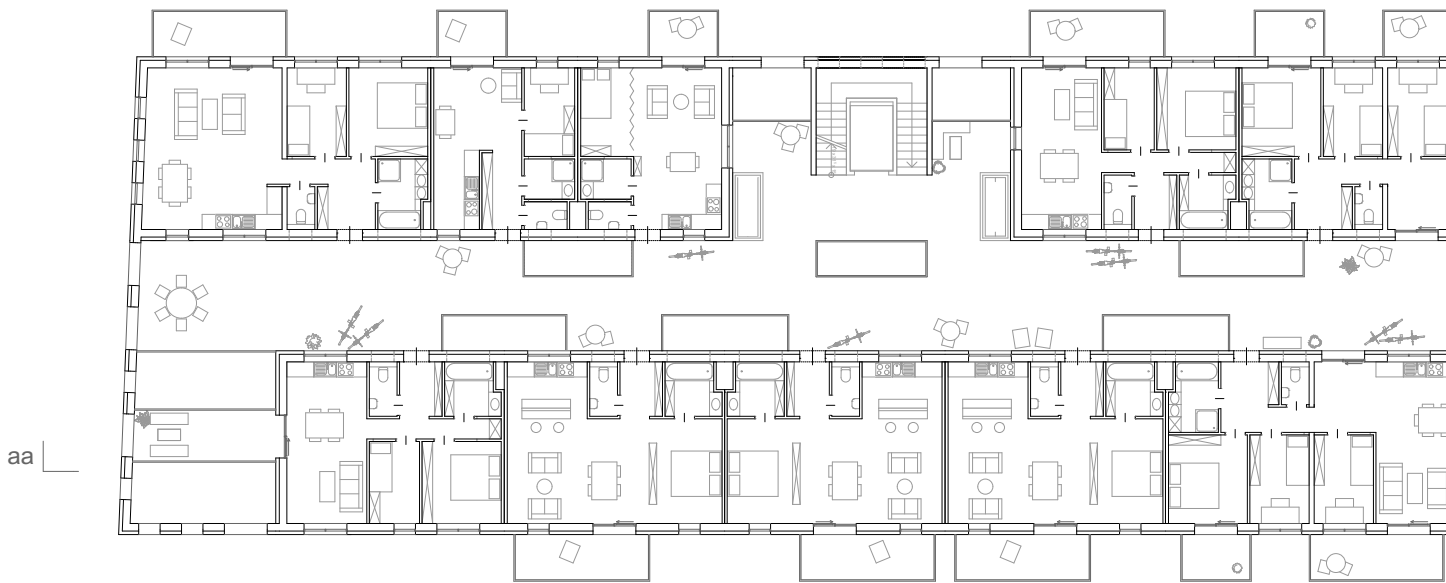






0 5 10 20

1. Obergeschoss  
1:300

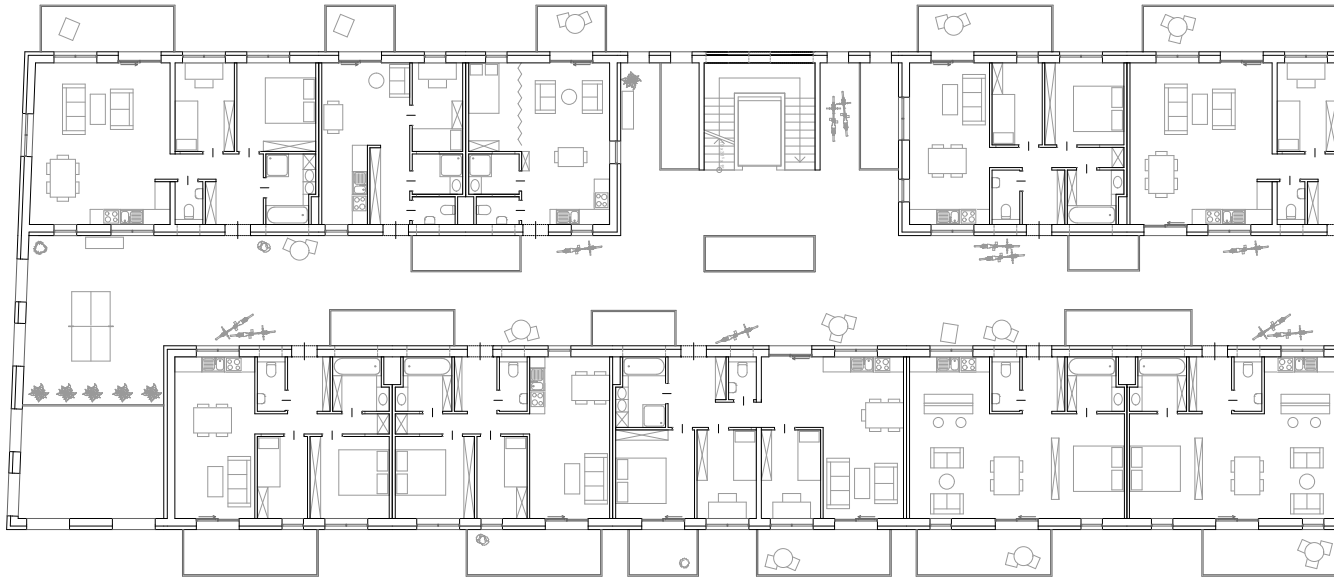


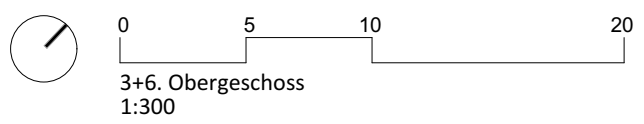


0 5 10 20

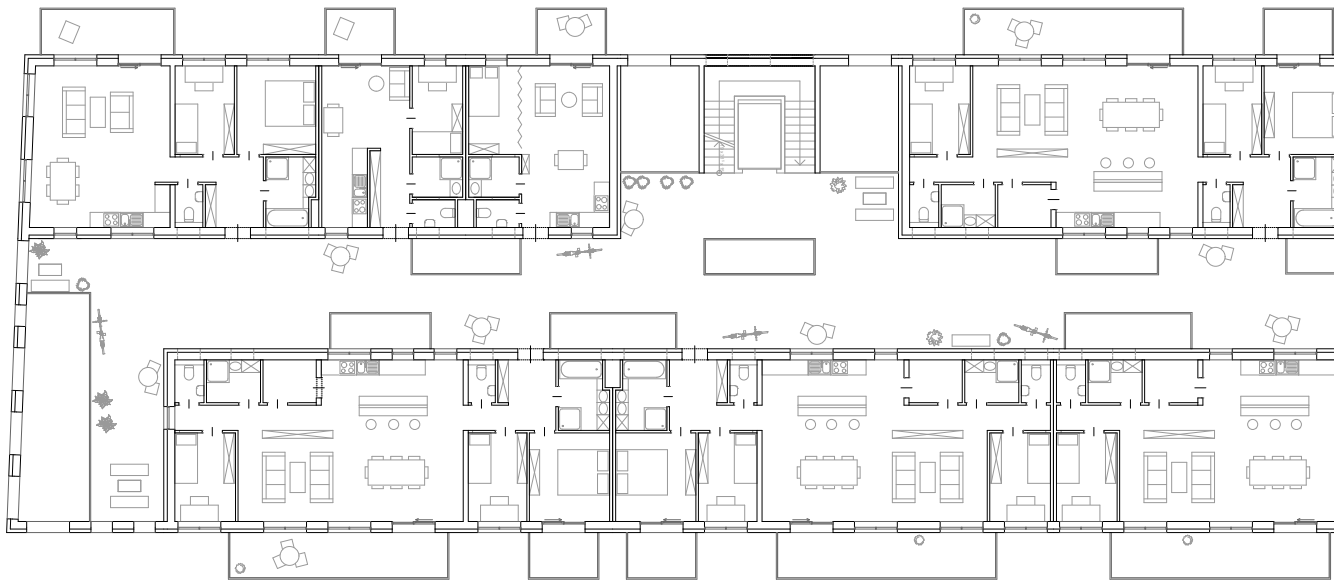
2+4. Obergeschoss  
1:300

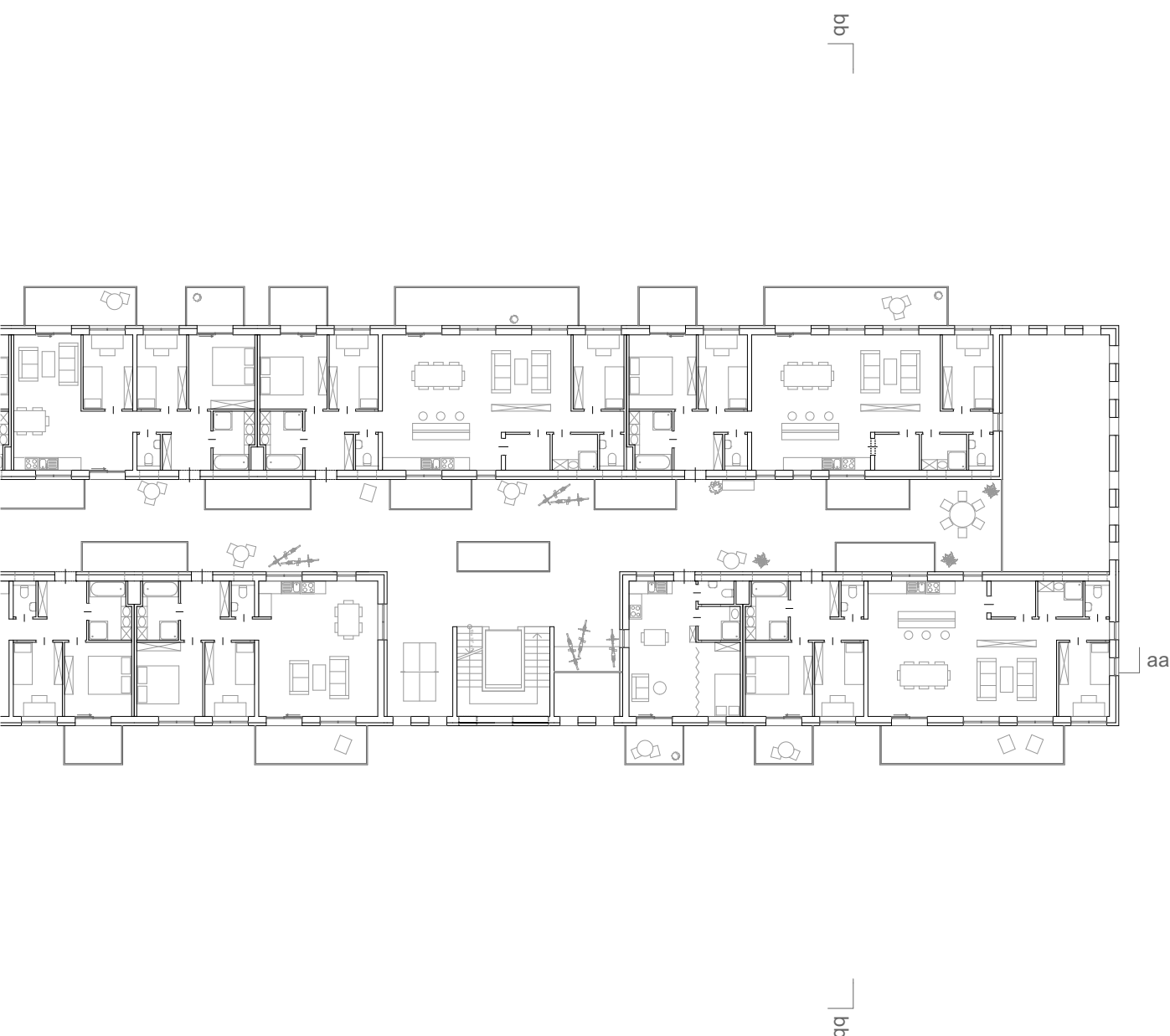
aa





aa

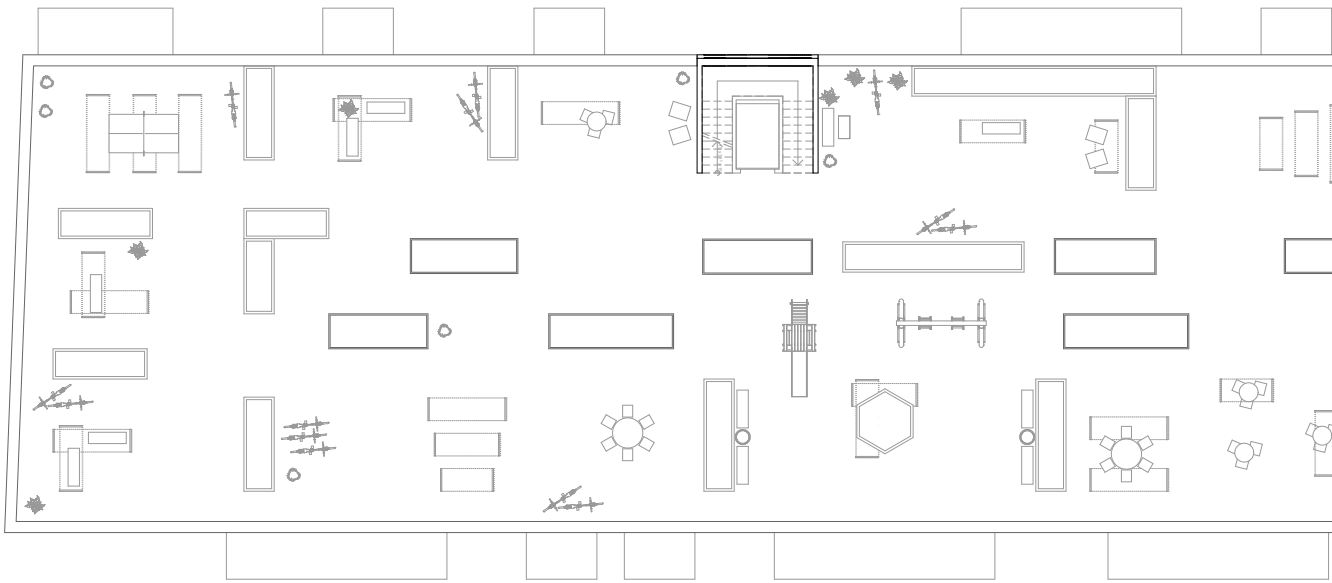




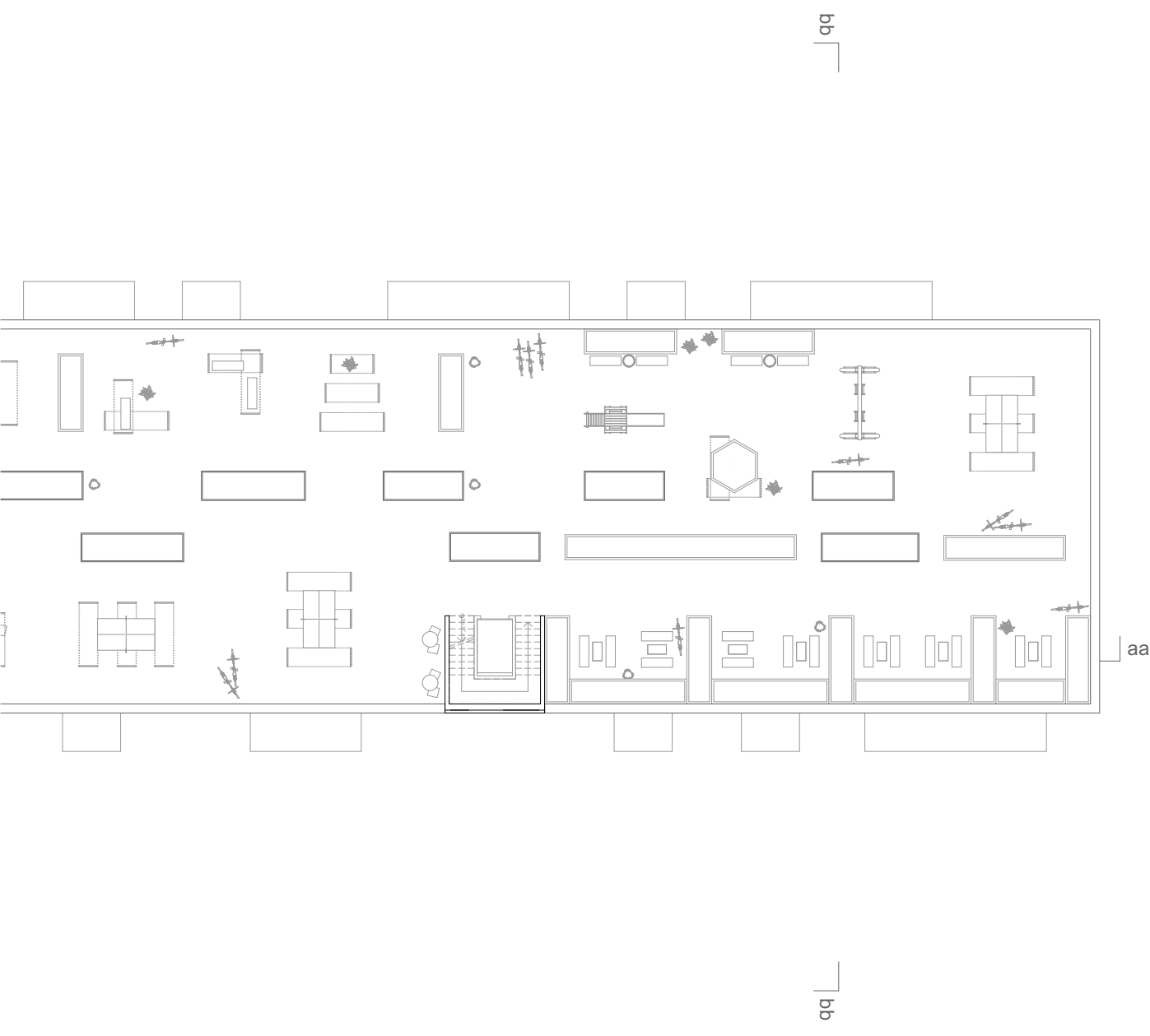
0 5 10 20

5+7+8. Obergeschoss  
1:300

aa



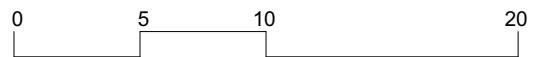
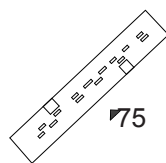




