

Lerneffekte aus den Wechselbeziehungen verschiedener Wohnformen am Fallbeispiel Sonnwendviertel Ost

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Prof. Dipl.-Ing. Michael Pech

Christina Kainz BBA.HM

12034169

Wien, 04.09.2023

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **CHRISTINA KAINZ BBA.HM**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "LERNEFFEKTE AUS DEN WECHSELBEZIEHUNGEN VERSCHIEDENER WOHNFORMEN AM FALLBEISPIEL SONNWENDVIERTEL OST", 189 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 04.09.2023

Unterschrift

Danksagung

Mit großer Dankbarkeit und Demut möchte ich an dieser Stelle meine aufrichtige Danksagung zum Ausdruck bringen, denn die Vollendung meiner Masterthese markiert einen bedeutenden Meilenstein in meinem akademischen Werdegang, und dies wäre ohne die Unterstützung und Hilfe vieler besonderer Menschen nicht möglich gewesen.

Zuallererst möchte ich meinen Eltern einen großen Dank aussprechen. Ihre stetige Förderung und Forderung haben mir den Mut gegeben, meinen beruflichen Werdegang mit Entschlossenheit zu verfolgen.

Ein besonderer Dank gilt meiner lieben Schwester und meinem Partner, die mich während der anspruchsvollen Phasen meiner Masterthese stets unterstützt haben.

Ein weiterer großer Dank gebührt meinem Betreuer, Herrn Dipl. Ing. Michael Pech, sowie seiner Kollegin Frau Birgit Leinich. Ihre wertvollen Hinweise und fachkundige Unterstützung haben dazu beigetragen, meine Ideen zu schärfen und die Qualität meiner Masterthese zu verbessern.

Schließlich möchte ich mich bei all meinen Begleitern auf meinem Lebensweg bedanken, sei es im beruflichen oder privaten Umfeld.

Möge diese Masterthese nicht nur ein persönlicher Erfolg sein, sondern auch einen kleinen Beitrag zur Gesellschaft leisten.

In dieser Arbeit wird das generische Maskulinum verwendet, um auf männliche, weibliche und andere Geschlechteridentitäten gleichermaßen Bezug zu nehmen. Um die Lesbarkeit zu erleichtern, wird eine geschlechtsspezifische Sprachform verwendet, die dennoch alle Geschlechteridentitäten ausdrücklich inkludiert, sofern Aussagen dies erfordern.

Kurzfassung

Die gegenständliche Forschungsarbeit befasst sich mit den verschiedenen Wohnformen und dessen Wechselbeziehungen im Sonnwendviertel Ost, aus denen verschiedene Lerneffekte für zukünftige vergleichbare Quartiersentwicklungen abgeleitet werden. Das Sonnwendviertel Ost dient als zentraler Forschungsgegenstand, da in seiner Entstehung innovative, städtebauliche Instrumente erprobt wurden und als Quartier mit einer hohen Nutzungsvielfalt bekannt ist. Als Grundlage dazu wurde im Rahmen der Literaturrecherche eine allgemeine themenbezogene Wissensbasis geschaffen, sowie der aktuelle Stand der Forschung dazu beleuchtet. Bezeichnend ist, dass es sowohl für das „Quartier“ als auch die verschiedenen Wohnformen keine einheitliche Definition und Kategorisierung gibt. Des Weiteren wurde das Sonnwendviertel überblickshaft vorgestellt, mit näherer Begutachtung der verschiedenen Vergabeverfahren und denen daraus resultierenden qualitativen Ergebnissen. Auf dieser Wissensgrundlage wurde die Methodik definiert, die eine qualitative Forschung anhand von Experteninterviews als Leitfadeninterviews beinhaltet. Die sechs geführten Interviews wurden mittels zusammenfassender, induktiver Inhaltsanalyse nach Philipp Mayring verarbeitet. Die Interviewerkenntnisse wurden sodann mit der Literaturrecherche konfrontiert. Durch die Gegenüberstellung der Primär- und Sekundärquellen konnten neue Erkenntnisse gewonnen werden, die insgesamt zur Beantwortung der zentralen Forschungsfrage beitragen. Kurz gefasst ergeben sich die nachfolgenden wesentlichen Lerneffekte, die lediglich einen Teil der Gesamtsituation darstellen und nicht isoliert betrachtet werden dürfen, da die Ergebnisse wechselseitig voneinander abhängig sind. Erstens, mangelnde geographische Integration des geförderten Wohnbaus, zweitens fehlende Quartierspartizipation, hohes Preisniveau und standardisierte Konzepte ohne Bezugnahme auf das individuelle Umfeld im freifinanzierten und gewerblichen Wohnen, drittens Quartiershäuser und Baugruppen stechen mit ihrer Vielseitigkeit von Gemeinschaftsflächen, Wohnungstypologien und einer überdurchschnittlichen Gebäudeökologie heraus. Sie eignen sich zudem ideal als Initiatoren, welche bereits in frühen Phasen proaktiv gemeinschaftliche Impulse setzen. Ein weiterer Lerneffekt ist, dass die Konzeptvergabe qualitativ hochwertige Ergebnisse schafft, in ihrer Qualitätssicherung aber noch verbesserungsbedürftig ist. Zuletzt bedarf das Bieterverfahren ergänzender Bewertungsmaßstäbe für eine bessere soziale Nachhaltigkeit, innovative Wohnformen und Identitätsstiftung.

Inhaltsverzeichnis

1. HINTERGRUND UND RELEVANZ	1
1.1 ZIELSTELLUNG	4
1.2 ZENTRALE FORSCHUNGSFRAGE	4
2. HINTERGRUNDINFORMATION	5
2.1 QUARTIER BEDEUTUNG UND ABGRENZUNG	5
2.2 QUARTIER ERFOLGSFAKTOREN	7
2.3 ÜBERBLICK WOHNFORMEN.....	11
2.4 INDIVIDUELLES WOHNEN	11
2.4.1 WOHNUNGEN.....	12
2.4.2 EINFAMILIENHAUS	13
2.5 GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN	14
2.5.1 PFLEGEWOHNGEMEINSCHAFTEN	15
2.5.2 INKLUSIVES WOHNEN	17
2.6 INSTITUTIONELLES WOHNEN	20
2.6.1 PFLEGEHEIM.....	20
2.6.2 BETREUTES WOHNEN	22
2.6.3 STUDENTENWOHNHEIM	24
2.6.4 HOTELS	27
2.6.5 TEMPORÄRES WOHNEN	29
2.7 NUTZUNGS- UND WOHNTYPOLOGIEN.....	31
2.8 DAS SONNWENDVIERTEL	34
2.8.1 ALLGEMEIN	34
2.8.2 PROJEKTÜBERSICHT	37
2.8.3 BAUPLATZBEZOGENE QUALITÄTSANALYSE SONNWENDVIERTEL OST	41
3. METHODIK	45
3.1 GRUNDGESAMTHEIT	45
3.2 QUALITATIVES FORSCHUNGSDESIGN	45
3.3 GÜTEKRITERIEN NACH PHILIPP MAYRING	46
3.4 STICHPROBENGRÖßE.....	48

3.5	STICHPROBENVERFAHREN.....	48
3.6	DATENERHEBUNGSVERFAHREN	49
3.7	DAS INTERVIEW.....	50
3.8	METHODE DER DATENAUSWERTUNG.....	50
4.	<u>GRUNDLEGENDE FORSCHUNGSERKENNTNISSE</u>	<u>52</u>
4.1	STADTPLANUNG UND WIRTSCHAFTLICHKEIT	52
4.2	WOHNFORMEN	53
4.3	QUARTIERSGRUNDLAGEN	56
5.	<u>DISKUSSION</u>	<u>60</u>
6.	<u>SCHLUSSFOLGERUNG DER ZENTRALEN FORSCHUNGSFRAGE</u>	<u>70</u>
7.	<u>KRITISCHE REFLEXION.....</u>	<u>75</u>
	<u>LITERATURVERZEICHNIS.....</u>	<u>77</u>
	<u>ABBILDUNGS-, TABELLEN-, DIAGRAMMVERZEICHNIS</u>	<u>92</u>
	<u>ANHÄNGE</u>	<u>93</u>
	ANHANG A: INTERVIEWLEITFADEN BAUTRÄGER, KONSULENTEN.....	93
	ANHANG B: INTERVIEWLEITFADEN BETREIBER	94
	ANHANG C: INTERVIEW WOHNBUND:CONSULT (AUSWERTUNGSEINHEIT 1)	95
	ANHANG D: INTERVIEW NUTZEFFEKT (AUSWERTUNGSEINHEIT 2)	115
	ANHANG E: INTERVIEW HR. TEMEL (AUSWERTUNGSEINHEIT 3)	133
	ANHANG F: INTERVIEW (AUSWERTUNGSEINHEIT 4)	147
	ANHANG G: INTERVIEW ÖSW (AUSWERTUNGSEINHEIT 5).....	161
	ANHANG H: INTERVIEW ROOM4RENT (AUSWERTUNGSEINHEIT 6).....	163
	ANHANG D: ZUSAMMENFASSENDE, INDUKTIVE INHALTSANALYSE.....	165

1. Hintergrund und Relevanz

Bei der Stadtplanung von Wien ist das Leitbild „die Stadt der kurzen Wege“ mittlerweile seit mehreren Jahrzehnten als Ziel anerkannt. Jedoch ergibt sich die praktische Herausforderung, wie diese antizipierte Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe erreichbar ist – stellt sie doch eine Trendumkehr der jahrelangen Städteplanung dar. Speziell in Wien, wo der geförderte Wohnbau einen hohen Stellenwert hat, kommt die Nutzungsmischung seiner eigentlichen Bedeutung, dem „nebeneinander“ statt dem „miteinander“ Planung nicht nach (Pozsogar 2023, Temel 2018). Ebenso bedeutsam für „die Stadt der kurzen Wege“ sowie für eine soziale Nachhaltigkeit ist die genaue Beleuchtung der Nutzungen innerhalb der wohnwirtschaftlichen Nutzungsform. Dessen unterschiedlichsten Formen prägen nicht nur ein Stadtbild, sie stehen auch in Wechselbeziehungen zu den benachbarten Gebäudekörpern. Am häufigsten vertreten sind dabei der Wohnungsbau mit seinen Differenzierungen geförderter Mietwohnungsbau, freifinanzierter Mietwohnungsbau oder Eigentumswohnungen (Scheuven et al. 2016).