0 5 10 20

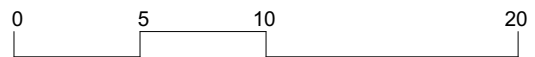
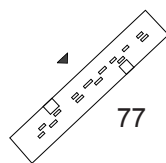
Dachgeschoss  
1:300



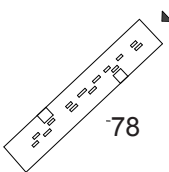


Ansicht  
1:300



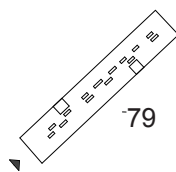


Ansicht  
1:300



0 5 10 20

Ansicht  
1:300

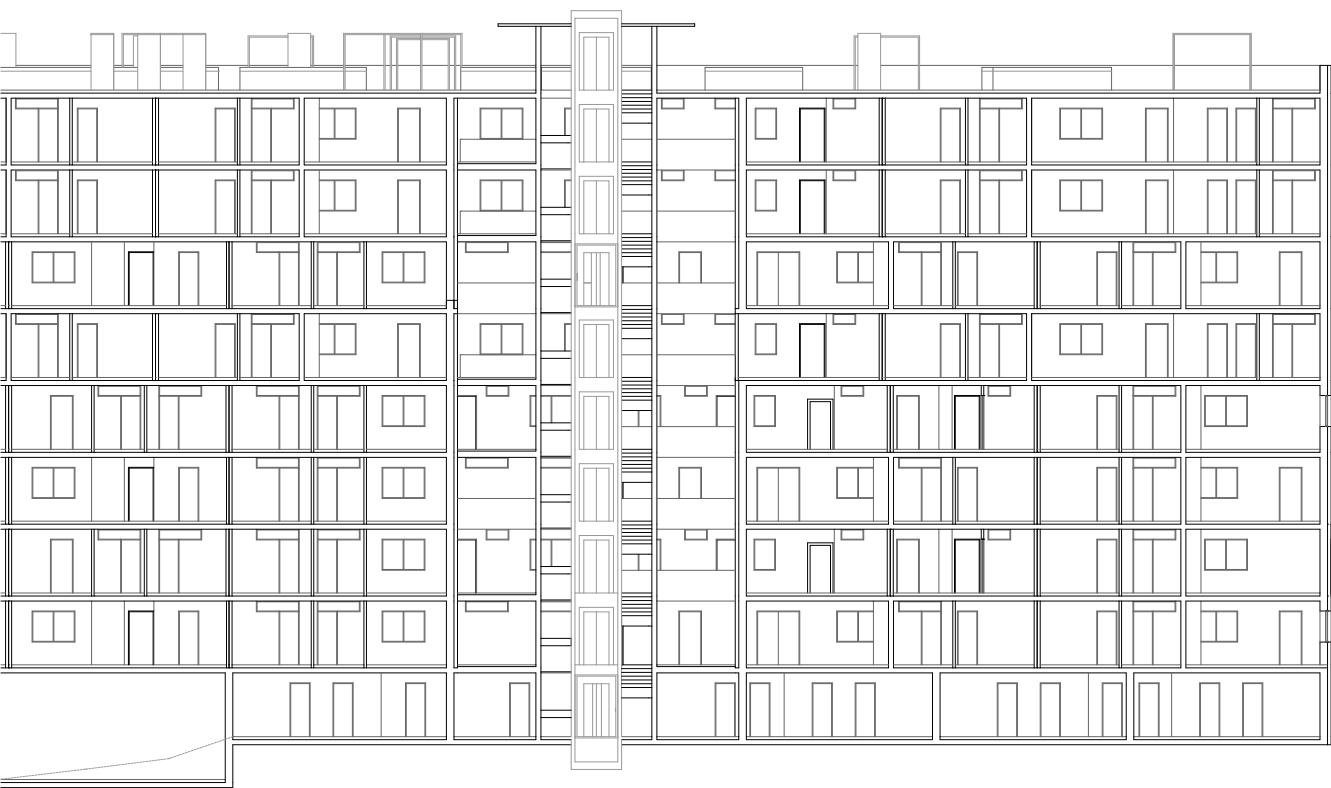


0 5 10 20

Ansicht  
1:300







0 5 10 20

Schnitt aa  
1:300





0 5 10 20

Schnitt bb  
1:300



Fassadenansicht



Fassade



Fassade



Fassade



Fassadenansicht





Erschließungszone



Aufenthaltsbereich



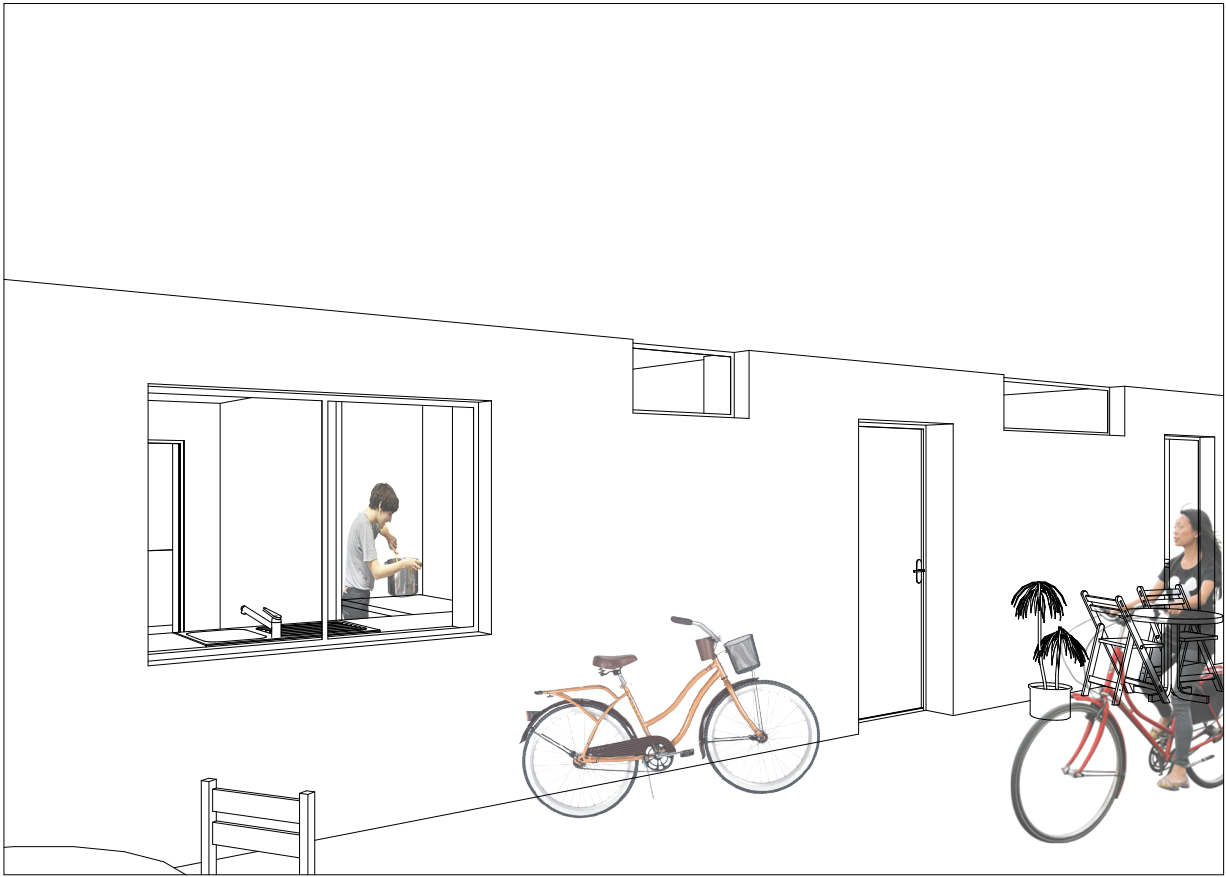
Aufenthaltsbereich



Flexible Aufenthaltsbereiche



Gang



Gang

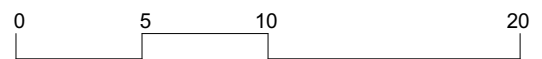
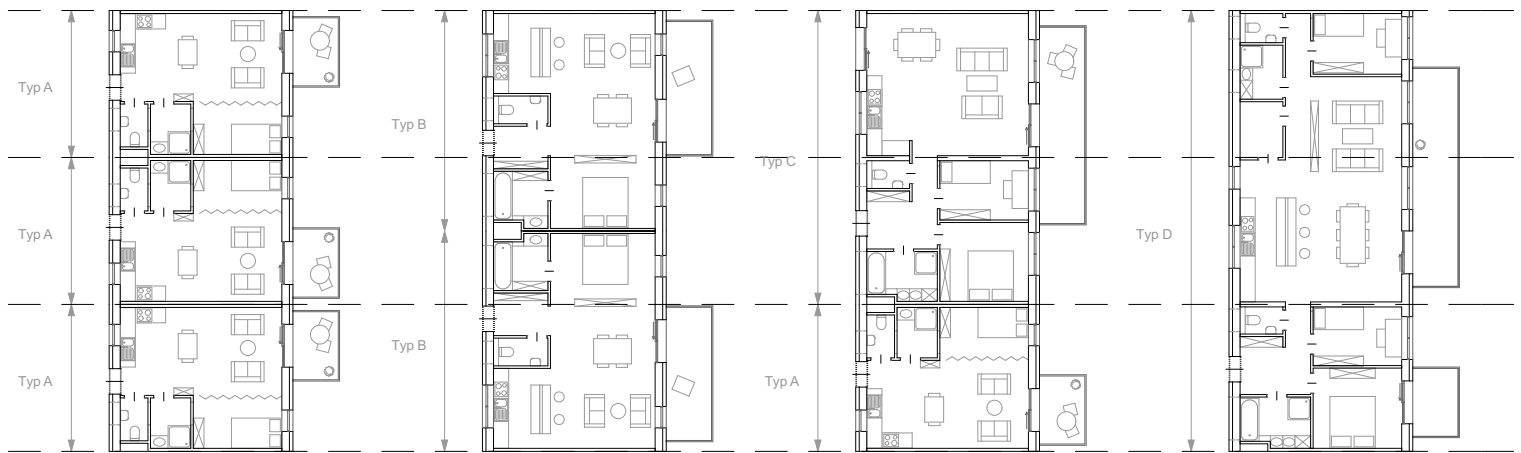
## 2. Flexibilität

### Schema & Wohnungen

Das Tragsystem besteht aus tragenden Außenwänden, den Wänden des Mittelgangs und aus tragenden Scheiben in größeren Wohnungen. Die Wahl dieses statischen Systems ermöglicht eine hohe Flexibilität bei der Anordnung der Wohnungen und ergibt somit einen einfachen Mix aus verschiedenen Typen.

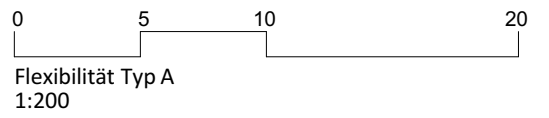
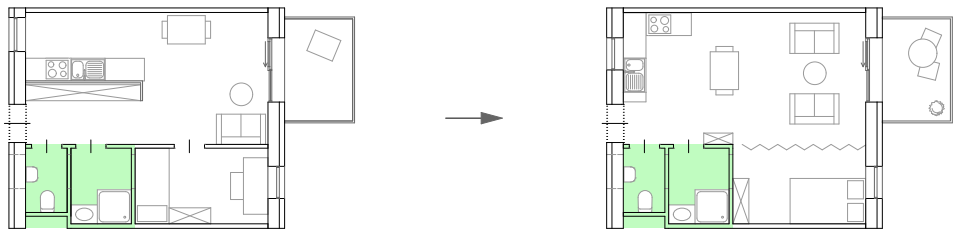
Die Wohnungen selbst folgen auch einem Raster. So benötigen z.B. drei Wohnungen des Typ A genau so viel Platz wie zwei vom Typ B. Dadurch wird nochmals gewährleistet, dass die Durchmischung vereinfacht wird.

Die drei kleinsten Wohnungstypen A, B und C können auch innerhalb der Wohnung flexibel angepasst werden. Lediglich der Eingangs- und Sanitärbereich ist jeweils „fix“. So kann der Mieter wählen, ob er lieber eine große Wohnlandschaft mit offener Küche und Bar hat, oder doch lieber den Wohn- und Essbereich kleiner und dafür ein Kinderzimmer.

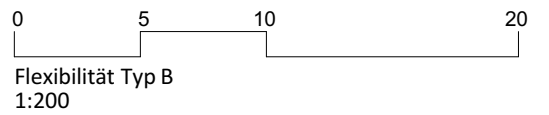
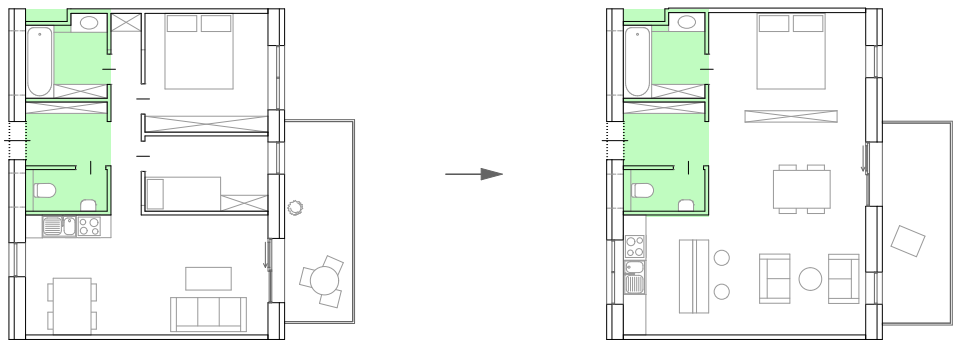


Schema Flexibilität  
1:300

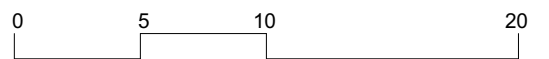




Flexibilität Typ A  
1:200



Flexibilität Typ B  
1:200



Flexibilität Typ C  
1:200



Wohnung



Oberlicht innerhalb der Wohnung



Wohnung



Wohnung



Wohnung



## Gang & Aufenthaltsbereich

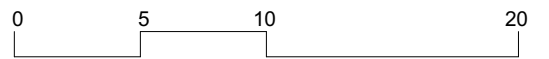
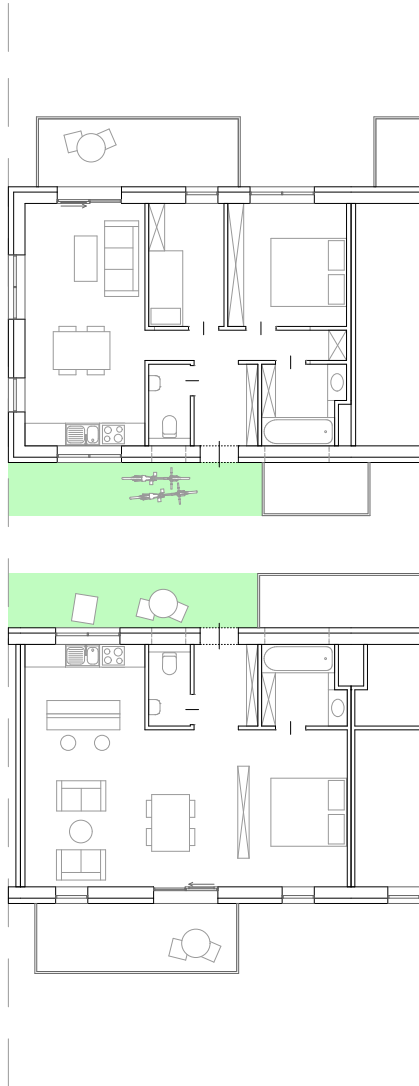
Der 4,5 Meter breite Mittelgang bietet zahlreiche Möglichkeiten der flexiblen Nutzung.