Die Wohnformenvielfalt ist jedoch weitaus größer und befindet sich, aufgrund der sich stetig verändernden Gesellschaft, ebenso im Wandel. Kallinger et al. (2020) unterstreicht, dass sich zukünftig Wohnbaukonzepte stärker an den dynamischen Bedarf und die gesellschaftliche Einstellung zum Wohnen anpassen sollten. Die Gründe für die sich wandelnden Bedürfnisse sind mannigfaltig, lassen sich aber auf die wichtigsten herunterbrechen: der demographische Wandel, sinkende Haushaltsgrößen, steigende Mieten bei Wohnraummangel, eine sich verändernde Arbeitswelt und der steigende Wunsch nach Individualisierung (Zemp et al. 2018).

Generell steigt der Bedarf nach ausdifferenzierten und vielschichtigen Sozialformen des Zusammenlebens über alle Altersgruppen. Um dem Wunsch nach Individualisierung gerecht zu werden, sollen Wohnangebote zur persönlichen Aneignung und Gestaltung offengehalten werden, während sie in ihrer Grundform für einen spezifischen Lebensstil konzipiert sein sollen.

Wohnformen haben damit einerseits die Aufgabe konkrete Bedürfnisse zu befriedigen und andererseits Beteiligungsmöglichkeiten zu schaffen. Aus der daraus entstehenden Spezialisierung entstehen alternative Wohnformen (Zemp et al. 2018). Parallel dazu nimmt die Ansicht zu, dass die Wohnqualität nicht proportional zur Wohnfläche steigt und dadurch eine bewusste Reduktion der Wohnfläche in Kauf genommen werden kann. Die hohe Wohnqualität bemisst sich schlussendlich nämlich vielmehr über zusätzlich verfügbare Quartiersangebote und Aneignungsräume.

Dies bildet sich in der durchschnittlichen Wohnungsgröße ab, die bereits in den vergangenen Jahren gesunken ist. Dennoch ist es wichtig zur Kompensierung der kleineren Wohnfläche über die genannten Aneignungsräume die Gemeinschaft zu stimulieren. Auch für Menschen im seniorigen Alter ist diese Idee eine attraktive Option mit Fokus auf bedarfsabhängige Vernetzungs- und Unterstützungsangebote (Gruber et al. 2018). Diese Angebote treffen auch auf das Interesse von Familien, denn die steigende Doppelverdienerquote führt dazu, dass häusliche Funktionen ausgelagert werden. Familienadäquate Dienstleistungen und organisierte Nachbarschaftshilfe, die trotzdem Rückzug ermöglicht, treffen bei dieser Zielgruppe den Nerv der Zeit (Zemp et al. 2018).

Mit der Frage, welche Wohnformen in einem Stadtgebiet zu welchem Ausmaß und mit welchen Auswirkungen auf die anderen Wohnnutzungen idealerweise berücksichtigt werden sollten, hat man sich auf empirischer Ebene kaum beschäftigt. Ausgehend von der klassischen Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe (Adrian et al. 2018), kann davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund der Vielschichtigkeit innerhalb verschiedener Wohnformen für diese ebenso keine Faustformel für die ideale Durchmischung formulieren lässt. Jedoch ist es unumstritten, dass eine nachhaltige Durchmischung beim Wohnen die äquivalente Priorität wie der Nutzungsmischung Wohnen – Gewerbe zuzuschreiben ist.

Ziel einer ausgewogenen Nutzungsmischung von Wohnformen sind:

- Diversität: eine möglichst vielfältige Zielgruppenansprache für die unterschiedlichen Lebensstile
- Adaptivität: wodurch lässt sich ein Stadtteil auf die unterschiedlichen Veränderungen oder über den Lebensverlauf eines Bewohnenden besser anpassen
- soziale Integration: die Durchmischung in sowohl in kultureller als auch in generationeller Hinsicht
- Effizienz: kann auf infrastruktureller oder operationeller Ebene über gute Nutzungskombinationen erreicht werden

(Zemp et al. 2018, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2004a)

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung und dem Synergiepotenzial unterschiedlicher Wohnformen, widmet sich diese Masterthese den verschiedenen Ausprägungen und den sich daraus resultierenden Wechselbeziehungen in einem speziellen Quartier:

Das Sonnwendviertel Ost wird dabei als Ausgangsreferenz herangezogen, da diese Quartiersentwicklung in vielerlei Hinsicht als Leuchtturmprojekt für Wien zitiert wird und gleichzeitig eine hohe Nutzungsvielfalt aufweist. Dies nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, weil sich die Stadt Wien in dessen Entstehung dazu entschieden hat, auf mehreren Ebenen neue Herangehensweisen zu erproben.

Erstmalig für Wien wurden dabei angewandt:

- Das kooperative Planungsverfahren: es wurde als innovatives Planungsinstrument für eine interdisziplinär geprägte und offenere städtebauliche Planung herangezogen. Anders als in städtebaulichen Wettbewerben stand nicht die Optimierung von Bauvolumina, sondern die Frage was „Stadt“ bedeutet, im Vordergrund (Temel 2021). Beteiligt daran waren 6 Architekturbüros, Fachplaner, Verfahrensorganisatoren und eine Begleitgruppe (Temel 2019).
- Die Konzeptvergabe: sie wurde auf besonders wichtigen Bauplätzen angewandt, die Zuschläge sind nach Konzeptqualität und weiteren Kriterien vergeben worden, anstatt der Grundstückskaufpreishöhe. Die dabei bindende Festlegung von Erdgeschossnutzungen ist ebenso ein neues Werkzeug dessen sich bedient wurde. Komplementär zur Konzeptvergabe, wurden auch klassische Bauträgerwettbewerbe abgehalten. Mit 1.100 Wohnungen und 7 Bauplätzen sogar der bisher größte Bauträgerwettbewerb Wiens (Büchl & Ströbitzer 2017).
- SMART Wohnbauprogramm: es wurde in einem der Wettbewerbe aus dem Jahr 2012 mit 400 Wohneinheiten, erstmals für alle Bewerber als verpflichtend ausgelobt (Büchl & Ströbitzer 2017).
- Beim Bauträgerwettbewerb Sonnwendviertel I wurde erstmalig die 4. Beurteilungssäule „Soziale Nachhaltigkeit“ juriert (Büchl & Ströbitzer 2017).
- Das Gebäude Bikes and Rails beinhaltet eine Baugemeinschaft, die erstmals den geförderten Wohnbau mit dem deutschen Modell des Mietshäusersyndikats vereint (Architekturbüro Reinberg 2023).

Als besondere Merkmale ist auch das neuartige Konzept von Baugruppen zu erachten, welches in der Seestadt Aspern erstmalig Anwendung fand, und wodurch interessante Stadtpioniere in das Quartier gebracht wurden (Mittendorfer 2013). Auch der in der Seestadt Aspern erstmalig umgesetzte Mobilitätsfond (Stadtplanung Wien 2023) wurde im Sonnwendviertel Ost übernommen, der für das gesamte Quartier ein durchdachtes Konzept mit verschiedenen Fortbewegungsmitteln sicherstellt. Weiters weist das Sonnwendviertel auch eine ungewöhnlich hohe Kleinteiligkeit und eine

damit einhergehende hohe städtische Vielfalt auf. Auch wurde große Sorgfalt auf die Gestaltungsqualität der öffentlichen Räume gelegt (IBA_Wien 2023m).

Das Zusammenspiel dieser vielschichtigen Maßnahmen führte dazu, dass bereits in frühen Stadien (professionelle und nicht professionelle) Akteure mit breiten Kompetenzen, Aufgaben und Interessen in der Entstehung mitwirkten.

1.1 Zielstellung

Das Ziel dieses Forschungsgegenstands liegt in der konkreten Identifizierung von Lerneffekten aus dem Sonnwendviertel Ost mit Bezug auf Wechselwirkungen zwischen den dortigen Wohnformen innerhalb des Quartiers. Mit dem Untersuchungsgegenstand Sonnwendviertel Ost als Symbol für innovative Stadtplanung, sollen die Ergebnisse als handlungsorientierte Empfehlungen bei der Entstehung neuer Quartiere wertvolle Unterstützung bieten können. Dabei liegt der Fokus auf die optimale Mischung und Anordnung von Wohnformen bei Berücksichtigung der sich daraus ergebenden Implikationen sowie der sozialen Nachhaltigkeit in einem Quartier.

Bei Beachtung der identifizierten Lerneffekte, die aus diesem Forschungsvorhaben hervorgehen, soll ein integratives und sozial nachhaltiges Quartier hervorgehen, das den Bedürfnissen der verschiedenen Bewohner-Zielgruppen gerecht wird.

1.2 Zentrale Forschungsfrage

Auf der Ausgangssituation sowie der Zielstellung basierend, sollen im Rahmen des Forschungsvorhabens die Lerneffekte, die aus der Verknüpfung verschiedener Wohnformen im Sonnwendviertel Ost hervorgehen, definiert werden. Daraus resultiert die folgende Forschungsfrage:

„Welche Lerneffekte können aus der Kombination der verschiedenen Wohnformen im Sonnwendviertel Ost für zukünftige Quartiersentwicklungen gezogen werden?“

Die zentrale Forschungsfrage bildet für den weiteren Forschungsprozess den zentralen Leitfaden und ist in dessen Beantwortungsqualität ausschlagend dafür, ob das Forschungsziel erfolgreich erfüllt wurde.

Dementsprechend sollte die Beantwortung der zentralen Forschungsfrage so ausfallen, dass positive und negative Wechselbeziehungen sowie Synergien zwischen den verschiedenen Wohnformen im Sonnwendviertel Ost aufgedeckt werden, die für die Gestaltung zukünftiger Quartiersentwicklungen mehrwertbringend sind.

2. Hintergrundinformation

Die Hintergrundinformation stellt die Sekundärdatenerhebung zu dieser wissenschaftlichen Arbeit dar und gibt daher einen zunächst umfangreichen Überblick zu dem häufig angewandten Begriff des Quartiers. Im Rahmen der Forschung wird sodann konkret auf die Erfolgsfaktoren eines Quartiers, die verschiedenen Wohnformen und Nutzungstypologien eingegangen. Vor dem Hintergrund des Forschungsgegenstandes, dem Sonnwendviertel Ost, erfährt dieses zuletzt große Berücksichtigung.