So hat jeder Mieter, gemäß der Wohnungsgröße, die Möglichkeit den Bereich vor der Wohnung zu nutzen. Sei es um das Fahrrad zu parken, oder doch lieber einen Sitzbereich zu schaffen. Es besteht auch die Möglichkeit, diesen Bereich über eine Terrassentür von der Küche aus zu betreten.

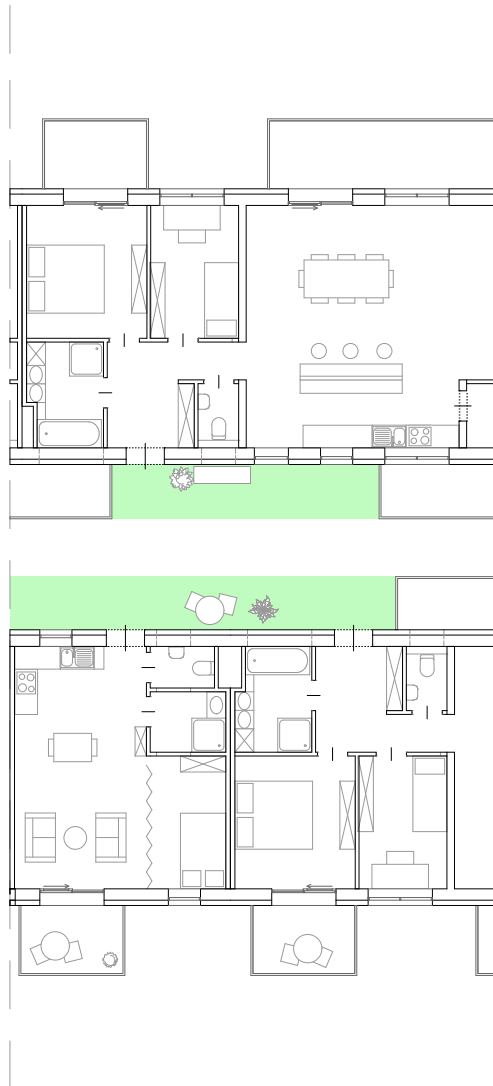
Kleine Atrien grenzen die Zonen zwischen den Wohnungen ab und sorgen einerseits für eine gute Belichtung, da sie sich über alle Geschosse erstrecken und andererseits bieten sie die Möglichkeit mit anderen Stockwerken zu kommunizieren.

Nicht nur der wohnungseigene Bereich ist flexibel bespielbar, sondern auch die öffentlichen Terrassen, welche sich jeweils am Gebäudeende und neben den Erschließungszonen befinden. Diese Bereiche bieten zahlreiche Wege mit den Nachbarn zu interagieren und sich seine Wohnebene frei zu gestalten.

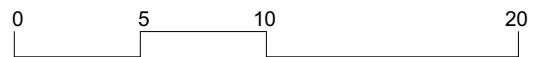
Diese Terrassen sind in jedem Stockwerk unterschiedlich positioniert, was ähnlich wie bei den Atrien für eine Interaktion zwischen den Stockwerken und zudem auch für ein spannendes Raumklima sorgt.



Flexibilität Gangnutzung  
1:300



0 5 10 20  
Flexibilität Gangnutzung  
1:300



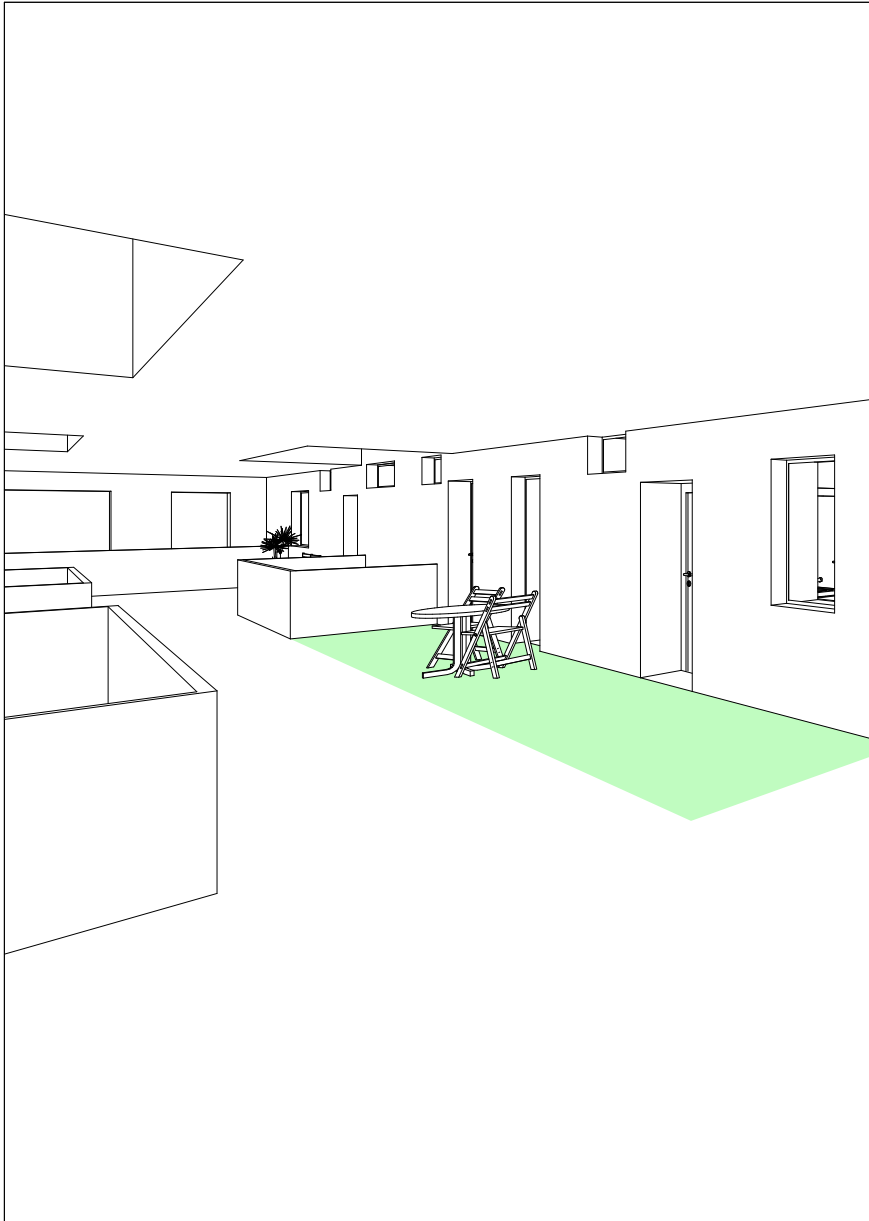
Flexibilität Gangnutzung  
1:300



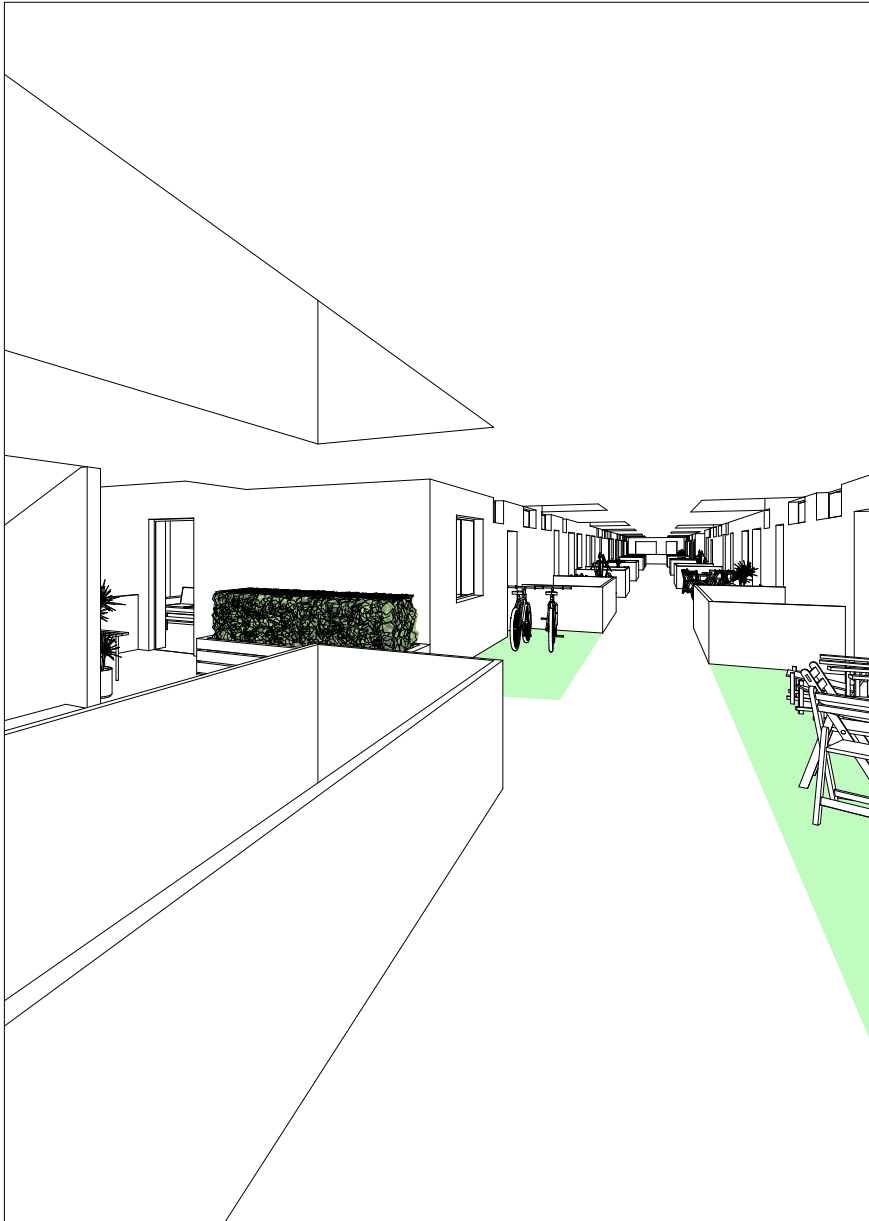
Flexible Gangnutzung



Flexible Gangnutzung



Flexible Gangnutzung



Flexible Gangnutzung



## Dach

Das Dach ist vollkommen begehbar und über die zwei Erschließungskerne erreichbar.

Auch in diesem Bereich des Gebäudes wird ein hohes Augenmerk auf eine flexible Nutzung gelegt. Hier werden die „Rahmen“, welche auch das Balkongeländer bilden und somit die Fassadenansicht prägen, aufgestellt und miteinander verbunden. Somit werden je nach Kombination unterschiedliche Unterstellmöglichkeiten oder auch Beschattungselemente geschaffen.

Weiters befinden sich auch zwei kleinere Kinderspielplätze, zahlreiche Sitzmöglichkeiten und Tischtennisplatten auf der Dachterrasse.

Außerdem bieten die Dachoberlichten die Möglichkeit bis in das erste Obergeschoss zu blicken.



Flexible Dachterrasse



Dachterrasse



Flexible Dachterrasse

## VI Anhang

### Interview mit Siegfried Igler

#### **Seit wann gibt es den Wohnungsschlüssel?**

Ich bin 26 Jahre im Baugeschäft tätig und in diesen Jahren gibt es den Schlüssel schon. Was davor war, muss ich fairerweise sagen, dass ich es nicht genau sagen kann. Vielleicht, dass er jetzt wieder verstärkt begutachtet wird, jedoch gibt es ihn sicher schon die Zeit. Ich war zuerst an der ausführenden Seite und auch dort war immer die Durchmischung von Wohnungsschlüsseln. Als auch jetzt an der Bauträgerseite, wo ich seit 15 Jahren tätig bin, an der der Wohnungsschlüssel ein wesentlicher Faktor für den Architekten ist.

#### **Wie wird so ein Schlüssel zusammengestellt? Hat das rein wirtschaftliche Hintergründe?**

Es ist eine Kosten-Nutzen Rechnung. Wir haben früher eine durchschnittliche Wohnungsgröße von ca. 70 m<sup>2</sup> gehabt, über das gesamte Projekt bezogen. Danach hat sich in den 2000er Jahren, im letzten Jahrzehnt, der Schlüssel nach oben entwickelt. Es war auch abhängig von der Größe des Projekts. Es macht einen Unterschied, ob man ein Projekt im Oberland, an der grünen Wiese, oder in Stadtnähe baut. Man hat beobachten können, dass der Wohnungsschlüssel am Stadtrand sicher größer ist, da man dort Familien ansiedeln wollte. In der Stadtnähe war der Wohnungsschlüssel kleiner, die durchschnittlichen m<sup>2</sup> Anzahl kleiner. Wir hatten plötzlich 3 Zimmer Wohnungen mit 85-90m<sup>2</sup>. Vorher hatten wir 3 Zimmer mit ca. 75m<sup>2</sup> bzw. sogar 70m<sup>2</sup>. Das ist in den 2000er Jahren noch ganz gut gegangen, wo von einer Krise keine Rede war. Beide gingen Arbeiten, jeder hatte ein Kind. Die durchschnittliche Kinderzahl lag bei 1,8. Die Familien am Land haben 3, die in der Stadt haben nur 1.

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und die Nebenräume. Es macht aber einen Unterschied aus, ob sie für diese Wohnung, die jetzt 90 oder 85 m<sup>2</sup> hat, € 7 am m<sup>2</sup> zahlen, oder sie zahlen für 70m<sup>2</sup> 7€ und haben aber auch 3 Zimmer.

Das ist insbesondere in Anbetracht - man darf ja eines nicht vergessen - der steigenden Grundstückspreise und der steigenden Baukosten, Realeinkommen und Steigerungsraten der Verbraucherpreise, immer angespannter, dass sie zu dritt auf 85m<sup>2</sup> leben, oder auf 70m<sup>2</sup>. Weil ich zahle natürlich dementsprechend nicht nur den Kaufpreis, sondern ich habe auch die laufende monatliche Belastung. Das ist sicher der Schlüssel, wo ich sage: In der Wohnungsgröße muss ich schauen, wie komme ich am besten zum Ergebnis

SMART Wohnbauprogramm gibt es seit 2013. Eine gewisse Anzahl von Wohnungen, die diesen Schlüssel zu erfüllen haben und ja nicht darüber hinaus gehen, um eben die Kosten sowohl die Baukosten, als auch die Kosten die der Mieter zu errichten hat und die laufenden Kosten einzudämmen.

SMART gibt genau einen Schlüssel vor, wie viele Wohnungen man von diesem Programm abzudecken hat. Das Ziel ist es, dass Leute eine 3 Zimmer Wohnung mit max. 70m<sup>2</sup> haben. Früher war man bei 75-80m<sup>2</sup>.

### **Kann man aufgrund der Erfahrungswerte der Vergangenheit eine Zukunftsprognose erstellen?**

In den letzten Jahren vor diesem Programm sind die Zimmerschlüssel gewachsen. Ich glaube mit diesem Programm geht man wieder zurück. Früher hatte der durchschnittliche Österreicher 15m<sup>2</sup> für sich persönlich. Wir haben uns hinaufentwickelt, sicher über 20 – 25m<sup>2</sup> stehen jedem Österreicher zur „Verfügung“, statistisch gesehen. Jetzt macht man es wieder kleiner, da es zu teuer ist.