2.1 Quartier Bedeutung und Abgrenzung

Der Begriff „Quartier“ befindet im Sprachgebrauch häufig Anwendung, obwohl seine Definition und Inhalte keinen allgemein gültigen Standards unterliegen. Es scheint, dass sich unter diesem Begriff jeder seine ganz individuelle Lebenswelt je nach professionellem und biografischem Horizont vorstellt und diese entsprechend zu Grunde legt. George Galster, ein bekannter Stadtforscher aus den USA fasst zusammen, dass der Konsens in der definitorischen und inhaltlichen Fassung in „eine sozialräumliche Organisationsform, die größer als ein Haushalt, aber kleiner als eine Stadt ausfalle“ ende (Kaltenbrunner 2021b).

Neitzel (2013) folgert daraus, dass die Begriffsdefinition eines Quartiers von wenigen Hundert Bewohnern bis hin zu mehreren Tausend Einwohnern reichen kann. Zur besseren Einordnung formulierte Galster (2019) eine vierstufige Größenordnung:

- Stufe 1: Block Face: Kleinräumiges Quartier mit der Größenordnung eines Wohnblocks, wo sich Kinder unbeaufsichtigt aufhalten können.
- Stufe 2: Defended Neighborhood: In der nächstgrößeren Ebene führt die emotionale Bindung der Quartiersbewohner innerhalb eines Quartiers zu einem Kontrast und einer Abgrenzung zu den umliegenden Gebäuden.
- Stufe 3: Community of Limited Liability: Bei der Gemeinschaft mit beschränkter Haftung wird eine Größenordnung erreicht, in der sich nur noch einzelne Bewohner selektiv am Quartiersleben beteiligen und damit eine schwächere Bindung gegeben ist.
- Stufe 4: Expanded Community of Limited Liability: Dieses Größenformat wird über eine verwaltungsbezogene Fläche abgesteckt und stellt damit eine erweiterte Gemeinschaft mit nur mehr beschränkter Haftung dar.

Anders eingesetzte Merkmallogiken können gebietsbezogene oder vermarktungsstrategische Grundlagen haben. Schnur (2013) legt dem Begriff die folgende Definition zu Grunde: „Ein Quartier ist ein kontextuell eingebetteter, durch externe und interne Handlungen sozial konstruierter, jedoch unscharf konturierter Mittelpunkt-Ort alltäglicher Lebenswelten und individueller sozialer Sphären, deren Schnittmengen sich im räumlich-identifikatorischen Zusammenhang eines überschaubaren Wohnumfelds abbilden“. Die Theorie des Städtebaus unterstellt, dass ein Quartier eine baulich-räumliche, soziale, mittelgroße Flächeneinheit darstellt, die sich von umliegenden Bebauungsgebieten von außen und innen her durch seine spezifische Identität und Qualität abgrenzen lässt (Deffner & Meisel 2013).

In dem Versuch eine vereinheitlichte Definition zu finden, konkludiert Schubert (2021), dass es sinnvoller sei, Quartiere besser unterzukategorisieren anhand von normativ abgeleiteten Merkmalen. Diese können der Entstehungszeitraum, Bauformen, ein Raumabschnitt, Bebauungsdichten oder verschiedene Nutzungsverknüpfungen sein.

Christie & Co Austria GmbH (2017) grenzt ein Quartier wie folgt ab:



Abbildung 1: Abgrenzung quartiersbezogener Begrifflichkeiten, Quelle: Christie & Co Austria GmbH (2017)

Wehrli-Schindler et al. (2016) betont die Wichtigkeit von Quartieren im Zeitalter der Globalisierung, da diese die Aufgabe haben, sozialen Zusammenhalt, Identität und Lebensqualität zu schaffen. Sie sind somit eine sozialräumliche Organisationsform, die eine gute Handlungsgröße bieten, da im Vergleich zu einer ganzen Stadt, die Dimension begrenzt ist, sodass die konkrete Umsetzung von nachhaltiger Raumentwicklung unter sozialen, ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten möglich ist. Gelingt dies, hat das Viertel eine Strahlkraft über sich hinaus für einen ganzen Stadtteil (Kaltenbrunner 2021).

Dies erkannte auch die EU, denn im Jahr 2020 haben die EU-Mitgliedsstaaten die Leipzig Charta aktualisiert, damit Städte über eine fokussiertere soziale Nachhaltigkeit zukünftig eine stärkere Gemeinwohlorientierung ausbilden. Neben der Handlungsebene einer Region und Kommune wurde dabei explizit das Stadtquartier hervorgehoben: „Eine zielgerichtete Quartiersentwicklungspolitik sollte das Engagement vor Ort fördern, damit gesellschaftlicher Zusammenhalt und Integration gelingen können. Für eine langfristige Stabilisierung brauchen Stadtquartiere mit einer Vielzahl an komplexen sozioökonomischen Herausforderungen passgenaue politische Programme und Fördermittel. Darüber hinaus sollten Quartiere als mögliche Experimentierfelder für innovative Ansätze in allen Bereichen der Stadtentwicklung betrachtet werden“ (Mages & Weidner 2021).

Das deutsche Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat richtet die folgende Aufgabenstellung an ein Quartier: Schaffung frei zugänglicher, Nutzungsgemischter und städtischer Räume in einer sicheren und gesunden Lebensumgebung.

Zur erfolgreichen Realisierung ist eine gute Koordination relevanter Akteure unerlässlich, da neben dem Projektentwickler die öffentliche Hand, die Zivilgesellschaft, Planer und Eigentümer gefragt sind (Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2020).

2.2 Quartier Erfolgsfaktoren

Schuster und Volkmann (2019) haben auf Basis von leitfadengestützten Interviews den Zusammenhang zwischen den Gegebenheiten eines Wohnquartiers und der individuellen Lebensgestaltung untersucht. Besonders gute Lebenschancen bestehen, wenn aufgrund der sozialräumlichen Möglichkeiten und jeweils individuellen Ressourcen, Lebensziele erfüllt werden können. Stark prägend dabei sind die folgenden beiden Bedürfnisse:

- **Gemeinschaft und soziale Zugehörigkeit:** ein Großteil der Bewohner ist bestrebt, sich diese Bedürfnisse in seinem Stadtteil zu erfüllen. Dazu gehören Austausch, Unterstützung, Teilhabe und Mitbestimmung. Bezeichnend ist, dass jene Bewohner, bei denen eine hohe Bedürfnisbefriedigung gegeben ist, seltener über diesen Wunsch sprechen.
- **Familien- und Alltagskompatibilität:** das Verlangen, die Bedürfnisse wie Erholung, Ernährung und Gesundheit innerhalb des Quartiers befriedigen zu können, ist bei älteren oder finanziell eingeschränkten Bewohnenden hoch. Deutlich wird dabei, dass die Mobilität entscheidend für die Wahlfreiheit und Chancen der Bedürfnisbefriedigung ist, da diese fast immer räumlich gebunden

sind. In diesem Zusammenhang haben Untersuchungen von Freudenau et al. (2020) von neu gebauten Stadtquartieren ergeben, dass die Kfz-Orientierung mit mehr als einem Stellplatz pro Wohnung, sehr hoch ausfällt. Bei nicht einmal 25% der Quartiere weist der öffentliche Nahverkehr eine annähernd so gute Bedienqualität auf, damit dieser ein Konkurrenzsystem für den PKW darstellen würde. Zusammengefasst wird, dass 75% der Neuentwicklungen keinen echten Beitrag zur Mobilitätswende leisten, da eine hohe Mobilität mittels öffentlichen Nahverkehrs, Fahrrad oder zu Fuß nicht gewährleistet wird.

Bei der Befragung von Schuster und Volkmann (2019) gibt die jüngere und kaufkraftstärkere Zielgruppe an, periodische Einrichtungen wie Arzt, Friseur oder Apotheke mit Arbeits- oder Schulwegen zu verbinden. Uneingeschränkt davon hat die räumliche Nähe von Versorgungsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen für die gesamte Zielgruppe einen hohen Stellenwert. Die Erwartungshaltung, dass das Quartier Freizeitbeschäftigungen vollständig abdecken kann, besteht nicht, jedoch werden Sport- und Spaziermöglichkeiten geschätzt. Positives Resümee dazu zieht Freudenau et al. (2020), denn nahezu alle untersuchten Neubaustadtquartiere weisen Quartiersplätze, -parks oder Grünzüge auf. Auch werden bei den meisten Wohnquartieren Einrichtungen mit sozialem, kulturellem oder bildungstechnischem Charakter mitgeplant.

Gemäß Schuster und Volkmann (2019) nimmt jeder Bewohnende die Qualität eines Stadtquartiers aufgrund der individuellen Alltagsbezüge, Lebenslage und Lebensziele anders wahr. Durch die jeweilige Beschaffenheit eines Quartiers kann dieses in unterschiedlicher Intensität und Weise die Lebensqualität mehr oder weniger beeinflussen. Auch sich verändernde Lebensumstände können die Nutzung und Wahrnehmung eines Stadtteils verändern. Herr Oliver Mössinger, Hochschullehrer an der FH Vorarlberg, ist der Meinung, dass Quartiersentwicklungen die enge Einbindung von Soziologen erfordern, denn die Sozialraumarbeit ist geknüpft an eine enge Beziehungsachse von Menschen, Orten und gestaltenden Strukturen und Steuerungen wie Verwaltung, Politik und Institutionen (Amt der Vorarlberger Landesregierung 2017).

Schnur & Markus (2010) haben die Einflussfaktoren von Quartieren, deren wichtigsten Akteure und Beziehungen zueinander untersucht, um zukünftige Trends zu identifizieren. Eines der Erkenntnisse war, dass eine städtebauliche Heterogenität gegenüber der Homogenität als förderlich für eine Quartiersentwicklung erachtet wird.

Dies bezieht sich auf Nachbarschaften mit einer Mehrgenerationenkomponente und aus unterschiedlichen Milieus. Hingegen wirken spezialisierte Familienquartiere, Seniorenquartiere oder Quartiere mit einem sozial homogenen Wohnumfeld hemmend. Eine Empfehlung wird daher für Konzepte ausgesprochen, die auf eine Zielgruppendifferenzierung abzielen (Schnur & Markus 2010). Über den Zeitverlauf hat sich gezeigt, dass sich das städtebauliche Bewusstsein über die vergangenen Jahre genau dahingehend verändert hat: während in den 1990er Jahren noch zu 60% monofunktionale Quartiere realisiert wurden (min. 90% Wohnnutzung), hat sich heute der Anteil auf 40% reduziert. Dabei zeigt sich, dass homogene Quartiere eher in Mittel- und Kleinstädten bei vergleichsweise kleineren Projektvolumina und arrondierten Lagen umgesetzt werden (Freudenau et al. 2020).

Unerwähnt soll jedoch nicht bleiben, dass Homogenität unter der Voraussetzung einer hohen städtebaulichen Qualität große Stabilität und eine hohe Wohnqualität mit sich bringen kann – wie es sich beispielsweise beim Holländer Viertel in Potsdam zeigt. Alleine mit der Heterogenität ist jedoch noch keine ausreichende Lösung geschaffen, da das nachbarschaftliche Sozialkapital erst ausschlaggebend für die Schaffung einer Gemeinschaft ist. Gesetzt wird dabei auf intergenerationale Sozialkontakte, weshalb die Integration von zielgruppenspezifischen Einrichtungen mehrwertbringend sind (Schnur & Markus 2010).

Gemäß Wohnfond Wien sind im sozialen Wohnbau Unterpunkte der sozialen Nachhaltigkeit wie beispielsweise konkrete Anforderungen an die räumliche Ausgestaltung und Ausstattung, die Alltagstauglichkeit, Leistbarkeit oder sich verändernde Bedürfnisse gegeben (WohnfondsWien 2019). Diese 4.Säule dient als zusätzliche Qualitätsdimension, wodurch in den Bauträgerwettbewerben unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt wurden. Gefördert wurden dadurch neue Wohnungstypologien wie die SMART Wohnungen, Wohngruppen, kompakte Wohnungen für konkrete Lebensabschnitte oder mit ergänzenden Angeboten (Huber et al. 2019).

Ergänzend verweist er auf soziale Dimensionen des Wohnens in Gemeinschaft, welche dediziert gestärkt werden sollen (WohnfondsWien 2019). Interessant ist, dass in dieser Hinsicht keine konkreten Kriterien deklariert bzw. genannt und angeführt werden, sondern lediglich deskriptive, allgemeine Prinzipien. Dadurch wurde den Bauträgern allzu große Spielräume überlassen. Infolgedessen spiegelten sich bei Bauträgerwettbewerben lange keine konkreten Handlungskonsequenzen wider. Dennoch hat sich in den letzten Jahren eine gewisse Dynamik bei der Gestaltung von

sozialer Gemeinschaftsbildung in einem Quartier entwickelt (Kirsch-Soriano da Silva & Güntner 2020).

Solch ein Nachbarschaftsnetzwerk kann nach Schnur (2012) nur entstehen, wenn als Impulsgeber eine starke Identifikation in einem Wohnquartier besteht. Dafür müssen die folgenden Faktoren erfüllt werden: baulich räumliche Struktur, Versorgung mit Waren und Diensten, Gemeinwesenarbeit, Bewohnerstruktur sowie die Selbstverwaltung und Mitbestimmung („Quartiers-Governance“).

Bei der Untersuchung von verschiedenen Stadtquartieren hat die Bergische Universität Wuppertal & Deutsches Institut für Urbanistik (2015) festgestellt, dass rein funktionale (bauliche) Mischungskomponenten den Schritt von einem „Nebeneinander“ zu einem „Miteinander“ nicht gewährleisten können, sondern viel mehr auf die Verhaltensebene der Bewohner (soziale Mischung) abgezielt werden muss. Selbst wenn bauliche Voraussetzungen auf Funktionsvielfalten ausgelegt sind, heißt dies noch nicht, dass Nutzungsverflechtungen und Austauschbeziehungen stattfinden.

Um diesen Mangel zu beheben, hat die französisch-schweizerische Firma Interreg im Rahmen der aQUAD Projekte das «Centre de compétence transfrontalier pour le suivi et la planification des quartiers durables» gegründet. Die Plattform bietet Leitfäden zur Quartiers-Governance vom nachhaltigen Quartierszusammenleben. Genannt werden dabei die folgenden vier zentralen Elemente (Wehrli-Schindler et al. 2016):

- Neben der optischen Integration eines Quartiers in das umliegende Viertel ist es unabdingbar bei Schlüsselthemen Bezüge und Impulse zu setzen, die das Quartier mit der umliegenden Bevölkerung verbinden.
- Klare Ziele müssen zur verkehrstechnischen Infrastruktur, zur Lebensqualität und Attraktivität definiert werden. Auf dieser Basis erfolgt die Ausarbeitung eines Plans zur Nutzungsdurchmischung, denn die gewünschte Zusammensetzung muss bereits vor der Quartierskonzeption bekannt sein.
- Analyse der sich laufend verändernden Gesellschaft mit ihren Bedürfnissen. Neue Trends müssen ihren Platz im Quartier finden wie beispielsweise die Intensivierung des Zusammenlebens zwischen Bewohnern und Besuchern und Ressourcenschonung. Diese führen zu neuen Nutzungsformen oder Planungsansätzen.

- Die Sicherstellung und Sichtbarmachung der Attraktivität eines Quartiers ist wesentlich für die sozialräumliche Aufwertung und Steigerung der Lebensqualität. Dazu gehört auch die Identitätsfindung und einheitliche Vermarktung eines Quartiers, um Zugehörigkeit zu schaffen.

2.3 Überblick Wohnformen

Offiziell definierte Begrifflichkeiten, Standardisierungen und Abgrenzungen bestehender Wohnformen gibt es nicht. Offensichtlich ist, dass sich über Jahre verschiedene Wohnformen entwickeln, die jedoch als Nischenprodukt wie beispielsweise ein Ökodorf, Bildung für Wohnen, mobiles Wohnen oder Künstlergemeinschaften wahrgenommen werden. Auf Rehabilitationszentren, Kinderheime, Frauenhäuser, Kloster, Mitarbeiterwohnungen oder Flüchtlingsheime werden aufgrund dessen verhältnismäßig geringem Stellenwert außer Betracht gelassen. Insofern wird auf die gängigsten Wohnformen, wie in Abbildung 2 dargestellt, eingegangen, die anhand von Querprüfungen mehrerer Quellen wie folgt zusammengefasst werden können (Zemp et al. 2018; Baumert & Kockel 2017; Ginski et al. 2012; NetWerk Internet Intranet Services 2023; Kreditvergleichsportaal 2023; beratung.de - Das Expertenportal 2021).

Individuelles Wohnen	Gemeinschaftliches Wohnen	Institutionelles Wohnen
Wohnungen	Pflegewohngemeinschaften	Pflegeheim
Einfamilienhäuser	Inklusives Wohnen	Betreutes Wohnen
		Studentenwohnheim
		Hotels
		Temporäres Wohnen

Abbildung 2: Kategorisierung Wohnformen, Quelle: eigene Darstellung

2.4 Individuelles Wohnen

Das individuelle Wohnen bezieht sich auf die traditionelle und weit verbreitete Form des Wohnens, die den allgemeinen Normen und Standards entspricht. Dieses umfasst alle Arten des konventionellen Wohnens von Microwohnungen bis Luxuswohnungen, von Reihenhäusern bis hin zu Villen. Dies unabhängig der dahinterliegenden Eigentümer- oder Finanzierungsstruktur, daher fallen freifinanzierte oder geförderte Objekte darunter sowie auch Genossenschaftswohnungen oder Eigentum (Sternberg & Weis 2021). Die Charakteristik dieser Wohnform ist eine eigene abgeschlossene Wohneinheit, die nach individuellen Bedürfnissen frei genutzt und eingerichtet werden kann. Dabei

stehen die eigenständige Haushaltsführung und Privatsphäre im Vordergrund, während der Grad des gemeinschaftlichen Lebens und der sozialen Integration von den individuellen Bedürfnissen eines jeden Bewohnenden abhängig ist (Proissl 2022).

Aufgrund der breiten Diversität wird auf die zwei dominierenden traditionellen Wohnformen eingegangen:

2.4.1 Wohnungen

Definition:

Eine Wohnung ist eine Wohneinheit innerhalb einer Wohnanlage oder eines Mehrfamilienhauses, in der Neben- und Allgemeinflächen mit anderen Bewohnenden geteilt werden (JuraForum 2023).

Zielgruppe:

Eine klare Abgrenzung einer Zielgruppe besteht aufgrund der großen Variabilität nicht. Durch die folgenden Merkmale können bestimmte Zielgruppen im Rahmen einer Planung forciert werden: Größe, Kosten, Lage, Barrierefreiheit/Behindertengerechtigkeit, Freiflächen, gemeinschaftliche Anlagen, Bauweise oder Etage. Nichtsdestotrotz spielen subjektive Kriterien für Bewohner eine große Rolle das gestalterische Konzept oder die Farbwahl (Kallinger et al. 2020).

Charakteristische Eigenschaften der Zielgruppe:

Je nach Lebenssituation und Zielgruppe können diese stark variieren. Für eine gute Wohnqualität sind jedoch die folgenden Merkmale bezeichnend: Gemeinschaft, Mobilität, Erreichbarkeit, Sicherheitsgefühl, Quartiersimage, Gemeinschaftsanlagen (Schöner Wohnen 2023).

Vorteile für ein Quartier (Reimann 2013; Krings-Heckemeier 2008):

- Vielseitige Belegung durch eine breite Zielgruppenansprache bei heterogenen Wohnungstypen möglich.
- Wohnungen erlauben im Vergleich zu Häusern eine höhere Bevölkerungsdichte innerhalb eines Quartiers (weniger versiegelte Fläche, reduzierter Flächenverbrauch).
- Durch das Zusammenleben vieler Menschen auf engem Raum (beispielsweise bei Hochhäusern), findet eine nachbarschaftliche Kontaktherstellung einfacher statt.
- Durch die Anwesenheit vieler Menschen kann die Sicherheit in einem Quartier durch soziale Kontrolle erhöht werden.

Nachteile für ein Quartier (Wackerl 2011):

- Im Falle eines homogenen Wohnungsmixes können Segregation und Ghettoisierung Folgen sein.
- Im Falle eines heterogenen Wohnungsmixes steigt das nachbarschaftliche Konfliktpotenzial aufgrund möglicher konträrer Interessen und Bedürfnisse (speziell Geräuschübertragung zwischen Wohneinheiten).
- Die größere Bevölkerungsdichte auf beschränktem Raum, kann einen Mangel an Grünflächen, Stellplätzen oder Erholungsbereichen mit sich bringen.