Im Bau ist es natürlich problematischer, weil wenn ich nur einige wenige große Wohnungen mache, brauche ich weniger Eingangstüren, weniger Schächte, Lüftungen etc. Das heißt, es müsste im Bau eigentlich billiger werden. Bringe ich aber auf derselben BGF Fläche statt 3 großer, 5 kleinerer Wohnungen hinein, dann steigen mir ja eigentlich die Baukosten. Die BGF Fläche bleibt dieselbe, aber ich habe einen viel höheren Aufwand. Die Wohnungen sind zwar im Bau teurer, sollen aber den Effekt haben, dass sie für den Mieter in der Benützung, in der laufenden Belastung, billiger werden. Weil auf die Person dann umgelegt mehr Leute darin wohnen können.

A Wohnungen (1 Zimmer) baut man ganz selten, da keiner in einer A Wohnung leben möchte, außer evtl. Studenten. Ich baue Also B, C, D evtl. E. Somit baue ich 25-30% B Wohnungen, 40-45% C Wohnungen und den Rest in D. In den 2 Zimmer Wohnungen leben heutzutage die Singles, oder frische Pärchen. Die 3-Zimmer-Wohnungen sind die klassischen Familienwohnungen. Die 4 Zimmer sind dann die 1,8 Kinder Wohnungen. Diese Klientel muss ich in einem Haus bedienen. Man sucht als junger eher weniger eine Wohnung, sondern man wohnt eher zu Hause, in einer WG oder in einem Studentenheim. Man wird aber auch als älterer Mitbürger keine Wohnung mehr suchen, oder selten. Das meiste Klientel sind also junge Pärchen zwischen 25 und 35, die beabsichtigen eine Familie zu gründen. Dann gibt es die besser Verdienenden, die sagen wir planen automatisch schon mit 2 Kindern, oder die sagen wir mieten eine 3 Zimmer Wohnung, da wir uns das leisten können.

Deswegen ist es sehr wichtig in einem Projekt einen vernünftigen Schlüssel zu haben, um ein gewisses Klientel abzudecken und nicht nur ein Haus zu bauen mit nur C Wohnungen. Man wird es auch nicht schaffen, da man durch die Fluchtlinien immer Ecken bleiben und man somit verschiedene Größen hat.

### **Ist der Zimmerschlüssel bei Ausschreibungen/Wettbewerben Pflicht? Wer gibt ihn vor?**

Im frei finanzierten Wohnbau ist es keine Pflicht. Wer kann mich dazu verpflichten einen gewissen Schlüssel zu machen?

Im geförderten Wohnbau, der das Geld hergibt, wird auch einen Schlüssel vorgeben. Der hat seine Statistiken, die sagen, laut irgendeinem Wohnungsamt hat man eine gewisse Anzahl an Anmeldungen mit gewissen Familienstatus. Wenn Leute eine Wohnung suchen, gehen sie zur Gemeinde, auf das Amt oder in die Wohnungsvergabestelle. Die führen dort Listen und Statistiken, wo man genau sagen kann

was man in den nächsten 10 Jahren abdecken muss an Wohnungsbedarf. Beim Geförderten muss man nicht suchen, da einem die Bewohner das Amt zuweist.

Beim freifinanzierten Wohnbau ist es die Pflicht als Bauträger das Klientel zu finden, das meine Wohnungen haben will. Hier muss man selber suchen.

Hier investiert man z.B. 5 Millionen an Privatgeld oder mit einer Bank, die mich finanziert. Die Bank will jeden Monat Zinsen, somit werde ich bemüht sein, so schnell wie möglich zu verkaufen. Wenn ich also ein Projekt baue ist die Bank noch strenger als im geförderten Wohnbau. Wenn ich mit einem Projekt zur Bank gehe und ein Objekt bauen will, mit 20 Loftwohnungen zu je 200m<sup>2</sup>, wird die Bank nicht einverstanden sein, oder man bringt 10 Kunden, die kaufbereit sind und unterschreiben. Falls nicht, werde ich kein Geld bekommen.

Zusammengefasst ist es beim geförderten Wohnbau ein Muss einen Wohnungsschlüssel zu verwenden. Beim Freifinanzierten ist es auch üblich, jedoch kein Muss. Der Markt reglementiert den Wohnungsschlüssel. Deshalb wird man einem Architekten einen Schlüssel vorgeben, aus seinen eigenen Erfahrungen im Verkauf und Analysen.

### **Ist der Wohnungsschlüssel Standort spezifisch?**

Ja natürlich, ein Haus ist nicht wie ein Auto. Wenn ich heute zehn Mercedes produziere ist es mir egal wo ich diese verkaufe, da sie sowieso irgendwo herumfahren. Ich brauche nur zehn Käufer. Bei 8 Millionen Einwohnern werde ich 10 Leute finden, die mir dieses Auto abkaufen wollen.

Aber es ist schwer bei der gleichen Zahl Leute zu finden, die ein Loft von der Größe genau an diesem Standort wollen.

### **SMART Wohnen- Entwicklung vom „Wohnfond Wien“?**

Es ist eine Entwicklung der Stadt und Stadtratbüro in Verbindung mit dem Wohnfond Wien.

SMART hat nicht nur eine Größenbeschränkung, sondern auch eine Kostenbeschränkung. Das zusammen muss man betrachten.

Im geförderten Wohnbau mussten die Leute 30-40 Tausend Euro Eigenmittel zahlen, damit man den Haustürschlüssel bekommt, wobei die Wohnung nicht eingerichtet ist. Anschließend zahlt man 600 € Miete. Je mehr m<sup>2</sup> die Wohnung hat, desto teurer wird es natürlich.

Beim SMART Programm hat man sich einfach andere Gedanken zur Finanzierung gemacht. Die Wohnung kostet jetzt nur mehr 4000€ Eigenmittel und kostet nur 500€. Somit ist es wieder einfacher sich eine Wohnung zu besorgen.

Beides zusammen mit dem Instrument der Größenbeschränkung und der Kostenbeschränkung, versucht die Stadt Wien den eklatanten Wohnungsbedarf an den richtigen Schichten anzusetzen, damit die Leute eine vernünftige Unterkunft bekommen.

**SMART Wohnen – Wohnungen noch etwas kleiner als bei klassisch geförderten Wohnungen, Dennoch sollen sie individuellen Spielraum in Bezug auf Raumaufteilung und Ausstattung bieten. Ist das adäquat umsetzbar?**

Meiner persönlichen Meinung nach nicht. Es fließen nicht nur die bautechnischen Sachen, die Architektur und die Förderung mit ein. Es gibt ja auch baurechtlichen Sachen, das Mietgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz. Diese zusammenschaltbaren Wohnungen, bei denen man einer Wohnung ein Zimmer hinzufügt und der anderen weg nimmt, funktionieren in der Theorie, in der Planung und auch im Bau, jedoch mietrechtlich nicht. Nur da ich Nachbar bin und eine 3 Zimmer Wohnung habe als Einzelperson und die andere Partei eine 3 Zimmer Wohnung in der Mutter-Vater-Kind Version gibt es ihnen kein Recht mir ein Zimmer „wegzunehmen“.

Es würde passen, es ist vorgesehen, da ist eine Trennfuge, eine Schattenfuge, man könnte es leicht umbauen. Baulich und baurechtlich wäre es kein Problem, nur wer gibt wem das Recht das durchzusetzen und mir das Recht es wegzunehmen? Das kann nur auf freiwilliger Basis funktionieren. Wie gesagt aus bautechnischer Sicht ist es kein Problem, nur miet- und eigentumsrechtlich nicht.

**Somit sind Schlagwörter wie „Individueller Spielraum“, „Anpassbar“, „frei gestaltbar“ etc. nur da, damit man sich die Mieter gefügig macht?**

In einem Wohnungsverband kann man es so planen, dass man ein großes Wohnzimmer hat und ein kleines Schlafzimmer etc. was aber meines Erachtens nur bei Eigentumswohnungen funktioniert. Wenn ein Pärchen eine 4 Zimmer Wohnung mietet, jedoch keine Kinder will, kann es die große Wohnung umgestalten, da es baulich so vorbereitet ist. Sie können die Zwischenwände wegnehmen und somit ein großes Wohnzimmer mit Lesecke und Barbereich schaffen. Ist alles kein Problem als Eigentümer der Wohnung. Jedoch in einer Mietwohnung ist das anders. Dort kann man jeden Monat ausziehen und hinterlässt eine Wohnung mit 100 m<sup>2</sup>, die 2 Zimmer hat und für welche wieder ein Nachmieter gesucht werden muss. Natürlich kann ich rechtlich in den Vertrag reinschreiben, dass man die Wohnung vor dem Auszug wieder zurückbauen muss. Jedoch macht man so etwas nicht, da es nur Zeit und Geld kostet.

Die Ideen, die in diesem Bereich aufkommen sind gut und zu befürworten, jedoch kann man es nicht wirklich umsetzen. Man kann solche Projekte gerne machen und es gibt sicher Leute die dort einziehen wollen, jedoch kann ich es nicht als Massenprodukt verkaufen.

**Verwenden die verschiedenen Bauträger unterschiedliche Wohnungsschlüssel?**

Nein, es wird eine Art Standardschlüssel verwendet, der standortspezifisch ist. Das betrifft jetzt Standorte, sowohl in Österreich, als auch im Ausland, da es einfach eine Kostenrechnung ist.



## Interview mit Manfred Pagler

### **Seit wann gibt es Zimmerschlüssel vorgaben?**

Ohne genau nachzurecherchieren würde ich sagen, dass der Wohnungsschlüssel seit Anbeginn der Wettbewerbe abgefragt wird. Das war meines Wissens immer schon Gegenstand des Datenblattes. Es war rein statistisch auszufüllen.

Erst in letzter Zeit würde ich sagen, in den letzten Jahren, ist bei manchen Wettbewerben eine Vorgabe auch damit verbunden. Bis dato war es reine Statistik was das Projekt ergibt.

### **Wie wird so ein Schlüssel zusammengestellt? Hat das rein wirtschaftliche Hintergründe?**

Im Prinzip soweit keine Vorgabe existiert, ist es im Wesentlichen ein Wunsch des ausführenden Bauträgers, oder eine Beurteilung. Es hat natürlich im Wesentlichen Bedarfsgründe. Zum Teil auch wirtschaftliche Gründe.

Seit Beginn der Wettbewerbe sind wir von Jahr zu Jahr bei einem durchschnittlichen Wohnungsschlüssel zwischen 80-90m<sup>2</sup> angelangt. Dieser hat sich auf Grund des Bedarfs, der Planung ergeben. Seitens des Bauträgers ist es eine Bedarfseinschätzung der jeweiligen Situation. Wie viele 50-60m<sup>2</sup>, wie viele Singlehaushalte, wie viele Familienwohnungen etc. wir benötigen. Es ist eine Vergabeeinschätzung aus der kurzfristigen Vergangenheit.

Beim geförderten Wohnbau ist es üblicherweise so, dass 1/3 bei der Stadt vergeben werden und 2/3 vergibt der Bauträger direkt. Aus der Geschichte heraus hat man den Bedarf an Zimmeranzahl und Wohnungsgröße eingeschätzt. Dieser ist aus wirtschaftlichen Gründen gestiegen, da man lieber in 90m<sup>2</sup> wohnt als in 60m<sup>2</sup>, um dieselbe Miete.

Vor etwa 5 Jahren hat man merkbar einen Rückgang bemerkt, was hauptsächlich wirtschaftliche Gründe hat. Dieser Rückgang ist nach wie vor evident und ist derzeit mit SMART-Wohnungen zu bezeichnen und hat sicher wirtschaftliche Gründe d.h. höhere Miete im Vergleich zum Einkommen.

### **Wie haben sich die m<sup>2</sup> Zahlen bzw. die % Verteilung der Zimmertypen verändert?**

Die m<sup>2</sup> Zahlen haben sich bei der gleichen Wohnung von durchschnittlich 85m<sup>2</sup> auf 75m<sup>2</sup> reduziert. Es hat sich grundsätzlich die Anzahl der Wohnungen erhöht.

Es kam dann der nächste Schritt dazu, dass man bei einem gesamt m<sup>2</sup>-Außenmaß früher eine 2 Zimmer Wohnung genannt hat, momentan bei vielleicht 3m<sup>2</sup> mehr schon eine 3 Zimmer Wohnung. Kleine C Typen, etwas größere B Typen und das setzt sich bei den größeren Typen genau so fort. Dieselbe Zimmeranzahl, jedoch weniger m<sup>2</sup>.

Ein weiterer Punkt liegt nicht in unseren Händen. Insbesondere Behindertengerechtigkeit. Eine 60m<sup>2</sup> Wohnung hat heute grob gesagt um 15-20% geringere Zimmerflächen, die zulasten der Vorschriften,

die den Vorraum, den Erschließungsraum, Bad und WC gehen. Denn 60m<sup>2</sup> außen, bleiben 60m<sup>2</sup> außen. Die Zimmer, die %-Schlüssel und die m<sup>2</sup> Zahl der Zimmer haben sich reduziert, zum Teil aus wirtschaftlichen Gründen und zum merkbaren Teil aufgrund der behindertengerechten Vorschriften. Wenn sie einem behinderten Nutzer einen Wohnungsgrundriss, von heute und von vor 5 Jahren vorlegen, der nach Vorschrift geplant ist, würden 80-90% zum Älteren greifen.

### **Kann man aufgrund der Erfahrungswerte der Vergangenheit eine Zukunftsprognose erstellen?**

Ich würde sagen wir sind teilweise am Wohlstandslimit angelangt. Der Betrag an Finanzierungsbeihilfe als auch die Miete kann nicht mehr stark erhöht werden. Im frei finanzierten Bereich ist es schon stark darüber hinausgegangen. Im geförderten Bereich pendelt es sich mit den 7,50€ pro m<sup>2</sup> + Heizung etwa ein. 1/3 des Einkommens wird für Miete aufgewandt, somit hat man den Plafond erreicht. Die Betriebskosten steigen laufend und werden weitersteigen.

Wir müssen uns etwas überlegen, wie wir diesen Level halten können, oder die Steigerungen einbremsen und sich nicht die Steigerungen der Vergangenheit fortsetzen, denn sonst wird es unleistbar für die Meisten.

Die Wohnbauförderung an sich ist wichtiger denn je. Betriebskosteneinsparende Maßnahmen sind unumgänglich. Das bedeutet eine teilweise Rückkehr zu dem Trend der bisher war. Immer mehr moderner Wohnen, immer technischer wohnen und somit immer mehr Betriebskosten zahlen.

Vermeidung nicht unbedingt erforderlicher technischer Einrichtungen. Einen Aufzug kann ich zwar nicht weglassen, jedoch eine kontrollierte Wohnraumlüftung am Land, nur wegen Energieeinsparung, ist zu hinterfragen.

Ich glaube, dass auch der Zeitgeist des Wohnens, das Mindestmaß an Wohnen, sich auch geändert hat. Jemand der früher mit 40m<sup>2</sup> gemeint hat es ist zwar eng, jedoch normal, kommt heute sicher nicht ohne 50-60m<sup>2</sup> aus.

Jetzt sind wir bei einer 2 Personen Wohnung mit max. 60m<sup>2</sup> angelangt, größer kann eine Wohnung nicht mehr werden. Auch der finanzielle Druck wird eine Wohnung nichtmehr vergrößern können.

### **Sind diese Zimmerschlüssel Standort spezifisch ausgelegt? Österreichweit gleich? Bundesland abhängig?**

Ja. Man kann sagen, dass im Osten von Österreich oder in großen Ballungszentren, wie Wien, ein anderer Zugang zum Zimmerschlüssel von der Kundschaft her ist. Man muss immer wieder festhalten, dass die Bauträgerseite kundenorientiert ist. Was der Kunde will, falls es nicht gegen das Gesetz ist, wird gebaut.

Die EBG ist in fast ganz Österreich tätig im Neubau. Wien definiert die Wohnungsgrößen. Andere Förderungsbehörden, wie z.B. Salzburg, schauen sich die Zimmer an und geben die Zimmeranzahl vor. Ebenfalls in Tirol.

### **Ist der Zimmerschlüssel bei allen Ausschreibungen / Wettbewerben Pflicht?**

Es ist nicht überall strenge Pflicht, jedoch wird es überall geprüft.

### **Wer gibt den Wohnungsschlüssel vor?**

In der Regel, wo gefördert gebaut wird, die Förderungsbehörden. Ansonsten Bauträger aufgrund der Nachfrage. Man muss sich immer überlegen was nachgefragt wird. Es wird immer von jedem Typ ein paar geben, jedoch die Masse gibt vor welcher Zimmertyp am meisten verlangt wird.

### **Werden Wohnungsschlüssel auch bei kleineren Projekten verwendet?**

Im Prinzip ja, es ist analog. Bei einem kleinen Projekt gibt es vielleicht 50-60% C-Typen, dann sind es 10 Wohnungen und 3-4 größere Wohnungen. Bei einem größeren Projekt sind es halt 15 größere Wohnungen und 100 C Typen. Im Prinzip ist es relativ egal, da es auch bei einem kleineren Projekt die Nachfrage gibt. Ich spreche hier vom normalen Wohnbau, Speziallagen sind ausgenommen.

### **SMART- Wohnen (Quelle Wohnfond Wien) – Wohnungen noch etwas kleiner als bei klassisch geförderten Wohnungen. Dennoch sollen sie individuellen Spielraum in Bezug auf Raumaufteilung und Ausstattung bieten. Adäquat umsetzbar?**

Es ist eine Frage der Reduktion. Die SMART Wohnungsschlüssel, die hier angegeben sind, sind noch adäquat umsetzbar. Wo der Trend hingeht, aufgrund dieser Situation, ist, dass man sich verstärkt auf Zusatzangebote orientieren wird. Das bedeutet etwas, dass in der Miete noch nicht enthalten ist. Bei einer relativ kleinen Wohnung, bei einer streng zugeschnittenen Wohnung, ist es oft so, dass sie mit manchen Wohnlösungen von der Stange nichtmehr zurechtkommen. Ein Doppelbett wird man sich immer irgendwo besorgen können, aber bei Einbauschränke und Küchenlösungen wird es schwerer. Weil von der Stange werden die eventuell nicht in die Wohnung passen. Einzeltischler kann sich der Betroffene bei der Mietklientel nicht leisten. Man wird zur Teilmöblierung zurückkehren müssen.

Ich denke, dass zumindest ein Angebot sein sollte, welches das Problem anspricht. Ein Angebot, das zu einem relativ günstigen Preis ein Sondermodell, schrankraummäßig oder küchenmäßig abdeckt.

### **Einerseits individueller Spielraum und flexible Raumaufteilung (z.B. bei ARE), andererseits ein strenger Wohnungsschlüssel. Ist das nicht ein Widerspruch in sich?**

Ein Bauträger wie wir, der 104 Jahre existiert muss grundsätzlich 2 Fragen stellen, vorausgesetzt man steht der Sache positiv gegenüber und will kundenorientiert sein. Ist es eine Mietwohnung oder eine Eigentumswohnung? Es ist doch so bei Mietwohnungen, dass der Mitwirkende individuelle Gestalter oft nicht einzieht, da er sich es während der Bauphase überlegt. Was er ja darf. Damit ist eine gewisse

Beschränkung gegeben. Ich muss das Objekt ja nachher weitervermieten können. Die Gegenantwort in diesen Sachen – man kann ja die Wiederinstandsetzung der Wohnung in den Mietvertrag aufnehmen. Das wäre ja gesetzlich möglich, doch will man sich mit einem Mieter vor Gericht treffen, nur weil er die Wand nicht wieder errichtet? Das ist eher in Einzelfällen in Ordnung, aber nicht in der Praxis. Das heißt die Wohnung sowie man es ihm erlaubt gestalterisch mitzuwirken, wo er vielleicht sogar einzieht und die er dann relativ kurzfristig wieder aufgibt, muss ich so zurücknehmen. Damit ist diese Einschränkung gegeben bei der Mitwirkung.

Mitwirkung kann ein individueller Ort, eine bauseitige Verbesserung an Wänden, Böden oder eventuell ein Zusatzeinbau sein.

Beim Wohnungsschlüssel selber ist es noch schwerer. Das heißt wenn die mitwirkenden Personen bei einer Baugruppe zum Beispiel – also Baugruppe ist was tolles, modern und auch zeitgemäß, aber für eine Eigentumswohnung – Mietwohnungen beziehen würde, könne überspitzt gesagt die ganze Gruppe verschwinden, da sie ein besseres Grundstück finden. Ich kann nichts dagegen machen, da ich sie nicht binden kann, oder mit irgendwelchen Androhungen einengen kann. Dann sitzt der Bauträger auf den gestalteten Wohnungen, an einem bestimmten individuellen Ort, fest, die andere Personen eventuell nicht gut heißen.

Aus dem Grund ist der Wohnungsschlüssel und ein individueller Spielraum, was die Wohnungen betrifft, grundsätzlich obsolet. Man kann in der Zusammenarbeit, wenn man davon ausgeht man hat die zukünftigen Mieter zum größten Teil schon an der Hand, orten, wie das Klientel eingestellt ist und welcher Schlüssel am besten passen würde. Es ist dann auszuwerten ob eine kleine Korrektur seitens des Bauträgers vorzunehmen ist und das kann dann auch umgesetzt werden.

Da baue ich eine Wohnung die ich auch selber nutzen würde und habe es mit einer größeren zukünftigen Klientel schon besprochen.

Die Zimmeraufteilung in der Flexibilität gibt es bei uns schon seit Jahrzehnten so, indem man sagt es ist die bauseitige Konfiguration. Diese Flexibilität gibt es ja im Mietwohnungsbereich verstärkt in Wien, da hier natürlich ein Finanzierungsbeitrag üblich ist und auch in den Förderungsrichtlinien so festgelegt ist. Daher, wenn jemand 500€ pro m<sup>2</sup> als Kautions- oder Finanzierungsbeitrag zahlt, dann sind das bei einer 100m<sup>2</sup> 50 000€, dann muss er auch ein gewisses Gestaltungsrecht haben.

Damit ist die Gestaltungsmöglichkeit auch ein wenig eingeschränkt. Bei einer Mietwohnung, wenn jemand auszieht, hat man ein Monat Kündigungsfrist und dann sitzt man auf der Wohnung fest. Es ist so gesehen ein starker Widerspruch bei Mietwohnungen. Bei Eigentum kann ich ab dem Moment bestimmen an dem ich unterschrieben habe.

Das ist der realistische Punkt. Eine andere Geschichte, eine rein technische Geschichte, ist eine Mietwohnung von einer Fläche von 75m<sup>2</sup> zu präsentieren, die an sich teilweise flexibel ist.

Wir haben am Hauptbahnhof erstmalig etwas gebaut, wo bei ungefähr 150 Wohnungen nur die Sanitäräume und Schlafzimmer zum Teil fixe Wände hatten, sprich Leichtbauwände. Die restlichen Abteilungen sind mit Kastenkonstruktionen erfolgt. Diese sind speziell entwickelt worden und können

durch hinauf und hinterlassen bewegt werden. Sie können somit ein Wohnzimmer und 2 kleinere Schlafzimmer mit 2 Trennwänden haben, die gleichzeitig aber Stauraum sind und eine Tiefe von 60 cm haben. Sie können diese beiden Wände zusammenschieben, damit sie gerade ein Schrankraum Bewegungsfeld haben und gewinnen ein 40m<sup>2</sup> Zimmer und können selbstverständlich wieder zu einem Gästezimmer konfiguriert werden. Das ist die einzige Möglichkeit bei einer Mietwohnung die Flexibilität die eben angesprochen wurde, zu erhalten. Dies ist aber nicht im Vorfeld zu machen, da der Wohnungsumriss der Architektur gleich bleibt. Aber die Beweglichkeit ist da. Es ist Neuland. Man vermietet auch Kästen mit, also muss man sich wegen Instandhaltung und Schäden etwas überlegen. Die Nachfrage ist sehr gut!

**SMART Wohnungen sind gefördert. Wie verhält sich der Zimmerschlüssel bei frei finanzierten Projekten? Gibt es eigene Schlüssel für geförderte bzw. frei finanzierte Projekte bzw. macht das einen Unterschied aus?**

Es gibt eigene Schlüssel für geförderte und frei finanzierte, da es in Wien ja genaue Vorgaben von der Förderungsstelle gibt. Zum Teil natürlich auch durch die Nachfrage des Klientels. Ich muss ja immer schauen, wer mietet meine Wohnung. Welche Personen mieten eher geförderte, dabei meine ich nicht die Personen selbst, sondern eher auch das soziale Umfeld. Es gibt eine Klientelbreite die wieder eine gewisse Nachfrage, Stil oder Wünsche hat und daher gibt es also eigene Schlüssel für die Spalte geförderte Wohnungen oder Klientel mit diesen Einkommensverhältnissen.

Natürlich gibt es auch bei frei finanzierten Projekten einen anderen Schlüssel, der zum einen vielleicht gleich sein kann, aber meistens abweicht, weil der Schlüssel erstens einmal stärker projektabhängig und lageabhängig ist und zweitens sehr stark nachfrageabhängig ist.

Während der erste Teil eher einen klaren Bedarfsschlüssel hat, hat der frei finanzierte einen projektabhängigen Spezialschlüssel.

## **Interview mit Dieter Groschopf**

### **Wer gibt den Wohnungsschlüssel vor und ist er verpflichtend?**

Prinzipiell gibt es keine Vorgaben wie ein Wohnungsschlüssel auszusehen hat. Mit der Ausnahme des SMART Wohnbauprogramms.

Der Bauträger kann sich überlegen welches Klientel und welche Zielgruppe er bedienen möchte. Daher weiß er was bei den Wohnungen nachgefragt wird und legt so den Wohnungsschlüssel fest.

### **Wie hat sich das SMART Wohnbauprogramm entwickelt?**

SMART ist auf Initiative vom Wohnbaustadtrat entwickelt worden und es geht darum im Rahmen des geförderten Wohnbaus aufgrund der Wirtschaftsentwicklung leistbare Wohnungen anzubieten. Auch Leute, die kein hohes Einkommen haben, oder zum Beispiel Alleinerzieher sind, werden damit angesprochen.

Deshalb hat man sich entschlossen ein wenig entgegenzusteuern und das SMART Wohnbauprogramm ins Leben gerufen. Es geht darum zu versuchen wieder kompaktere Wohnungen anzubieten. Der jeweilige, individuelle Wohnbedarf ist natürlich im Laufe der letzten 30-40 Jahre gestiegen. Jeder wünscht sich natürlich eine größere Wohnung, jedoch muss es auch mit der Leistbarkeit zusammenpassen. Es geht darum, dass wir in diesen 4 Kategorien gewisse Obergrenzen nicht übersteigen möchten. Auch einen bestimmten Verteilungsschlüssel gibt es: von diesen Wohnungstypen möchte man so viel haben und von den anderen eher weniger, gibt es.

Mit dieser Grundrissbeschränkung einher geht aber auch die Frage, wie intelligent plane ich diese Wohnungen. Welche Komplementärflächen biete ich an. Das ich in einer kleineren Wohnung weniger Stauraum habe ist auch kein Geheimnis. Das heißt, dass es im Objekt selber dann auch entsprechende Möglichkeiten geben soll mit Abstellräumen, oder entsprechenden größeren Kellerabteilen, um einfach noch zusätzlich Stauraum zu schaffen.

Da spiele ich natürlich dann auch auf Komplementärangebote in Richtung Gemeinschaftsräume an, da ich in einer kleinen Wohnung mit einer Familienfeier mir etwas schwerer tue. Somit sollen entsprechende Gemeinschaftsräume angeboten werden, die mit einer Küche und Nasszelle ausgestattet sind, damit man eine Ausweichmöglichkeit hat.

Gleichzeitig ist auch das Thema der Sonderwunschabwicklung zu beachten—wie man weiß sind die Wohnungen mit Boden und Wandbelegen ausgestattet. Es gibt das Standardangebot und wenn man etwas Hochwertigeres haben will, dann beginnt die Verhandlung des Wohnungsinteressenten mit den ausführenden Firmen. Hier haben wir gesagt, es sollen Pakete definiert werden, mit dem Vorteil, dass der Wohnungsinteressent oder Mieter schon im Vorfeld weiß, was die Ausstattung kostet. Somit sind die Preise anders, als wenn die Mieter zum Professionisten gehen.

Das Ganze wird noch kombiniert mit finanziellen Konditionen. Das heißt, die monatliche Miete ohne Warmwasser und Heizung darf 7,50€ pro m<sup>2</sup> nicht überschreiten, die Eigenmittel 60€ pro m<sup>2</sup>. Das ist

natürlich ein sehr attraktives Angebot. Wenn man sonst die klassischen Mietwohnungen hernimmt ist man doch bei Eigenmitteln von 400-500€ pro m<sup>2</sup> und 60€ entsprechend günstig.

Wenn man das mit den m<sup>2</sup> multipliziert, kommt ein Betrag heraus, den man sich als Junger vielleicht doch noch leisten kann. Das SMART Wohnbauprogramm ist quasi eine Verpflichtung, die die Bauträger, wenn sie Förderungsmittel haben wollen, eingehen müssen. Nämlich, dass 1/3 pro Projekt nach diesen Programm entwickelt wird. Man will nicht, dass es Projekte mit 100% SMART Wohnungen gibt, da dies mit der sozialen Durchmischung zusammenhängt. Man will keine „Ghettoisierung“ schaffen. Denn die soziale Durchmischung ist ja auch ein Grundgedanke des Förderungswesens in Wien. Die Einkommensgrenzen sind somit so angesetzt, dass Leute bis zur Mittelschicht solche Wohnungen beziehen können.

Durch die Kleinheit der Wohnungen kommt das Projekt ja unter dem Strich teurer, denn ich habe ja zusätzliche Erschließung, Stiegenhäuser, Nasszellen und so weiter. Es muss sich so im Projekt ausgeben, dass es sich der Bauträger auch leisten kann. Das Interesse ist sehr hoch und wir glauben, dass es derzeit eine richtige Maßnahme ist. Es sind ja nicht nur Junge und Alleinerzieher die Zielgruppe, sondern auch Ältere. Das Thema der demographischen Entwicklung ist ja auch in Wien ein sehr spezielles. Wir wachsen ja sehr stark und wir haben einen überproportionalen Zuwachs von über 60 Jährigen und gleichzeitig einen bei unter 18 jährigen. Es gibt viele ältere Leute, die gerne in einen Neubau ziehen, da dort viele Verbesserungen vorliegen zum Beispiel die Barrierefreiheit.

### **Gibt es einen Unterschied zwischen frei finanzierten Projekten mit Wohnungsschlüssel und geförderten Projekten?**

Im frei finanzierten Bereich ist es ohnehin so, dass das ganze Thema „Vorsorgewohnungen“ im Schnitt noch kleiner ist als im geförderten Wohnbau, da es eine Frage der Finanzierung ist. Bei 120-150m<sup>2</sup> großen, frei finanzierten Wohnungen gibt es ja nur eine dünne Schicht, die sich das leisten kann. Auch nur wenige, die das als Anlage sehen. Bei frei finanzierten Wohnungen liegt man im Durchschnitt bei 50-55m<sup>2</sup>. Dies ist einfach eine Größenordnung, wo ich Anleger finde und ich Wohnungen vermieten kann. Die wenigsten Anleger brauchen es als Eigenbedarf. Aus wirtschaftlicher Sicht macht es am meisten Sinn.

Im geförderten Bereich wird jedoch im Durchschnitt mit 80-85m<sup>2</sup> gebaut.

Im geförderten Wohnbau ist es oft üblich Freiflächen zu schaffen, was im frei finanzierten eher nicht so ist. Dort findet man eventuell noch einen Fitnessraum. Aber die ganzen Angebote die es zusätzlich gibt, in Form von Gemeinschaftseinrichtungen, Dienstleistern, die vor Ort sind, auch in Zusammenhang mit unseren Generationenwohnen, gibt es im frei finanzierten Wohnbau nicht.

**Einerseits individueller Spielraum und flexible Raumaufteilung (z.B. bei ARE), andererseits ein strenger Wohnungsschlüssel. Ist das nicht ein Widerspruch in sich?**

Es geht auch bei den SMART Wohnungen um die Flexibilität. Zwar nicht bei der 1-Zimmer-Wohnung, aber zumindest bei der 3-Zimmer-Wohnung. Man kann mit wenig Aufwand eine Zwischenwand wegnehmen bzw. eine aufstellen. Wenn man als junges Paar einzieht und irgendwann ein Kinderzimmer braucht, ist dies auch möglich. Das sind schon Ansprüche, die man stellen muss, damit man nicht unbedingt zu einem Wohnungswechsel gezwungen ist. Da sind schon die Architekten gefragt sich eine vernünftige Lösung auszudenken. Eine gewisse Flexibilität wird auch im Plan gefordert.

Die Bauträger versuchen ja auch sehr viel mit Partizipationsprozessen, sozusagen die individuellen Wohnvorstellungen zu realisieren. Wir haben gerade im Sonnwendviertel ein Projekt fertiggestellt, wo vom Beginn an, also vor der Detailplanung, an die Wohnungsinteressenten herangegangen wurde. Diese konnten sich ihre Wohnungen aussuchen. Man konnte z.B. Balkongrößen und Lage vorher schon festlegen. Der Vorteil ist, dass die Bindung der Wohnungsmieter an die Wohnung eine Andere ist. Es waren ja keine zusätzliche Kosten, abgesehen vom Zeitaufwand des Architekten.