2.4.2 Einfamilienhaus

Definition:

Ein Einfamilienhaus ist ein solitäres, freistehendes Wohnobjekt, welches üblicherweise für nur einen Haushalt konzipiert ist und eine freistehende Struktur hat. Durchschnittlich bieten Einfamilienhäuser mehr Nutzfläche und Freifläche pro Bewohner (Bayerische Landesamt für Statistik 2019).

Zielgruppe:

Ähnlich wie bei den Wohnungen lässt sich die Zielgruppe aufgrund der breiten Ausgestaltungsmöglichkeiten nicht konkretisieren. Durch die Auslegung auf einen Haushalt, stehen dennoch Familien und Paare im Fokus die häufig zu einer finanziell bessergestellten Gesellschaftsschicht angehören (Koch et al. 2020).

Charakteristische Eigenschaften der Zielgruppe:

Bewohnende schätzen die Privatsphäre, Unabhängigkeit, private Freiflächen und die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten, die ein Einfamilienhaus mit sich bringt.

Vorteile für ein Quartier (Koch et al. 2020):

- Aufgrund der räumlichen Distanz zu Nachbarn und geringeren Besiedlungsdichte, besteht ein geringeres Konfliktpotenzial
- Einfamilienhäuser attraktiveren Familien mit Kindern, die meist eine langfristige Wohnlösung suchen. Dadurch kann eine stabile Gemeinschaft mit sozialem Zusammenhalt entstehen.

Nachteile für ein Quartier (Koch et al. 2020):

- Diese Wohnform bringt einen erhöhten Flächenbedarf mit sich und ist als solitäre Immobilie nicht mischnutzungsfähig. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ und Belegung durch diversitäre Nutzungen, kann dies die Qualität eines Quartiers herausfordern.

- Durch den größeren Flächenbedarf können sich Wohngebiete ausdehnen, was erhöhtes Verkehrsaufkommen, keine autofreien Zonen und längere Pendelzeiten bedingen kann.
- Durch die Zielgruppenansprache von Familien werden innerhalb eines Quartiers oft Zielgruppen mit ähnlichem wirtschaftlichem und sozialem Hintergrund angesprochen, worunter die Heterogenität leiden könnte.

Beide genannten Wohnformen bringen im Falle von Eigentum den Vorteil mit sich, dass Eigennutzer meist eine hohe Identifikation mit dem Quartier aufweisen und daher auch größeres Interesse und Engagement für die Gemeinschaft mitbringen. Gegensätzlich dazu bedingen Mietverhältnisse größere Fluktuationsrisiken, wodurch die Gemeinschaft eine geringere Stabilität haben könnte und auch das Sozialengagement aufgrund fehlender Bindung geschwächt wäre. Zudem kann die Individualität und Gestaltungsmöglichkeit eines Quartiers aufgrund eigentümergeitiger Restriktionen gehemmt werden (Musil et al. 2022; Kitzmann 2019).

2.5 Gemeinschaftliches Wohnen

Gemeinschaftliches Wohnen ist ein Sammelbegriff für selbst- oder anbieterverwaltete Wohngruppen, die sich je nach gemeinschaftlicher Intention an verschiedene Zielgruppen richten kann. Inhaltlich verbindliche und einheitliche Definitionen für gemeinschaftliches Wohnen sowie dessen Untergruppen bestehen nicht, häufig verschwimmen die Grenzen der Kategorien. Dazugehörig sind in jedem Fall auch alternative Wohnformen wie Baugruppen oder Baugemeinschaften, Co-Housing, Mehrgenerationenwohnen, Clusterwohnen (Zemp et al. 2018).

Als besonderes Merkmal ist erwähnenswert, dass sich der individuelle Wohnraum zugunsten mehr gemeinschaftlicher Flächen reduziert und substituierend für alle Mitbewohner zur Verfügung steht. Jeder Bewohnende hat dadurch entsprechende Rückzugsmöglichkeiten und behält seine individuelle Selbstständigkeit. Kennzeichnend für das gemeinschaftliche Wohnen ist der solidarische Ansatz der gegenseitigen Unterstützung im Alltag und in besonderen Lebenssituationen, unter Berücksichtigung der individuellen Fähigkeiten jedes Bewohnenden. So zeichnet sich dieser Überbegriff dadurch aus, dass die Gemeinschaft verbindlicher als eine gute Nachbarschaft ist, jedoch weniger intim als familiäre Strukturen.

Die Wohngruppen entstehen entweder aus eigenem Antrieb oder unter aktiver Beteiligung aller beteiligten Personen (Schader Stiftung 2014; Holm & Laimer 2021).

Die folgenden Definitionsmerkmale grenzen das gemeinschaftliche Wohnen ab (Abt & Pätzold 2017; Dürr et al. 2021; wohnbund e.v. 2011):

- Bewusste Wahl: Gemeinschaftliches Wohnen als bewusste, langfristige Wahl, in der Tätigkeiten mit der Wahlfamilie geteilt werden.
- Freiwillige Wahl: Bewohnende wählen diese Form aus freiem Willen, basierend auf sozialer Nähe und einer Mischung aus Erfordernis und Wunschvorstellung.
- Philosophie gegenseitiger Unterstützung: Gemeinschaft erarbeitet eine umfassende Philosophie des Wohnkonzepts und strebt über den Nachbarschaftsgedanken hinausgehende Unterstützung an.
- Langfristigkeit: Gemeinschaftsmodell basiert auf Vertrauen, entwickelt sich über die Zeit und wird durch Vereinbarungen oder Satzungen geregelt.
- Demokratische Entscheidungsprinzipien: Selbstorganisation und demokratische Entscheidungen durch Konsens- oder Mehrheitsprinzip, Hierarchielosigkeit, gleiche Stimmberechtigung.
- Gleichsame Bestimmung der Gemeinschaft: Idealerweise liegt das Bestimmungsrecht bei der Gemeinschaft, kann jedoch durch rechtliche oder organisatorische Einschränkungen beeinflusst sein.

2.5.1 Pflegewohngemeinschaften

Definition:

Pflegewohngruppen sind als Grenzgänger zu betrachten, da die obig genannten Kriterien aufgrund eines meist involvierten Pflegedienstes nicht vollständig erfüllt werden können. Dieser übernimmt Aufgaben, die eigentlich der Gemeinschaft zuzuordnen wären wie die Selbstorganisation, Unterstützungsleistungen, Regeln für ein Miteinander, etc. Auch die Freiwilligkeit sei in Frage gestellt, da im Pflegefall solch eine Wohnform auch nur als attraktivere Variante zum Pflegeheim gewählt wird. Dennoch, Pflegewohngruppen heben Potenziale und die Lebensqualität Pflegebedürftiger, da im Vergleich zu traditionellen Pflegeeinrichtungen die soziale Interaktion und Gemeinschaft schwerpunktmäßig gepflegt, gefördert und damit intensiver ist (Abt & Pätzold 2017; Verbraucherzentrale 2023).

Das deutsche Bundesministerium für Gesundheit (2023) definiert Pflegewohngemeinschaften wie folgt: „Sie bieten die Möglichkeit, zusammen mit Gleichaltrigen zu leben und gemeinsam Unterstützung zu erhalten – ohne auf Privatsphäre und Eigenständigkeit zu verzichten. Die Bewohner einer Wohngemeinschaft leben in eigenen Zimmern, in die sie sich jederzeit zurückziehen

können. Gleichzeitig besteht aber auch die Möglichkeit, in Gemeinschaftsräumen gemeinsame Aktivitäten durchzuführen.“

Die Wohngemeinschaften können selbst- oder anbieterorganisiert sein und vertraglich entsprechend unterschiedlich ausgestaltet sein (Verbraucherzentrale 2023).

Zielgruppe:

Diese Wohnform ist von Senioren geprägt, die aufgrund von geistigen oder körperlichen Einschränkungen nicht mehr eigenständig daheim leben können oder Menschen mit Demenz, die eine sichere und spezialisierte Umgebung benötigen. Aber auch junge Pflegewohngruppen sind ein wichtiger Bestandteil der sozialen Versorgungsstruktur, in denen Personen mit Behinderungen oder chronischen Erkrankungen mit dem Bedarf engmaschiger und professioneller Pflege in einer geschützten Wohnumgebung ihr Zuhause finden (Loch & Scherzer 2019).

Charakteristische Eigenschaften der Zielgruppe:

Die Motivation von Bewohnenden einer Pflegewohngemeinschaft ist meist in dem pflegerischen Unterstützungsbedarf, in der Versorgungssicherheit, in der individuellen Betreuung und Förderung sowie dem Bedarf nach Teilhabe, sozialer Interaktion und einer wohnlichen Umgebung begründet.

Die häufigste Form der Pflegewohngemeinschaft ist eine Demenz-WG, bei der eine fachärztlich diagnostizierte demenzielle Beeinträchtigung Einzugsvoraussetzung ist (Loch & Scherzer 2019).

Vorteile für ein Quartier (Schraut & Trögner 2020; pflegeberatung.de 2023;

Diakoneo 2023):

- Pflegewohngemeinschaften tragen zu einer integrativen Umgebung bei, in der das Älterwerden ein sichtbarer Teil der Gesellschaft ist. Dies fördert die Diversität und den sozialen Zusammenhalt in der Nachbarschaft.
- Durch die Kleinteiligkeit einer Wohngemeinschaft mit üblicherweise 12-16 Zimmern wird eine zu hohe Konzentration Pflegebedürftiger vermieden und somit auch das Risiko von Segregation und Ausgrenzung.
- Eine Wohngemeinschaftsstruktur trägt zur Entlastung von Familien bei, die die häusliche Pflege übernehmen, während die Pflegequalität von spezialisierten Pflegefachkräften übernommen wird.
- Ebenso kann diese Wohnform als Vermarktungselement dienen, denn Zugezogene können ihre pflegebedürftigen Angehörigen mitbringen, ohne jemanden zurücklassen zu müssen. Wiederum älteren, noch fitten Quartiersbewohner kann eine

Versorgungssicherheit geboten werden, den letzten Lebensabschnitt in gewohnter Nachbarschaft verbringen zu können.

- Zugeschnitten für diese Zielgruppe, werden barrierefreie Umgebungen und Zugänglichkeiten geschaffen, die für alle Quartiersbewohnenden vorteilhaft sind.

Nachteile für ein Quartier konnten nicht ausfindig gemacht werden.