**Kann man aufgrund der Erfahrungswerte der Vergangenheit eine Zukunftsprognose erstellen? Werden die Wohnungen noch immer kleiner, oder ist man bei einer Maximalgröße angekommen?**

Es gibt schon noch Familien mit 3-4 Kindern. Also kann man nicht sagen, dass die Wohnungen immer kleiner werden. Jedoch geht der Trend klar zu 3 Zimmer Wohnung, auch wenn die Nachfrage bei den größeren Wohnungen dennoch besteht. Die Bauträger richten sich ja nach der Nachfrage. Im Schnitt werden die m<sup>2</sup> Zahlen immer kleiner, was zum Teil daran liegt, dass die Wohnungen selber kleiner werden, aber auch, dass die Nachfrage nach 3-Zimmer-Wohnungen ansteigen.

Wenn man z.B. rein den Typ D betrachtet, also die 4-Zimmer-Wohnung, kann man mittlerweile nicht mehr kleiner werden. Man muss ja Richtlinien, wie z.B. die Barrierefreiheit einhalten. Ich glaube, viel kleiner geht es nichtmehr. Die bisherigen Erfahrungen zeigen jedoch, dass es in der jetzigen Form geht. Die 1-Zimmer-Wohnung ist ja auch schon nicht mehr gefragt. Jeder will zumindest ein abgetrenntes Schlafzimmer haben.

Wohnen ist ein total komplexes Thema und wird auch immer schwieriger, wenn man sich die ganzen Rahmenbedingungen ansieht, an Anforderungen die es für Planer gibt. Es gibt immer neue Bauordnungen und Ö-Normen die einzuhalten sind. Aber trotzdem, es gibt immer wieder neue Lösungen und neue Ideen und daher sind wir zusätzlich motiviert, Wettbewerbe durchzuführen, da es uns da und dort ganz neue Möglichkeiten eröffnet und es sich dann in Einzelprojekten fortsetzen kann. Uns geht es nicht darum Pilotprojekte zu erzeugen, sondern einfach bestimmte Themen zu transportieren, die Bauträger und Architekten und sonstige Sonderfachleute, die mit einer Wohnplanung befasst sind, ein bisschen für bestimmte Dinge zu sensibilisieren und dass diese Dinge dann auch bei Folgeprojekten aufgenommen werden.



## E-Mail an Jochen Müller (ARE)

Sehr geehrter Herr Müller,

mein Name ist Mössner Markus und ich bin Architekturstudent der TU Graz. Ich schreibe gerade bei Herrn Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt Lichtblau am Institut für Wohnbau meine Masterarbeit und im Zuge dieser behandle ich einen Wettbewerb, der von Ihnen ausgerichtet wurde. Es handelt sich hierbei um "Neubau Engerthstraße 216, 1020 Wien", welcher im Herbst 2014 ausgetragen wurde.

Im Teil B Aufgabenstellung bin ich beim Punkt 3.7 Zukunft über folgende Textstelle gestoßen:

"Es ist unser Anspruch, unsere Wohnhausprojekte jeweils auch ein Stück weit in die Zukunft hinein zu entwickeln. Dieser Anspruch manifestiert sich nicht an einem vorweggenommenen Maßnahmenpaket, sehr wohl aber fühlen wir uns 2 Aspekten des Wohnens besonders verpflichtet, weil wir davon ausgehen, dass diese innerhalb des Lebenszyklus sehr vieler unserer Kunden von Relevanz sein werden:

? ?mobile Immobilien?: darunter versteht sich eine planerische Intelligenz, die es ermöglicht Wohnräume minimal invasiv auf neue Lebensverhältnisse anzupassen (teilen, zusammenlegen, erweitern, zu und wegschalten, uvm.)

? urbane Mobilität

Natürlich sind diese beiden Aspekte nur exemplarisch zu verstehen. Nicht zuletzt deshalb, weil viele Zukunftsforscher behaupten, dass das, was man konkret benennen kann ja per Definitionem nicht mehr Zukunft, sondern

schon Gegenwart ist."

Handelt es sich hierbei nicht um einen Widerspruch? Einerseits hat man genaue Ideen wie man die Flexibilität erreichen kann, andererseits verneint man mit dem letzten Absatz diese Ideen. Interpretiere ich das falsch?

Außerdem wird in der Aufgabenstellung genau gefordert, wie z.B. die Ausstattung einzelner Räume auszusehen hat, was jedoch dem Gedanken der freien und flexiblen Nutzung widerspricht.

Ich würde Sie an dieser Stelle gerne um einen Kommentar diesbezüglich bitten!

Vielen Dank im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen

Mössner Markus

## E-Mail an next-pm

Sehr geehrtes next-pm Team,

mein Name ist Mössner Markus und ich bin Architekturstudent der TU Graz. Ich schreibe gerade bei Herrn Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt Lichtblau am Institut für Wohnbau meine Masterarbeit und im Zuge dieser behandle ich einen Wettbewerb, der von Ihnen ausgerichtet wurde. Es handelt sich hierbei um "Neubau Engerthstraße 216, 1020 Wien", welcher im Herbst 2014 ausgetragen wurde.

Im Teil B Aufgabenstellung bin ich beim Punkt 3.7 Zukunft über folgende Textstelle gestoßen:

"Es ist unser Anspruch, unsere Wohnhausprojekte jeweils auch ein Stück weit in die Zukunft hinein zu entwickeln. Dieser Anspruch manifestiert sich nicht an einem vorweggenommenen Maßnahmenpaket, sehr wohl aber fühlen wir uns 2 Aspekten des Wohnens besonders verpflichtet, weil wir davon ausgehen, dass diese innerhalb des Lebenszyklus sehr vieler unserer Kunden von Relevanz sein werden:

? mobile Immobilien?: darunter versteht sich eine planerische Intelligenz, die es ermöglicht Wohnräume minimal invasiv auf neue Lebensverhältnisse anzupassen (teilen, zusammenlegen, erweitern, zu und wegschalten, uvm.)

? urbane Mobilität

Natürlich sind diese beiden Aspekte nur exemplarisch zu verstehen. Nicht zuletzt deshalb, weil viele Zukunftsforscher behaupten, dass das, was man konkret benennen kann ja per Definitionem nicht mehr Zukunft, sondern

schon Gegenwart ist."

Handelt es sich hierbei nicht um einen Widerspruch? Einerseits hat man genaue Ideen wie man die Flexibilität erreichen kann, andererseits verneint man mit dem letzten Absatz diese Ideen. Interpretiere ich das falsch?

Außerdem wird in der Aufgabenstellung genau gefordert, wie z.B. die Ausstattung einzelner Räume auszusehen hat, was jedoch dem Gedanken der freien und flexiblen Nutzung widerspricht.

Ich würde Sie an dieser Stelle gerne um einen Kommentar diesbezüglich bitten!

Vielen Dank im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen

Mössner Markus

## E-Mail Verkehr mit Johannes Korntheuer (Bauhilfe)

Sehr geehrter Herr Mössner,

auch nach Rücksprache mit meinen Kollegen war dies im Zeitraum der Vergabe und auch jetzt nie der Fall. Warum die Architekten Querkraft behaupten, dass die Bauhilfe ein "Vormietsrecht" auf Nachbarwohnungen einräumen, kann ich Ihnen nicht beantworten. Vielleicht war dies vor Vergabe der Wohnungen einmal so geplant!

Im Anhang finden Sie das Muster eines Mietvertrages! Diesen Zusatz gibt es nicht!

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne noch zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Johannes Korntheuer

Immobilienverwalter, Technik

Bauhilfe Gemeinnützige GesmbH

Meidlinger Hauptstraße 11, A-1120 Wien

Tele.: +43(01)813 83 83 DW 90

Fax.: +43(01)813 83 83 DW 78

Handelsgericht Wien, FN 108577y

korntheuer@bauhilfe.at [www.bauhilfe.at](http://www.bauhilfe.at)

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Markus Mössner [mailto:moessner@student.TUGraz.at]

Gesendet: Freitag, 08. Mai 2015 13:02

An: Johannes Korntheuer

Betreff: Recherche Masterarbeit Mössner Markus

Sehr geehrter Herr Korntheuer,

wie gestern am Telefon besprochen sende ich Ihnen nun diese Mail.

Ich habe in einem Artikel der Architekturtage

(<http://www.architekturtage.at/2010/event.php?item=5826>) gesehen, dass bei dem KSM Wohngebäude die Mieter ein Vormietrecht auf die Nachbarwohnung haben.

/"DER BAUTRÄGER BAUHILFE BIETET IN EINEM EIGENEN ZUSATZ ZUM MIETVERTRAG DEN MIETERN DER WOHNUNGEN EIN VORMIETRECHT FÜR DIE NACHBARWOHNUNGEN BZW.

DIE ZIMMER DER NACHBARWOHNUNGEN AN. EIN FLEXIBLES ?WACHSEN? DER WOHNUNGEN BEI GRÖßEREM WOHNRAUMBEDARF EINER FAMILIE WIRD MIT DIESER GRUNDRISSTYPOLOGIE ERMÖGLICHT."/

Aus diesem Grund wollte ich nachfragen, wie das genau funktioniert. Ist es möglich so etwas mietrechtlich durchzusetzen, oder ist dieses Konzept der Architekten nicht umsetzbar? Die Architekten werben damit, dass die Grundrisse eine hohe Flexibilität aufweisen. Wie gehen Sie als Bauträger mit dieser Idee um, wie ist es in der Praxis geregelt?

Ich würde Sie bitten zu diesem Thema Stellung zu nehmen. Mit Ihrem Einverständnis würde ich sie auch gerne in meiner Masterarbeit zitieren.

Falls sie es wünschen wird sich das Institut für Wohnbau an der TU Graz mit Ihnen in Verbindung setzen um zu bestätigen, dass ich bei Herrn Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt Lichtblau eine Masterarbeit über dieses Thema verfasse.

Vielen Dank im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen

Mössner Markus

## Mietvertrag

Finanzamt für Gebühren und

Verkehrssteuern in Wien

SteuerNr.:

Hundersatzgebühr:

Selbstberechnet am:

Laufende Nr.:

Vertragsmuster Stand 29.1.2010

nach Fertigstellung

# MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. **Bauhilfe Wohnbau Karree St. Marx Projekt GmbH (FN 286724d)**

1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 11

- in der Folge kurz **Vermieterin** genannt - einerseits und

2. Herrn / Frau: \_\_\_\_\_  
geb.: \_\_\_\_\_  
Beruf: \_\_\_\_\_  
derzeit wohnhaft: \_\_\_\_\_

- in der Folge kurz, auch bei Ehegatten oder sonstigen Partnern einheitlich, "**der Mieter**" genannt
- andererseits

3. Wohnung top Nr. \_\_\_\_ Stiege \_\_\_\_ (gefördert nach § 12 WWFSG 1989) bestehend aus \_\_\_\_\_, mit insgesamt ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (bzw. ca. \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche), und einem Kellerabteil in der Wohnhaus-Neubauanlage

**1030 Wien, Erne – Seder – Gasse 4 und 6**

**(EZ 4400 KG Landstraße)**

wie folgt:



## I.

### MIETOBJEKT UND MIETVORGANG

1. Die Vermieterin ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 4400 des Grundbuches 01006 Landstraße im grundbücherlichen Gesamtausmaß von 6.057 m<sup>2</sup> (im folgenden kurz „vertragsgegenständliche Liegenschaft“) und hat auf dieser eine Wohnhausanlage bestehend derzeit (sohin vorbehaltlich Zusammenlegungen oder Teilungen von Objekten sowie allenfalls auch Widmungsänderungen von Wohnungen auf Büros, Ordinationen, etc. und vice versa, soweit diese Zusammenlegungen oder Teilungen bzw. Widmungsänderungen schutzwürdige Interessen der Mieter nicht beeinträchtigen) aus insgesamt 128 Wohnungen je samt einem Parteienkeller, drei Lokalen und einer Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderungen, einer Tiefgarage mit insgesamt 135 Abstellplätzen für KFZ und diversen Technik- und Allgemeinräumen errichtet.

Des Weiteren ist die Vermieterin grundbücherliche Miteigentümerin der benachbarten Liegenschaft EZ 4427 KG Landstraße. Auf bzw. unter dieser Liegenschaft wurden eine Straße, ein Tunnel sowie zahlreiche Infrastruktureinrichtungen zur Aufschließung auch der vertragsgegenständlichen Liegenschaft (wie z.B. Garagenzufahrt, Fernwärmeumformerstation, Traforaum, Wasserzählerraum, Kanäle, etc.) errichtet (= „sonstige Gemeinschaftsanlagen“).

2. Für 128 Mietwohnungen, 3 Lokale und 1 Wohngemeinschaft wurden seitens des Landes Wien (MA 50) mit Zusicherung vom 16.7.2007 samt Nachtragszusicherung vom 24.4.2009, je MA 50 – NF 1304/2007, Förderungsmittel nach § 12 WWFSG zugesichert.
3. Die Vermieterin vermietet hiermit die auf Seite 1 unten genannte Wohnung samt dem dort genannten Zubehör an den Mieter und dieser mietet diese Wohnung von ihr, und zwar in der eingehend besichtigten Ausführung und Ausstattung bzw. im eingehend besichtigten Zustand.

Grundlage dieses Mietvertrags sind weiters die nachstehenden, dem Mieter vor Vertragsunterzeichnung übergebenen und von ihm gegengezeichneten Unterlagen:

- Förderungszusicherung vom 16.7.2007, MA 50 – NF 1304/2007,
- Dienstbarkeits- und Reallastvertrag vom 15.12.2008 sowie
- Grundsatzwerkvertrag mit GTE vom 8./11.7.2008 samt Muster-Versorgungsvertrag.

## II.

### MIETZWECK

1. Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken des Mieters bzw. dessen allfälligen, mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden, Mitbewohnern. Jede Änderung dieses Verwendungszweckes bedarf schon aufgrund der Auflagen der Wohnbauförderung der vorherigen ausdrücklichen Zustimmung der Vermieterin sowie der Förderungsstelle (MA 50).
2. Neben der mietgegenständlichen Wohnung samt Zubehör ist der Mieter berechtigt, all jene Teile bzw. Einrichtungen der gegenständlichen Wohnhausanlage samt den sonstige Gemeinschaftsanlagen, die zur gemeinsamen Benützung aller Bewohner vorgesehen sind (wie z.B. Aufzüge, Fahrradabstellräume, Müllräume, Grünflächen) zu nutzen.
3. Die Benützung eines Garagenplatzes in der Tiefgarage dieser setzt den Abschluss eines gesonderten Garagenmietvertrages voraus, wobei diese Vermietung - sei es ebenfalls durch die Vermieterin oder einen eigenen Garagenbetreiber - gemäß der Auflage des § 62 Abs. 4 WWFSG 1989 zu einem ortsüblichen Mietzins erfolgen und im Zuge der Erstvermietung zunächst jedem Wohnungsmieter vorrangig ein Stellplatz zur Anmietung angeboten werden wird.

## III.

### MIETDAUER

1. Das Mietverhältnis beginnt **am.....** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
2. Es kann von beiden Seiten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Letzten eines jeden Monats aufgekündigt werden, von Seiten der Vermieterin jedoch nur aus einem wichtigen Grund im Sinne der Kündigungsschutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) in seiner jeweils gültigen Fassung.

Einen derartigen wichtigen Kündigungsgrund stellen jedenfalls auch Verstöße gegen die Bestimmungen des WWFSG 1989, bzw. der dem Mieter in Kopie übergebenen zuvor genannten Förderungszusicherung der MA 50 dar. Die Vermieterin, ist daher insbesondere aus folgenden Gründen (wichtige Kündigungsgründe gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG) berechtigt, das Mietverhältnis aufzukündigen:

- a) der Mieter seine bisher zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendete Wohnung nicht binnen sechs Monaten nach Bezug der geförderten Wohnung aufgegeben hat,
  - b) die Wohnung weder vom Mieter noch von den ihm nahe stehenden Personen oder von seinen Dienstnehmern zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet wird, es sei denn, der Wohnungsinhaber ist wegen Krankheit, zu Erholungs-, Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend abwesend,
  - c) der Mieter Rechte an einer anderen geförderten Wohnung erwirbt, die Kündigung dem Mieter schriftlich angedroht wurde und innerhalb von 6 Monaten ab Androhung der Mieter das Recht an der anderen geförderten Wohnung nicht aufgegeben hat; Eigentums- oder Mietrechte an ungeforderten Wohnungen, die auf Grund ihrer Entfernung zur Wiener Arbeitsstätte des Mieters auf Dauer gesehen ungeeignet sind, zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses regelmäßig verwendet zu werden, müssen nicht aufgegeben werden.
3. Eine allfällige Aufkündigung durch den Mieter kann schriftlich erfolgen. Die Vermieterin hingegen hat - wie derzeit gesetzlich zwingend vorgeschrieben - eine allfällige Kündigung gerichtlich vorzunehmen.
4. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass er im Falle einer Aufkündigung durch wen und aus welchem Grund immer gemäß den vorgenannten förderungsrechtlichen Auflagen kein Recht hat, das Mietobjekt an Dritte weiterzugeben oder einen Nachmieter zu nominieren, sondern verpflichtet ist, das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses wiederum an die Vermieterin zurückzustellen.