2.5.2 Inklusives Wohnen

Definition:

Der Ansatz der Inklusion bezieht sich auf eine Lebenswelt, in der alle Menschen, unabhängig eines möglichen Unterstützungsbedarfes, willkommen sind und sich diese darin wohlfühlen, interagieren, zurechtfinden und kommunizieren können. Diese uneingeschränkte Zugehörigkeit ist der Grundstein zur Teilhabe und stellt damit das oberste Ziel des inklusiven Wohnens dar. Aus diesem Grund leben Menschen mit unterschiedlichen Fähigkeiten, sozialen Stati, kulturellen Hintergründen oder Alter zusammen, die ihren Wohnalltag auf gemeinschaftlicher und selbstbestimmter Weise gestalten. Dabei gilt der Grundsatz der Anerkennung der Rechte aller Bewohnenden und Gleichberechtigung, wodurch Barrieren abgebaut werden sollen.

Die bauliche Größe und Struktur ist vielfältig und kann eine kleine Wohngemeinschaft mit acht Bewohnenden sein, oder ein Haus mit mehreren Einheiten oder sogar objektübergreifend. Je nachdem haben Bewohnende ein eigenes Zimmer oder eine autarke Wohnung. Auch die Gemeinschaftsflächen sind sehr individuell von rein funktional bis hin zu größeren nach außen geöffneten Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität.

Der inklusive Ansatz ist darin begründet, dass die Bewohnerschaft in ihren Eigenschaften und Fähigkeiten so gemischt wird, dass sich Synergien im gemeinschaftlichen Zusammenleben ergeben.

Typische Beispiele für inklusives Wohnen sind Konstellationen, in denen ein Teil der Bewohnerschaft einen Behinderungsgrad aufweist. Der andere Teil würde im Gegenzug dazu beispielsweise keinen Behinderungsgrad aufweisen, um Unterstützungs- oder Integrationsarbeit leisten zu können, die den Betroffenen in der eigenständigen Alltagsführung nicht möglich ist. Dabei handelt es sich um ein Zusammenleben auf Augenhöhe, in dem jeder Bewohnende einen Beitrag in der Gemeinschaft leistet. Dadurch, dass die Unterstützenden keiner fachlichen Ausbildung bedürfen, stehen Sozialpädagogen und Betreuer zur Seite (Eichner & Sauter 2019).

Eine weitere und allgemeinere Ausprägung kann auch die intergenerationelle Wohngemeinschaft sein, die bewusst darauf abzielt, Beziehungen und den Austausch zwischen Altersgruppen zu fördern, wodurch die Generationen voneinander lernen können. Diese Form des Zusammenlebens findet sich typischerweise in einem Wohnhaus mit Gemeinschaftsflächen wieder, in der jedes Mitglied eine vollausgestattete Wohneinheit bewohnt.

Die Abgrenzung einer inklusiven Wohngemeinschaft mit teils beeinträchtigten Mitmenschen stellt sich durch den geringeren Pflege- oder Betreuungsbedarf dar, sodass branchenfremde Personen einen Teil der Unterstützung übernehmen können und dadurch auch eine bessere Möglichkeit zur konzeptuellen Öffnung nach außen besteht. Zudem leben die Unterstützten in der inklusiven Wohnform frei und selbst bestimmt während sich in einer Pflegewohngemeinschaft die Betreuenden nur aufgrund des Arbeits- bzw. Pflegezwecks dort aufhalten. Diese Deinstitutionalisierung ist ein wirksames Instrument, um die Selbstbestimmung und Lebensweltorientierung gepaart mit höherer Lebensqualität eines Jeden zu fördern.

Das integrative Wohnen wird nicht als eigenständige Wohnform hervorgebracht, da dieses inhaltlich Deckungsgleich mit dem inklusiven Wohnen ist und mittlerweile nicht mehr gängig ist. Die Inklusion hat die Integration abgelöst, da diese Begrifflichkeit die Minderheit implizit als „anders“ und deshalb integrationsbedürftig vermittelt. Aufgrund dieser Problematik würde die Zwei-Gruppen-Theorie nicht gelöst werden.

Im Kontrast dazu erachtet das Konzept der Inklusion die Minderheit nicht als „anders“, sondern sieht das Problem in der Wahrnehmung dieser Menschen bei den Institutionen und in der Gesellschaft. Somit müssten sich gesellschaftliche Zusammenhänge so ändern, damit alle Menschen in ihren Eigenschaften akzeptiert werden können und eine Ausgrenzung nicht stattfinden muss (Hartinger 2009).

Zielgruppe:

Aufgrund der breiten Vielfalt von inklusiven Wohnformen kann der Fokus auf bestimmten Bevölkerungsgruppen liegen. Bewohnende können über ihren Aufenthaltsstatus (inklusives Wohnen für Geflüchtete), Ethnie (inklusives Wohnen für Minderheiten), Beeinträchtigung (inklusives Wohnen für Menschen mit Behinderung) oder ihr Alter (inklusives Wohnen für Senioren) definiert werden. Die betreuenden oder unterstützenden Bewohnenden sind meist Studenten oder auch Lehrlinge, die über Ihre Leistungen in der Wohnform die Möglichkeit nutzen möchten, einen Teil ihres Lebensunterhaltes zu erarbeiten (Eichner & Sauter 2019).

Im intergenerationellen, inklusiven Wohnen gelten meist keine harten Kriterien, da diese selbstverwaltete Organisation frei handeln und entscheiden kann und oft die allgemeine Einstellung und die Lebensprinzipien eines Menschen im Vordergrund stehen. Entscheidend ist dabei eine mögliche Integration eines Bewerbers in der Kommune, wobei alle Bewohnenden die gleichen Rahmenbedingungen haben (Hartinger 2009).

Charakteristische Eigenschaften der Zielgruppe:

Wesentlich sind die notwendigen Charaktereigenschaften in einer Gruppe, die bereits soziale Erfahrungen haben, eine offene, kommunikative und emotional stabile Persönlichkeitsstruktur mitbringen, sich zeitlich längerfristig an die Wohnform binden möchten und die Bereitschaft zur gegenseitigen Unterstützung bis hin zu Körperhygiene aufweisen. In Spezialwohnformen gelten bestimmte Anforderungen für Minderheiten oder Beeinträchtigte. Bei Menschen mit Behinderung sind Ausprägungen verschiedener Arten möglich, jedoch mit Fokus auf kognitive Beeinträchtigungen (Eichner & Sauter 2019).

Vorteile für ein Quartier:

- Bei inklusivem Wohnen mit Menschen mit Minderheiten oder Einschränkungen wird eine Kultur des sozialen Zusammenhaltes gefördert. Durch das Zusammenleben greift das Normalisierungsprinzip, wodurch Vorurteile abgebaut werden und Akzeptanz und Verständnis Einzug halten (König & Leonhardt 2015).
- ein weiterer Vorteil ist die Möglichkeit der gemeinschaftlichen Horizonterweiterung und das gegenseitige Lernen voneinander aufgrund einer Umgebung mit unterschiedlichen Lebenserfahrungen, Perspektiven und Kulturen (Köpcke & Köpcke 2022).
- Für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen werden barrierefreie Umgebungen und Zugänglichkeiten geschaffen, die zum Vorteil aller Quartiersbewohnenden ist (Köpcke & Köpcke 2022).
- Je nach Ausgestaltung der Wohnform wird häufig über Bildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen und/oder Gesundheitsdiensten verfügt, die der gesamten Nachbarschaft zugutekommt. So kann beispielsweise ein Gemeinschaftsraum als Veranstaltungsort fungieren. Zu betonen ist dabei, dass dieser Vorteil sehr stark von der Organisation, Bereitschaft und den Ressourcen der jeweiligen Wohnform abhängig ist und in seiner Qualität und Verfügbarkeit starke Varianzen hat (Reimer et al. 2019).
- Speziell bei den intergenerationalen Wohnformen kann leichter eine kritische Masse an Menschen erreicht werden, die Initiative und Partizipation in einem Quartier

ergreifen und durch Bewohnende anderer Wohnformen weiterwachsen kann (Abt & Pätzold 2017).

- Bewohnende entscheiden sich sehr bewusst für eine inklusive Wohnform und speziell beim intergenerationalen Wohnen ist ein sehr langfristiger Zeithorizont erstrebenswert. Dies bietet einem Quartier eine stabile Gemeinschaftsdynamik, sodass langwährende Beziehungen und ein Gefühl der Zugehörigkeit mit der Nachbarschaft entstehen können (Köpcke & Köpcke 2022).

Nachteile für ein Quartier:

- Der Erfolg einer inklusiven Wohnform hängt stark von der Dynamik, Offenheit und Community Care ab. Kann die Brücke zwischen den Quartiersbewohnenden und der inklusiven Wohnform nicht geschaffen werden, leben meist schnell Vorurteile auf: Berührungängste gegenüber Minderheiten und Beeinträchtigten können entstehen bis hin zu Ausgrenzungsmechanismen. Bei dieser Negativentwicklung findet Verständnis und Geduld füreinander oft keinen Raum mehr, sodass die verschiedenen Lebensstile sogar zu Konflikten führen können (Eichner & Sauter 2019).

2.6 Institutionelles Wohnen

Das institutionelle Wohnen fasst Wohnformen zusammen, die von gewerblich tätigen Betreibern angeboten werden, die sich auf die optimale Bewirtschaftung einer Immobilie über ihr optimiertes Betriebskonzept spezialisieren. Innerhalb des institutionellen Wohnens lässt sich das gewerbliche Wohnen unterkategorisieren, welches Studentenwohnheime, Hotels und temporäres Wohnen umfasst (Skala et al. 2019).

2.6.1 Pflegeheim

Definition:

Das Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz definiert die Begrifflichkeit wie folgt „Heime sind Einrichtungen, in denen mindestens drei Personen dauerhaft oder auf bestimmte Zeit aufgenommen, betreut und bei Bedarf gepflegt und auch fallweise ärztlich betreut werden.“ Diese Wohnform ist, aufgrund der hohen Hilfs- und Pflegebedürftigkeit der Bewohnenden gesetzlich stark reguliert. Insofern muss rund um die Uhr umfassende Behandlungs- und Grundpflege, Vollverpflegung, hauswirtschaftliche und soziale Betreuung gewährleistet sein (Wiener Landtag 2023b).

Zielgruppe:

Die Zielgruppe beschränkt sich auf hochaltrige Menschen mit hohem Pflegebedarf, den die ambulante Pflege nicht mehr leisten kann (Schraut & Trögner 2020).