#### IV.

#### ÜBERGABE DES MIETOBJEKTES

1. Die Übergabe der Wohnung erfolgt mit gesonderter Vereinbarung, spätestens jedoch bis zum Mietbeginn. Voraussetzung für die Übergabe ist der gänzliche Erlag des vereinbarten Finanzierungsbeitrages (siehe Punkt V.).
2. Über die Übergabe des Mietobjektes ist ein Protokoll anzufertigen.
3. Führt der Mieter die vorgenannte Objektsübernahme - trotz schriftlicher Aufforderung und ohne dass ein von der Vermieterin zu vertretender Grund vorliegt - nicht durch bzw. ist diese Übergabe aufgrund mangelnder Zahlung des Finanzierungsbeitrages nicht durchführbar, so gilt sie dennoch mit Ablauf des Tages der angebotenen Übergabe durch die Vermieterin als erfolgt und beginnt das Mietverhältnis mit dem auf den der angebotenen Übergabe folgenden Tag - und nicht erst mit dem Tag der tatsächlichen Übergabe - (siehe Punkt III.), sodass der Mieter ab diesem Zeitpunkt zur Zahlung des Mietzinses (siehe Punkt VI.) verpflichtet ist.

## V.

### **FINANZIERUNGSBEITRAG**

1. Die vertragsgegenständliche Wohnhausanlage samt sonstigen Gemeinschaftsanlagen (siehe Punkt I. Abs. 1.) wird, wie vorerwähnt, mit Förderungsmitteln des Landes Wien nach dem WWFSG 1989 errichtet (Darlehen gemäß § 12 WWFSG 1989), und zwar gemäß der zuvor genannten Zusicherung. Auf das Mietobjekt entfallen nach derzeitigen Planmaßen und derzeitiger **Nutzwertberechnung** \_\_\_\_/12432-stel Anteile.
2. Der Mieter hat für diese Errichtung einen Finanzierungsbeitrag zu leisten, welcher nach den Bestimmungen des WWFSG 1989 zu ermitteln ist.

Dieser Finanzierungsbeitrag beträgt aufgrund der vorläufigen Berechnungsgrundlagen (Flächen-, Nutzwert- und Baukostenkalkulation auf Basis der Einreichplanung samt 1. Auswechslung) für das vertragsgegenständliche Mietobjekt:

a) anteilige Grundkosten € \_\_\_\_\_  
b) anteilige Baukosten € \_\_\_\_\_  
vorläufiger Finanzierungsbeitrag daher € \_\_\_\_\_

3. Der Mieter verpflichtet sich, diesen vorläufigen Finanzierungsbeitrag infolge Fertigstellung der Wohnhausanlage binnen 14 Tagen nach Unterzeichnung dieses Mietvertrages wie folgt zu bezahlen:
- a) den Betrag für die anteiligen Grundkosten auf das Konto Nr. 1100660944 bei der RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH WIEN AG, BLZ 32000, lautend auf die Vermieterin und  
b) den Betrag für die anteiligen Baukosten auf das Konto Nr. 907782 bei der RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH WIEN AG, BLZ 32000, lautend auf die Vermieterin.
4. Der Finanzierungsbeitrag beruht – wie angeführt - noch auf der Flächen-, Nutzwert- und Baukostenkalkulation auf Basis der Einreichplanung samt 1. Auswechslung.

Dieser vorläufige Finanzierungsbeitrag ist variabel und wird zukünftig noch gemäß

- den vom Land Wien gemäß den Wohnbauförderungsbestimmungen genehmigten Gesamtbaukosten (Prüfbericht des amtlich eingesetzten Prüforgans für Wohnhäuser, der MA 25),
- den tatsächlich errichteten und von der MA 25 im Rahmen der so genannten Wohnbauförderungsendabrechnung geprüften förderbaren Nutzflächen und
- der nach Baufertigstellung und Vorliegen der bauordnungsgemäßen Bestandspläne einzuholenden neuerlichen und endgültigen Nutzwertberechnung

angepasst. Allfällig aus dieser Endabrechnung resultierende Differenzbeträge sind sodann binnen vier Wochen ab der diesbezüglichen Rechnungslegung zu bezahlen oder rückzuerstatten.

5. Der vom Mieter bezahlte Finanzierungs(also Grund- und Baukosten)beitrag ist im Falle der Auflösung des Mietverhältnisses gemäß § 69 Abs.2 WWFSG zurückzuzahlen, sohin abzüglich der so genannten Verwohnung in jeweils gesetzlicher Höhe.

Zur Berechnung der Verwohnung bzw. des Finanzierungsbeitrags-Rückzahlungsbetrages bei Auflösung des gegenständlichen Mietvertrages werden folgende Daten festgehalten:

- a) Der erstmalige Bezug der gegenständlichen Anlage erfolgte im Dezember 2009.
- b) Zum Zeitpunkt des erstmaligen Bezuges der Anlage entfielen auf das Mietobjekt:
- |  |   |       |
|--|---|-------|
| ba) ein Grundkostenbeitrag von               | € | ...,- |
| bb) ein Baukostenbeitrag von                 | € | ...,- |
| insgesamt sohin ein Finanzierungsbeitrag von | € | ...,- |

Die Abwertung (Verwohung) des vom Mieter zu leistenden Finanzierungsbeitrages beträgt daher nach derzeitiger Gesetzeslage 1 % des in lit. b) festgehaltenen ursprünglichen Finanzierungsbeitrages.

## VI.

### MIETZINS

1. Ab Mietbeginn (siehe Punkt III. Abs. 1.) hat der Mieter ferner als laufendes Entgelt pro Monat zu bezahlen:

- a) an \_\_\_\_\_ Hauptmietzins  
derzeit

€

\_\_\_\_\_,-

- b) zuzüglich dem anteiligen Beitrag zur Finanzierung von künftigen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an der vertragsgegenständlichen Wohnhausanlage samt dieser dienenden sonstigen Gemeinschaftsanlagen (siehe Punkt 6. d) unten) von insgesamt derzeit

€

\_\_\_\_\_,-

- c) an Nebenkosten, die auf sein Mietobjekt anteilig (berechnet nach dem Nutzwertschlüssel und unter Berücksichtigung der im nachgenannten Abs. 6.b) beschriebenen Grundsätze der Betriebskostenaufteilung der Gesamtanlage) entfallenden Betriebs-, Neben- und Verwaltungskosten gemäß §§ 21 bis 24 MRG, sohin inklusive Versicherungen gemäß Abs. 6.c), öffentlichen Abgaben, Hausverwaltungshonorar und dem Anteil der vertragsgegenständlichen Liegenschaft an den besonderen Aufwendungen für die sonstigen Gemeinschaftsanlagen des Liegenschaftsareals Karree St. Marx gemäß Abs. 6.d), von vorläufig geschätzt bzw. als Akonto- festgesetzt

€

\_\_\_\_\_,-

und

- d) die Umsatzsteuer, die auf den Mietzins samt Nebenkosten sowie die 1 % p.a. Verwohnung des Finanzierungsbeitrages entfällt, in der jeweiligen gesetzlichen Höhe, das sind derzeit

€

\_\_\_\_\_,-

derzeitiges monatliches Gesamtentgelt sohin

€ \_\_\_\_\_,-

2. Die Berechnung des laufenden Entgeltes gemäß Abs. 1. erfolgte gemäß der vorläufigen Nutzwertfestsetzung bzw. der Wohnbauförderungseinreichung zugrunde gelegten Berechnungsgrundlagen (Nutzflächen und Baukostenkalkulation). Ergeben sich anlässlich der endgültigen Nutzwertfestsetzung für die Wohnhausanlage bzw. der von der MA 50 (Wohnbauförderung) geprüften Endabrechnung Abweichungen von den vorgenannten vorläufigen Berechnungsdaten (siehe im Detail dazu Punkt V. Abs. 4. dieses Mietvertrages hinsichtlich des variablen Finanzierungsbeitrages), so wird gemeinsam mit der Endabrechnung des Finanzierungsbeitrages auch das Entgelt gemäß Abs. 1. lit. a) und b), also der Hauptmietzins

und der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag, entsprechend neu berechnet bzw. berichtigt. Das neu berechnete Entgelt ist vom Mieter rückwirkend ab Mietbeginn zu entrichten. Allfällige für den bisherigen Vertragszeitraum resultierende Nachzahlungen durch den Mieter bzw. Rückzahlungen an den Mieter haben innerhalb von vier Wochen ab der diesbezüglichen Rechnungslegung zu erfolgen.

3. Der im vorigen Abs. 1. a) genannte Hauptmietzins wird gemäß den einschlägigen Bestimmungen des WWFSG 1989 berechnet und vorgeschrieben und darf demnach auf Förderungsdauer höchstens der Betrag gemäß § 63 Abs. 1 iVm Abs. 3 und 4. WWFSG 1989 begehrt werden.

Der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag wird in Entsprechung des § 62 Abs. 3 WWFSG 1989 während der ersten 10 Jahre ab Anlagenbezug in Höhe von maximal 1/5 und ab Vollendung des 10. Jahres in Höhe von 1/3 des jeweiligen Mietzinses gemäß § 15a Abs. 3 Zif. 2 des MRG (Kategoriemietzins B) berechnet und vorgeschrieben.

4. Der vorgenannte Hauptmietzins reduziert sich nach vollständiger Tilgung der zur Baufinanzierung in Anspruch genommenen Fremdmittel (Hypothekar- und Landesdarlehen) gemäß der jeweiligen diesbezüglichen Bestimmung des WGG (§ 14 Abs. 7a), sohin nach derzeitiger Rechtslage auf einen Betrag, der sich aus einer Minderung des vom Justizministerium festgesetzten Richtwertes um 30 % zuzüglich Wertsicherung ergibt.
5. Das vorgenannte laufende Entgelt (Hauptmietzins zuzüglich EVB und Nebenkosten sowie Umsatzsteuer) ist vom Mieter bis zum dritten Tage eines jeden Monats im vorhinein abzugs- und kostenfrei auf das von der Vermieterin bzw. der jeweiligen Hausverwaltung bekannt gegebene Konto einzuzahlen. Für den Fall eines etwaigen Zahlungsverzuges gelten Verzugszinsen in der Höhe von 6 % p.a. über dem jeweiligen Basiszinssatz als vereinbart.

Eine Aufrechnung etwaiger Gegenforderungen des Mieters gegen den Mietzins samt Betriebs- und Nebenkosten wird – ausgenommen die Vermieterin ist zahlungsunfähig, die Gegenforderungen des Mieters stehen im rechtlichen Zusammenhang mit dem Entgelt oder die Gegenforderungen des Mieters wurden gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt - ausdrücklich ausgeschlossen.

6. Der Mieter nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass



- a) die Heizung dieser Wohnhausanlage durch Anschluss an das Wiener Fernheiznetz erfolgt, wobei von der Vermieterin bereits mit einer geeigneten Betreiber- bzw. Verrechnungsfirma (und zwar der Firma GTE-Gebäude-Technik-Energie-Betriebs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co. KG ein entsprechender Rahmenvertrag über die Beheizung und Warmwasseraufbereitung dieser Anlage zu den ortsüblichen Bedingungen abgeschlossen worden ist. Der Mieter verpflichtet sich zu gegebener Zeit (jedenfalls noch vor Wohnungsübergabe) einen entsprechenden "Versorgungsvertrag über Wärme und Wasser" mit dieser bestellten Heizungsbetreiberfirma abzuschließen, sodass die Verrechnung dieser Wärme- und Wasserversorgung zukünftig gemäß den Bestimmungen dieses Versorgungsvertrages direkt zwischen dieser Firma und dem Mieter erfolgt.
- b) zu einer möglichst sach- d.h. verursachergerechten Aufteilung der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten vereinbart wurde, diese Kosten - soweit technisch und rechtlich möglich - für die Wohnungen, Lokale und die Wohngemeinschaft einerseits und die Garage andererseits gesondert, also getrennt, festzustellen und dann allein von den jeweiligen Verursachern tragen zu lassen, sodass die Wohnungen, Lokale und die Wohngemeinschaft nicht mit spezifischen Unkosten der Garage belastet werden, die Garage aber auch nicht mit spezifischen Wohnungsunkosten, wozu auch die Unkosten der allein den Wohnungen, Lokalen und der Wohngemeinschaft dienenden - und auch allein deren Benützern vorbehaltenen - Gemeinschaftsräume und -einrichtungen gehören.

Lediglich die sodann noch verbleibenden - also nicht nach Einrichtungen bzw. eigenen Strom-, Wasser- und sonstigen Energiekreisen bzw. Zählern trennbaren - Betriebs- und Bewirtschaftungskosten (wie z.B. Versicherungen, Reinigungskosten von Hof- oder sonstigen nicht zuordenbaren Flächen, Grundsteuer, etc.) sind grundsätzlich im Verhältnis der Nutzwerte sämtlicher Objekte aufzuteilen.

Die nach der vorgenannten Aufteilungsvereinbarung auf die Wohnungen, Lokale und die Wohngemeinschaft einerseits und die Garage andererseits entfallenden Unkosten sind im Innenverhältnis ebenfalls nach dem Nutzwertschlüssel der jeweiligen Objektgruppe, sohin im Verhältnis der Nutzwerte aller Wohnungen, Lokale und der Wohngemeinschaft einerseits und im Verhältnis der Nutzwerte der Stellplätze andererseits aufzuteilen. Die Aufteilung der spezifischen Garagenkosten erfolgt pro Stellplatz mit dem gleichen Anteil.

Jedem Mieter wird von der Hausverwaltung monatlich ein voraussichtlich hinreichender pauschaler Akonto-Betrag vorgeschrieben werden. Die Abrechnung der Betriebskosten erfolgt sodann einmal jährlich unter Berücksichtigung dieser Akontozahlungen.

- c) die Liegenschaft samt Wohnhausanlage angemessen gegen Brandschaden (Feuerversicherung), gegen die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden (einschließlich Korrosions-, Dichtungs-, Verstopfungsschäden, Schäden an Ventilen, Siphonen, Rohrreinigungskosten) versichert wird und die Kosten dieser Versicherungen dem Mieter als Nebenkosten weiterverrechnet werden.

Der Mieter stimmt zu, dass neben dem Abschluss der vorgenannten Versicherungen auch die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benutzung dienenden Räume des Hauses und gegen Sturmschäden erfolgt und auch die Kosten dieser Versicherungen dem Mieter als Nebenkosten weiterverrechnet werden, sofern die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses – berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – dem zustimmt bzw. zugestimmt hat. Entsprechende Schadensfälle werden sohin aus diesen Versicherungen und nicht etwa aus einer Mietzinsreserve oder allenfalls – nach Auslaufen der diesbezüglichen förderungsrechtlichen Beschränkung - im Wege der Mietzinserhöhung gemäß § 18 MRG gedeckt. Festgehalten wird, dass der Mieter aufgrund der gesetzlichen Regelung des § 21 Abs. 1 Z 6 MRG auch dann den auf sein Mietobjekt entfallenden Anteil der verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die letztgenannten Versicherungen gegen Glasbruch bzw. Sturmschäden als Nebenkosten zu tragen hat, falls zwar nicht er, wohl aber die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses – berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände – dem Abschluss zustimmt bzw. zugestimmt hat.

- d) auf der benachbarten Liegenschaft EZ 4427 KG Landstraße eine Straße, ein Tunnel sowie diverse Infrastruktureinrichtungen zur Aufschließung auch dieser vertragsgegenständlichen Liegenschaft (wie z.B. Garagenzufahrt, Fernwärmeumformerstation, Traforaum, Wasserzählerraum, Kanäle, etc.) errichtet werden und die Kosten der Errichtung, Erhaltung, Wartung und Nutzung von den Eigentümern der Liegenschaften des Gesamtareals Karree St. Marx nach den Bestimmungen des dem Mieter in Kopie übergebenen Dienstbarkeits- und Reallastvertrages vom 15.12.2008 zu tragen sind. Der gemäß vor genanntem Dienstbarkeits- und Reallastvertrag auf die vertragsgegenständliche Liegenschaft EZ 4400 KG Landstraße entfallende Kostenanteil an diesen sonstigen Gemeinschaftsanlagen wird auf sämtliche Mieter dieser Liegenschaft im gemäß Abs. 6 b) vereinbarten Verhältnis aufgeteilt und ist von diesen im Rahmen des laufenden Entgelts zu tragen (d.h. Erhaltungskosten sind mit den gemäß Abs. 1. b) eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen abzurechnen und die Kosten der Wartung und Nutzung als Nebenkosten gemäß Abs. 1. c) von den Mietern zu bezahlen).

## VII.

### ZUSTAND, ERHALTUNG UND RÜCKSTELLUNG DES MIETOBJEKTES

1. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt vertragsgemäß und schonend zu benützen und gemäß § 8 Abs. (1) MRG den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und , soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

Der Mieter haftet zudem für alle Schäden, die aus einem unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Gebrauch des Mietobjektes oder aus mangelnder Wartung durch ihn selbst, seine Mitbewohner oder Besucher verschuldet sind. Behebt der Mieter derartige Beschädigungen trotz Aufforderung innerhalb gesetzter angemessener Frist nicht, ist die Vermieterin berechtigt, die erforderlichen Arbeiten unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Mieters gemäß § 8 Abs. (2) MRG auf Kosten des Mieters im Wege einer Ersatzvornahme durchführen zu lassen.

2. Die Vermieterin hingegen treffen ausschließlich die Erhaltungspflichten gemäß § 3 Abs. (2) MRG. Diese umfassen unter anderem Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind, sowie Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt.

Etwaige ernste Schäden des Hauses oder vom Mietgegenstand ausgehende erhebliche Gesundheitsgefährdungen, deren Behebung der Vermieterin obliegen, sind dieser vom Mieter unverzüglich anzuzeigen. Die Vermieterin wird die Behebung innerhalb angemessener Frist veranlassen.

3. Wesentliche bauliche Veränderungen hat der Mieter der Vermieterin anzuzeigen und deren Zustimmung abzuwarten. Als wesentlich gelten solche Veränderungen, die nicht für die vereinbarungsgemäße Verwendung des Mietobjektes erforderlich sind, für die eine baubehördliche Bewilligung notwendig ist, die eine Beeinträchtigung des äußeren

Erscheinungsbildes des Hauses bewirken, oder die sonst schutzwürdige Interessen der Vermieterin oder von Hausbewohnern beeinträchtigen.

4. Allfällige vom Mieter vorgenommene bauliche Adaptierungen, zusätzliche Ausstattungen oder Änderungen der ursprünglichen Ausstattung des Mietobjektes (wie z.B. Boden- oder Wandbeläge, Karniesen, Jalousien etc.) sowie Einbaumöbel und Kücheneinrichtungen werden bei Beendigung des Mietverhältnisses von der Vermieterin nicht abgelöst, sondern sind vom Mieter zu entfernen und der vorherige (bzw. der von der Vermieterin ursprünglich vorgesehene) Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen. Handelt es sich bei diesen Adaptierungen, Ausstattungen bzw. Einrichtungen jedoch um der Vermieterin obliegenden notwendigen Aufwand, müssen diese im Mietgegenstand verbleiben und gebührt dem Mieter Ersatz gemäß §§ 1097 iVm 1036 ABGB. Unbeschadet davon bleiben die Regelungen des § 10 MRG.
5. Die Benützung der Außenseite des Mietobjektes bzw. die Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses sowie die Anbringung von Werbeaufschriften oder -vorrichtungen ist ohne vorherige Zustimmung der Vermieterin unzulässig.
6. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt der Vermieterin in gutem und brauchbarem - lediglich durch die natürliche Abnutzung verschlechterten - Zustand, besenrein mit allen Schlüsseln zurückzustellen. Bis zur vollständigen Erfüllung dieser Verpflichtung der Rückstellung des Mietobjektes im vertragsgemäßen Zustand hat der Mieter ein Benützungsentgelt in Höhe des ansonsten auflaufenden Mietzinses zu bezahlen.

## VIII.

### HAUSORDNUNG

1. Der Mieter verpflichtet sich, für sich sowie für seine Mitbewohner und sonstigen Personen, denen er den Zutritt zum Mietobjekt gestattet oder ermöglicht, zur Einhaltung der von der Vermieterin festgesetzten Hausordnung, insbesondere zur Rücksichtnahme auf die übrigen Hausbewohner.
2. Der Mieter nimmt ferner zustimmend zur Kenntnis, dass für die gegenständliche Anlage kein eigener Hauswart bestellt wird. Vielmehr hat die jeweilige Hausverwaltung gegen ortsübliches Entgelt zur Reinigung und Betreuung der gemeinsamen Teile und Einrichtungen der Anlage (wie

Aufzüge, Allgemein- und Technikräume etc.) und der vorgelagerten Gehsteige (inklusive Schneeräumung samt Streuung etc.) geeignete Personen bzw. Servicefirmen zu bestellen. Die dadurch entstehenden Kosten sind als Betriebskosten auf die Mieter aufzuteilen und von diesen zu tragen.

## **IX.**

### **ALLFÄLLIGER VERTRAGSRÜCKTRITT**

1. Die Vermieterin ist bis zur Übernahme des Mietobjekts durch den Mieter berechtigt von diesem Mietvertrag zurücktreten, wenn der Mieter
  - a) trotz Mahnung und Setzung einer mindestens 14-tägigen Nachfrist vereinbarte und fällige Finanzierungsbeiträge nicht oder zumindest nicht vollständig leistet, oder
  - b) trotz schriftlicher Aufforderung zur Übernahme die vertragsgemäß fertig gestellte Wohnung trotz allfälliger Mahnung und mindestens 14-tägiger Nachfristsetzung nicht fristgerecht übernimmt oder
  - c) die von der Förderungsstelle (MA 50) bedungenen Erklärungen, Nachweise oder Urkunden (wie z.B. über die Vorwohnungsaufgabe) nicht fristgerecht übergibt.
2. Eine allfällige Rücktrittserklärung ist schriftlich abzugeben.
3. Im Falle eines Rücktritts sind die vom Mieter geleisteten Zahlungen für den Finanzierungsbeitrag zurückzuzahlen, und zwar unverzinst.

## **X.**

## ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN

1. Soweit dieser Mietvertrag auf Mieterseite von mehreren Personen (Ehegatten oder sonstige Partner) abgeschlossen wird, haften diese für die Einhaltung sämtlicher vertraglicher Verpflichtungen zur ungeteilten Hand. Im Falle der Aufkündigung eines von zwei Personen unterfertigten Mietvertrages erfolgt die Rückzahlung des Finanzierungskostenbeitrages nur dann, wenn die Kündigung von beiden Mietern gleichzeitig erfolgt. Bei Aufkündigung nur eines Mieters, die ausschließlich mit Zustimmung der Vermieterin und des verbleibenden Mieters möglich ist, verbleibt der Finanzierungsbeitrag bis zu einer etwaigen Auflösung des Mietverhältnisses mit dem verbleibenden Mieter bei der Vermieterin und wird sodann an Letzteren ausbezahlt.
2. Der Mieter erklärt ausdrücklich, eine begünstigte (also förderungswürdige) Person im Sinne des WWFSG zu sein und sich den Bestimmungen und Auflagen des WWFSG bzw. der Förderungszusicherung des Landes Wien zu unterwerfen. Hiezu gehört insbesondere die Verpflichtung, nach Bezug des geförderten Mietobjektes sämtliche Rechte an Vorwohnungen innerhalb von sechs Monaten aufzugeben und der Vermieterin über diese Vorwohnungsaufgabe einen Nachweis in der von der MA 50 jeweils geforderten Form zu übermitteln.
3. Die Kosten der Errichtung dieses Mietvertrages trägt die Vermieterin selbst. Der Mieter hat lediglich die aufgrund dieses Mietverhältnisses ausgelöste Rechtsgeschäftsgebühr gemäß Gebührengesetz zu tragen, das sind **EUR** \_\_\_\_\_. Die Gebührenanzeige erfolgt durch die Vermieterin.
4. Für sämtliche Zustellungen an den Mieter gilt ab dem Zeitpunkt der Wohnungsübergabe die vertragsgegenständliche Wohnung als alleinige Zustelladresse, sofern der Mieter entgegen seiner Verpflichtung der Vermieterin eine davon abweichende Anschrift nicht bekannt gegeben hat.
5. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine Ausfertigung für die beiden Vertragsparteien bestimmt ist.

## XI.

### **ZUKÜNFTIGER ERWERB IM WOHNUNGSEIGENTUM**

Ausdrücklich festgehalten wird, dass dem Mieter das Recht eingeräumt wird, die mietgegenständliche Wohnung - unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäß aufrechten Mietverhältnisses - im Sinne des § 77 WWFSG zehn Jahre nach Erstbezug der Wohnhausanlage (Dezember 2009) im Wohnungseigentum zu erwerben, und zwar zu den sodann im jeweiligen Zeitpunkt nach den Bestimmungen des WWFSG bzw. aufgrund dessen Verweises nach den Bestimmungen des WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes) geltenden Bedingungen.

St.Marx\MusterMVKarre St.Marx, 29.1.2010 (nach Fertigstellung).doc

Wien, den

## Quellen- und Literaturverzeichnis

Interview mit Dieter Groschopf, geführt von Markus Mössner, Wien (12.01.2015)

Interview mit Manfred Pagler, geführt von Markus Mössner, Wien (12.01.2015)

Interview mit Siegfried Igler, geführt von Markus Mössner, Wien (18.12.01.2015)

[http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtpolitik/612866\\_Wieviel-Wohnraum-braucht-der-Wiener.html](http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtpolitik/612866_Wieviel-Wohnraum-braucht-der-Wiener.html)

[http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/130724\\_SMART-Wohnbauprogramm.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/130724_SMART-Wohnbauprogramm.pdf)

Broschüre SMART Wohnen von wohnfonds Wien

Maerki / Schikowitz 2008, Wohnen 2018 Smart Living

Schittich 2007, im Detail Integriertes Wohnen

[http://www.oesw.at/presse/pressemeldungen/2011/2052011-wohnungsuebergabemuehlgrundgasse.html?user\\_mhilpageteaser\\_pi1%5BbackId%5D=533](http://www.oesw.at/presse/pressemeldungen/2011/2052011-wohnungsuebergabemuehlgrundgasse.html?user_mhilpageteaser_pi1%5BbackId%5D=533)

Maerki / Schikowitz 2008, Das Fernlicht

[http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Solar\\_Baumhaus-Heliotrop-in-Freiburg\\_72736.html](http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Solar_Baumhaus-Heliotrop-in-Freiburg_72736.html)

<http://www.querkraft.at/?story=1034&details=1>

<http://www.architekturtage.at/2010/event.php?item=5826>



Wolfgang Fehrer, Das japanische Teehaus

[http://www.oib.or.at/sites/default/files/rl5\\_061011.pdf](http://www.oib.or.at/sites/default/files/rl5_061011.pdf)

[http://www.bda.at/text/136/Work-in-Progress/6449/Anton-Brenner\\_Wien-15-Rauchfangkehrergasse-26-Heinickegasse-1](http://www.bda.at/text/136/Work-in-Progress/6449/Anton-Brenner_Wien-15-Rauchfangkehrergasse-26-Heinickegasse-1)

<http://www.nextroom.at/building.php?id=18578>

<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/ahs-info/neubauforderung/voraussetzungen.html>

<http://www.are.at/unternehmen/>

## Abbildungsverzeichnis

**Abbildung 1:** [http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/130724\\_SMART-Wohnbauprogramm.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/130724_SMART-Wohnbauprogramm.pdf)

**Abbildung 2:** <http://www.architekturwettbewerb.at/competition.php?id=1051&cid=10266#>

**Abbildung 3:** <http://www.architekturwettbewerb.at/competition.php?id=1051&cid=10266#>

**Abbildung 4:** SMART Wohnen Bauträgerwettbewerb Broschüre /wohnfonds\_wien

**Abbildung 5:** SMART Wohnen Bauträgerwettbewerb Broschüre /wohnfonds\_wien

**Abbildung 6:** SMART Wohnen Bauträgerwettbewerb Broschüre /wohnfonds\_wien

**Abbildung 7:** [http://www.statistik.at/web\\_de/downloads/webkarto/bevoelkerungspyramide/](http://www.statistik.at/web_de/downloads/webkarto/bevoelkerungspyramide/)

**Abbildung 8:** [http://www.statistik.at/web\\_de/downloads/webkarto/bevoelkerungspyramide/](http://www.statistik.at/web_de/downloads/webkarto/bevoelkerungspyramide/)

**Abbildung 9:** [http://www.statistik.at/web\\_de/downloads/webkarto/bevoelkerungspyramide/](http://www.statistik.at/web_de/downloads/webkarto/bevoelkerungspyramide/)

**Abbildung 10:** Architekturbüro Gerner°Gerner

**Abbildung 11:** Architekturbüro Gerner°Gerner

**Abbildung 12:** Architekturbüro Gerner°Gerner

**Abbildung 13:** Architekturbüro Gerner°Gerner

**Abbildung 14:** Architekturbüro Gerner°Gerner

**Abbildung 15:** Architekturbüro Gerner°Gerner

**Abbildung 16:** Architekturbüro Gerner°Gerner

**Abbildung 17:** Architekturbüro Gerner°Gerner

**Abbildung 18:** <http://greentrends.ru/wp-content/uploads/2013/07/Heliotrop-in-Freiburg-017.jpg>

**Abbildung 19:** [http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Solar\\_Baumhaus-Heliotrop-in-Freiburg\\_72736.html](http://www.baunetzwissen.de/objektartikel/Solar_Baumhaus-Heliotrop-in-Freiburg_72736.html)

**Abbildung 20:** <http://irealty.gr/wp-content/uploads/2010/09/heliotrope-4.jpg>

**Abbildung 21:** <https://s-media-cache-ak0.pinimg.com/736x/35/7e/ba/357eba1cf904c8352fd8896cf0b27bf3.jpg>

**Abbildung 22:** [http://blog.kineticarchitecture.net/wp-content/uploads/2008/08/girasole\\_2.jpg](http://blog.kineticarchitecture.net/wp-content/uploads/2008/08/girasole_2.jpg)

**Abbildung 23:** <https://werkbank.files.wordpress.com/2010/12/rotating-house.jpg>

**Abbildung 24:** <https://werkbank.files.wordpress.com/2010/12/rotating-house.jpg>

**Abbildung 25:** Architekturbüro lichtblauwagner

**Abbildung 26:** Architekturbüro lichtblauwagner

**Abbildung 27:** Architekturbüro lichtblauwagner

**Abbildung 28:** Architekturbüro lichtblauwagner

**Abbildung 29:** Architekturbüro querkraft

**Abbildung 30:** Architekturbüro querkraft

**Abbildung 31:** Architekturbüro querkraft

**Abbildung 32:** Architekturbüro querkraft

**Abbildung 33:** Architekturbüro querkraft

**Abbildung 34:** Architekturbüro Klaus Kada

**Abbildung 35:** Architekturbüro Klaus Kada

**Abbildung 36:** Architekturbüro Klaus Kada

**Abbildung 37:** Architekturbüro Klaus Kada

**Abbildung 38:** Architekturbüro Klaus Kada

**Abbildung 39:** Architekturbüro Klaus Kada

**Abbildung 40:** Architekturbüro Klaus Kada

**Abbildung 41:** Architekturbüro Klaus Kada

**Abbildung 42:** [http://www.poolima.de/images/HG560\\_1199.jpg](http://www.poolima.de/images/HG560_1199.jpg)

**Abbildung 43:** <http://www.mmbt.at/bilder/wohnbau/sonnwend04.jpg>

**Abbildung 44:** [http://www.bda.at/image/tn160x\\_314591549.jpg](http://www.bda.at/image/tn160x_314591549.jpg)

**Abbildung 45:** Reader vom Institut für Wohnbau

**Abbildung 46:** Reader vom Institut für Wohnbau

**Abbildung 47:** Reader vom Institut für Wohnbau

**Abbildung 48:** Reader vom Institut für Wohnbau

**Abbildung 49:** [http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/lgs/Merkblatt\\_SMART\\_Wohnungen.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/lgs/Merkblatt_SMART_Wohnungen.pdf)

**Abbildung 50:** Google Earth / selbst erstellt

**Abbildung 51:** Google Earth / selbst erstellt