Charakteristische Eigenschaften der Zielgruppe:

Der Aufenthalt in einem Pflegeheim ist aufgrund seiner Beschaffenheit keine Wohnlösung im klassischen Sinne, sondern viel mehr eine Notwendigkeit, wenn andere Versorgungsmöglichkeiten an ihre Grenzen kommen. Daher beträgt die durchschnittliche Aufenthaltsdauer, die mit dem Tod der Bewohnenden endet nur 1,6 Jahre (Scheffel & Wilbacher 2023).

Die Zielgruppe ist nicht mehr in der Lage selbstständig für sich zu sorgen, weshalb diese nur in minimalem Ausmaß eigenständig das Haus verlässt und sozial deshalb nicht mehr bzw. in der eingeschränkten Maße in die Nachbarschaft integriert ist. Umgekehrt sind Bewohnende umso dankbarer für Abwechslung und Hausbesuche, aufgrund der dort eingeschränkten sozialen Interaktion und Eintönigkeit im Alltag (Schraut & Trögner 2020).

Vorteile für ein Quartier:

- Ein Pflegeheim kann ein Zuzugsargument für ältere potenzielle Quartiersbewohner sein, denen in direkter Umgebung Versorgungssicherheit für die letzten Lebensabende geboten werden kann (Hämel & Brandenburg 2021b).

- Weniger moderne Pflegeheimbetreiber erkennen die Potenziale einer Heimöffnung und Partizipationskultur. Dies begründet durch zwei Vorteile für die Betreiber (Röhnsch & Hämel 2019): Erstens, ein Pflegeheim ist gesetzlich hochreguliert und hat insofern nur ein beschränktes Budget zur Leistungserbringung. Aktivierende und fördernde Maßnahmen für die Bewohnerschaft sind verpflichtend, im Rahmen der Gesetzgebung jedoch nicht ausreichend gefordert. In den meisten Fällen ist daher ein zu geringes Budget für Beschäftigungsaktivitäten allokiert, was eine Abhängigkeit von gemeinnützigen Trägern oder Freiwilligenarbeit zur Folge hat, um einen Heimbetrieb mit angemessener Lebensqualität zu gewährleisten. Zweitens, durch eine Öffnung kann sich das Pflegeheim hin zu einem Pflegezentrum repositionieren und damit seine Außenwahrnehmung wesentlich verbessern. Vereinzelt Betreiber schaffen es sogar ein Pflegeheim hin zu einem Quartierszentrum zu entwickeln und damit als zentrale Anlaufstelle für alle Bürger zu fungieren. Dabei werden professionelle Beratungen zu unterschiedlichen Themen geboten, relevante Quartiersakteure vernetzt und Angebote mittels Gemeinwesenarbeit über alle Altersklassen gestaltet. Flächen des Heimes stehen für Veranstaltungen zur Verfügung sowie der Friseur oder die Kantine als Dienstleister für Externe (werpflegtwie GmbH 2018).

Dieser Vorteil ist mit großem Vorbehalt zu bewerten, da diese Integration in den Sozialraum keine gängige Praxis ist. Es handelt sich um eine anspruchsvolle

Aufgabe, da diese Initiativen nicht abrechenbar sind und gleichwohl von den Prüfbehörden nicht kontrolliert werden. Zudem weisen die Bewohnenden eine hohe Vulnerabilität auf und mögliche Initiativen auf starre sektorale Leistungsmodelle im Pflegewesen treffen.

Die Vorteile einer Heimöffnung wirken sich auf ein gesamtes Quartier positiv aus, da den Pflegebedürftigen eine bessere Versorgungsqualität geboten werden kann, Hemmschwellen gegenüber Heimen abgebaut werden und eine intergenerationale Inklusion von Heimbewohnenden durch Begegnungszentren innerhalb eines Heimes stattfinden kann (Hämel & Brandenburg 2021b).

Nachteile für ein Quartier:

- Die obig genannten Potenzialvorteile von Heimöffnungen sind parallel auch nachteilig zu bewerten, da die operativen und konzeptionellen Strukturen von Heimen eine exkludierende Prägung haben und mit überwiegender Mehrheit aufgrund der bereits genannten Hintergründe auch so geführt werden. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass eine gewisse Lernkultur (auch gefordert und gefördert durch Gesetzesnovellen) verbunden mit Teilaspekten aus der Organisationsentwicklung in den Fokus rücken muss (Hämel & Brandenburg 2021a).
- Den Status Quo betrachtend muss anerkannt werden, dass Pflegeheime mehrheitsgesellschaftlich skeptisch beäugt werden und in den Köpfen negativ behaftet sind, was zu Berührungsängsten führt. Trotz der Kritik an Heimen des restriktiven Handelns, darf nicht verkannt werden, dass für eine Quartiersintegration auch die Bürger gefordert sind und persönliche Hemmschwellen überwunden werden müssen (Hämel et al. 2017).
- Gesetzgebungen erschweren die Integration von Heimen in die Umgebung, da bauliche Voraussetzungen eine klare Isolation fordern. Geteilte Räume mit anderen Nutzern sind beispielsweise nicht möglich als auch offene Grünflächen als Begegnungszone, da Freiflächen aus Sicherheitsaspekten immer eingefriedet werden müssen (Häme & Brandenburg 2021b).

2.6.2 Betreutes Wohnen

Definition:

Eine gesetzliche Definition für den Begriff betreutes Wohnen gibt es nicht, jedoch teilen sich alle Organisationsformen die folgenden Voraussetzungen: Bewohnende leben in einer altersgerechten Wohnsituation (Wohnungen oder Apartment) und können konkrete Betreuungsleistungen beanspruchen (Betreutes Wohnen 2023).

Andere Begrifflichkeiten für diese Wohnform können sein: Seniorenresidenz, betreutes Seniorenwohnen, Wohnstift oder ähnliches. Die Art und der Umfang der Angebote und Hilfestellungen differieren stark und reichen bis hin zu hotelähnlichen Services. Betreiberkonzepte bieten üblicherweise Gemeinschaftsflächen wie beispielsweise einen Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsgarten, Wohnzimmer, Café, Friseur, Restaurant, Fitness oder Wellness an. Zur Finanzierung dieser Leistungen fallen zur Miete sogenannte Grundleistungskosten an, die jeder Bewohnende obligatorisch abzugelten hat. Optional stehen Wahlservices zur Verfügung, die nach Bedarf zugebucht werden können wie zum Beispiel Pflegeleistungen oder hauswirtschaftliche Leistungen (Österreichs digitales Amt 2023; BIVA-Pflegeschutzbund 2023; Benz24 2023).

Zielgruppe:

Zur Zielgruppe zählen Bürger ab 65 Jahren, die meist eine festgestellte Pflegestufe aufweisen - dies ist jedoch kein zwingendes Kriterium. Daher variiert die Fähigkeit zur eigenständigen Haushaltsführung sehr stark. Den geschätzten gemeinsamen Nenner bildet die Sicherheit zur Versorgung, die persönlich individuelle Pflege und die Gesellschaft der Mitbewohner (Schraut & Trögner 2020).

Charakteristische Eigenschaften der Zielgruppe:

Typisch für die Zielgruppe sind das Bedürfnis nach sozialer Interaktion und Integration, denn Bewohnende möchten sich nicht nur mit gleichaltrigen gesellen, sondern weiterhin aktiver Teil der gesellschaftlichen Alltagsnormalität sein. Zudem sind diese bestrebt ihre noch vorhandene Fitness und den aktuellen Gesundheitszustand bestmöglich zu erhalten, weshalb oft ein abwechslungsreiches Aktivitätsniveau erwartet wird und für die Gesellschaft relevante Aufgaben gesucht werden, um sich trotz Ruhestand weiterhin gebraucht zu fühlen. Trotzdem ist sich die Zielgruppe ihrem fortgeschrittenen Alter bewusst, weshalb es hohes Sicherheitsbedürfnis besteht, beispielsweise im Falle eines Sturzes akute Hilfe und Unterstützung zu erhalten. Die Senioren entscheiden sich bewusst für diese Wohnform als langfristige Lösung mit der Erwartungshaltung, dass es sich hierbei um den letzten Umzug handelt. Nicht immer kann diese Erwartungshaltung gelebt werden, da die ambulante Pflege nicht alle Bedarfe bei hohen Pflegestufen gerecht werden kann (Benz24 2023; Reisinger 2018).

Vorteile für ein Quartier:

- Auch diese Wohnform kann ein Vermarktungselement für ein Quartier darstellen, da ähnlich wie bei den Pflegewohngemeinschaften Quartiersbewohnende ihre

(zukünftig) pflegebedürftigen Angehörigen in ihr direktes Wohnumfeld mitnehmen können (Klein 2019).

- Betreutes Wohnen ist in seiner Struktur, konzeptionellen Aufbereitung und in den gesetzlichen Restriktionen sehr flexibel und unterläuft aufgrund der sich verändernden Zielgruppe der Babyboomer einer kontinuierlichen Veränderung hin zu offenen Versorgungskonzepten. Im Idealfall platzieren sich die Betreiber sogar als Quartiersherz und nehmen die Rolle eines Quartiersmanagements ein. Projektentwickler erkennen zunehmend dieses Potenzial, da diese Wohnform ohnehin Personal vor Ort hat und gemeinschaftliche Flächen aufweist, die zur sozialen Teilhabe und Partizipation innerhalb eines Quartiers proaktiv eingesetzt werden können (Neuhuber 2021).

- Komplementäre Angebote innerhalb der Betreiberkonzepte wie eine Tagespflege, ein Café, Kursangebote oder eine Sozialstation tragen zur Generationsdurchmischung und sozialen Vernetzung bei, während das Quartier über eine erweiterte Dienstleistungspalette bereichert wird (Klein 2019).

- Das betreute Wohnen bringt zusätzlich zum allgemeinen Mietrechtsgesetz kaum regulatorische und gesetzliche Anforderungen mit sich, weshalb solche Konzepte auf tatsächliche Bedürfnisse und Mehrwerte ausgelegt werden können und so einen wertvollen Beitrag zur sozialen und demographischen Durchmischung zu schaffen (Muno 2021).

Nachteile für ein Quartier:

- Zwischen dem Ideal und der Wirklichkeit bestehen Diskrepanzen, da die Betreibermodelle in ihrem Geschäftsmodell oft auf die aktuellen Finanzierungsmöglichkeiten ausgelegt sind. Dabei geraten die eigentlichen Bedürfnisse und die moderne Quartiersintegration in den Hintergrund, da diese finanziell nicht anerkannt werden und die Notwendigkeit einer Veränderung des Status Quo durch die weiterhin hohe Nachfrage nicht erkannt wird (NÖ Landesakademie 2012).

2.6.3 Studentenwohnheim

Definition:

§2 Studentenheimgesetz definiert Studentenheime wie folgt: Studentenheime sind Gebäude oder Wohnungen, in denen Heimplätze für Studierende zur Verfügung gestellt werden. Heimplätze für Studierende sind Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebs eines hierfür besonders eingerichteten Studentenheimes vermietet werden.

Bei den Studentenwohnheimen handelt es sich somit um Gebäude die speziell auf eine Zielgruppe zugeschnitten sind. Mit den Studierenden wird kraft Gesetzes ein Benützung- anstatt einem Mietvertrag geschlossen (Wiener Landtag 2023a).

Begriffe wie Studentenapartments oder Studentenwohnen, beziehen sich auf alternative Wohnformen für Studenten, die sodann aber nicht unter das Studentenheimgesetz fallen und am Wohnungsmarkt frei zur Vermietung stehen. Der Vermieter ist entsprechend in seiner Zielgruppenansprache auch nicht eingeschränkt. Diese Form des Wohnens wird daher als Teilsegment des individuellen Wohnens zugeordnet und nicht als Bestandteil des institutionellen Studentenwohnheims berücksichtigt.

Zielgruppe:

Diese ist durch das § 2 Abs. 1 und Abs. 2 des Hochschülerinnen- und Hochschülerschaftsgesetzes 2014 definiert und weisen ein Durchschnittsalter von 27 Jahren auf (Die Presse 2021).

Charakteristische Eigenschaften der Zielgruppe:

Charakteristisch für die Zielgruppe ist dessen sozioökonomische Situation, infolge eines geringen Einkommens oder der finanziellen Abhängigkeit vom Elternhaus oder dem Staat. Dadurch und wegen der kleinen Haushaltsgröße, wird preisgünstiger und kleiner Wohnraum nachgefragt, der oft durch geteilte Infrastruktur sehr platzoptimiert ist. Geprägt durch die Studiensemester ergibt sich zudem eine Saisonalität mit konzentrierten Ein- und Auszugswellen (Glatter et al. 2012). Zudem gilt die Zielgruppe als eine hochmobile Gruppe, die überdurchschnittlich oft ihren Wohnsitz innerhalb einer Stadt wechselt. Bedingt durch den primären, temporären Lebensinhalt, dem Studieren, ist die Zielgruppe bestrebt darin im jeweiligen Fachgebiet Wissen zu erweitern als optimale Vorbereitung der beruflichen Laufbahn. Dabei suchen Studierende sozialen Anschluss und ein Gemeinschaftsgefühl, was sie zu Mitbürgern macht, die soziales Engagement und Vernetzung fördert (Wolff et al. 2014).

Vorteile für ein Quartier:

- Studenten tragen als brückenbauender Pfeiler zu einer gesellschaftlichen Vielfalt auf mehreren Ebenen bei. Einerseits soziodemographisch durch unterschiedliche soziale und kulturelle Hintergründe, sowie einen erhöhten Altersmix und andererseits durch die Belebung und Vitalisierung von Quartieren durch einen erhöhten Einzelhandels- und Dienstleistungsbedarf. Lokale Ökonomien verändern sich beispielsweise durch die Ansiedlung von Startup Campus, Co-Working oder spezielle Vergnügungsangebote (Smith & Hubbard 2014, Hallenberg 2022). Dadurch können Studierende benachteiligte Quartiere mit sozial heterogenen Strukturen stabilisieren

und möglichen Abwärtsspiralen in Quartieren entgegen wirken - bis hin zu einem Imagewandel durch einen Lebensbereich mit trendigem und lebendigem Charakter (Munro & Livingston 2011, Allinson 2006).

- Bei Studierenden handelt es sich um eine Zielgruppe, die je nach Studienphase nicht den Konventionen der üblichen Ruhezeiten folgt, was sich auf das Sicherheitsgefühl in einem Quartier positiv auswirken kann. Zudem verfügen Studentenheime über Sicherheitsvorkehrungen wie Überwachungskameras, Sicherheitspersonal und Zutrittskontrollen, die die wahrgenommene Sicherheit für die Nachbarschaft steigern kann (Kramer 2019).

Nachteile für ein Quartier:

- Seit mehr als 15 Jahren wird der Begriff Studentification diskutiert (Parnreiter 2013), welcher Auslöser einer Gentrification sein kann, und sich auf eine Wohnmarktübersättigung von Studenten bezieht. Durch signifikante Zuströme können sich physische und demographische Strukturen von Wohnvierteln verändern und soziale Segregation sowie Kommodifizierung eines Stadtviertels durch Unternehmen oder Privatinvestoren zur Folge haben.

In Großbritannien weisen Quartiere teilweise einen Studentenanteil von >80% auf, wodurch die negativen Folgen der Studentification extreme Ausprägungen annehmen (Kramer 2019):

1. Baustrukturelle Konsequenzen: Konversionen von Häusern in studentisches Wohnen, geringere Wohnqualität aufgrund der niedrigeren Wohnansprüche Studierender, saisonal schwankende Bevölkerungsdichte, selektive Aneignung des öffentlichen Raumes durch erhöhten Stellplatzbedarf
2. Ökonomische Konsequenzen: Preisanstieg für Wohnraum, saisonale Beschäftigung (studentische Hilfsarbeitende)
3. Soziale Konsequenzen: Risiko von sozial unverträglichem Verhalten (Vandalismus, Lärmbelästigung, Kriminalität), erhöhter Dienstleistungsbedarf bei Reinigungsarbeiten und Überwachungsdienstleistungen, geringere Nachfrage nach Bildungseinrichtungen für Minderjährige und Gesundheitseinrichtungen, Verdrängung der ursprünglichen Bevölkerung

Bei diesen Beispielen handelt es sich um Extremsituationen, die bislang keinen Einzug in das europäische Festland gehalten haben. Wolff et al. (2014) sprechen von Wohnungsmärkten, die von der Nachfrage Studierender abhängig sind bei einem Studierendenanteil >20%; von studentisch geprägten Wohnungsmärkten bei 10-20% und von studentisch beeinflussten Wohnungsmärkten bei <10%.

Im deutschen Sprachraum zeigt sich die Studentification in studentisch geprägten Wohnungsmärkten oft über die folgenden Merkmale (Fehlberg & Mießner 2015):

- Studien belegen, dass sich mit steigender Studierendenzahl die Dynamik der lokalen Wohnungspreise erhöht und aufgrund der hohen Fluktuation der Zielgruppe Preise sehr schnell angepasst werden und sensibel auf die Nachfragesituation reagieren (Wolff et al. 2014). Ein typisches Hoch stellt der Semesterbeginn dar in dem studentenfähiger Wohnraum einem besonderen Nachfragedruck unterliegt und davon auch andere, preissensible Gruppen mit kleiner Haushaltsgröße betroffen sind wie beispielsweise Auszubildende, Berufspendler, Transfergeldempfänger (Henn et al. 2015).
- Sichtbar sind bei stärkeren Ausprägungen bereits Imageveränderungen von Stadtvierteln, die eine Gentrifizierung auslösen kann, welche zusätzlich steigende Mieten zur Konsequenz hat (Munro & Livingston 2011).
- Auf sozialer Ebene besteht Konfliktpotenzial zwischen der ansässigen Bevölkerung und den Studierenden, die eine erhöhte Nutzungsintensität des öffentlichen Raumes mit sich bringen und diese als störend empfunden werden kann durch beispielsweise nächtlichen Alkoholkonsum und Feiern (Smith & Hubbard 2014).

Es wird deutlich, dass die Integration von Studenten großer Vorsicht und eine stadtplanerische umfassende Planung bedarf, um die Spaltung von Wohnungsmärkten und eine sozialräumliche Segregation zu vermeiden.

2.6.4 Hotels

Definition:

Der Deutsche Tourismusverband (2023) versucht sich in der Definition eines Hotels wie folgt: „Ein Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb, in dem eine Rezeption, Dienstleistungen, tägliche Zimmerreinigung, zusätzliche Einrichtungen und mindestens ein Restaurant für Hausgäste und Passanten angeboten werden. Ein Hotel sollte über mehr als 20 Gästezimmer verfügen.“

Dieser allgemeine Begriff umfasst eine breit gefächerte Auswahl an Beherbergungsarten und Ausstattungs- und Servicemerkmalen wie unter anderem: Apartmenthotel, Hotel garni, Jugendherberge, Messehotel, Kurhotel, Motel, Luxushotel, etc.

Zielgruppe:

Die Zielgruppe ist genauso mannigfaltig wie die verschiedenen Beherbergungsarten und -konzepte, doch lässt sich eine grobe Kategorisierung zwischen Freizeit- und Geschäftsreisenden abgrenzen. Letzteres definiert sich über einen beruflich

bedingten und fremdbestimmten Aufenthaltsgrund, der sich üblicherweise auf wenige Tage beschränkt (Gegenüberstellung von Geschäfts- und Urlaubsreisen. Eine kritische Analyse 2021). Eine Umfrage des Sozialforschungsinstitut infas und der Internationalen Fachhochschule Bad Honnef - Bonn (2009) hat ergeben, dass Geschäftsreisende in der Regel männlich, 45 Jahre alt sind und eine Leitungsposition in einem Unternehmen innehaben. Entsprechend ergibt sich ein höherer Bildungsgrad mit hohem Einkommen.

Die Motivation der Freizeitreisenden liegt in der Erholung, Lustgewinnung und im Vergnügen und ist damit umfänglich selbstbestimmt. Dies kann über Kurzurlaube und lange Urlaubsreisen passieren. Soziale Merkmale lassen sich nicht vereinheitlichen, da Freizeitreisen über alle Gesellschaftsschichten und Altersgruppen stattfinden. Um sicherzustellen, dass die Aufenthaltsqualität und Erwartungen einer Reise getroffen werden, bringen Freizeitreisende viel Zeit vorab dafür auf, Bewertungen und Erfahrungsberichte zu studieren (Gegenüberstellung von Geschäfts- und Urlaubsreisen. Eine kritische Analyse 2021).

Charakteristische Eigenschaften der Zielgruppe:

Bei den Geschäftsreisenden erfolgen Buchungen meist kurzfristig und oft auch über eine dritte Person. Dabei haben die Lage und die Preise sehr hohe Priorität gefolgt von Zuverlässigkeit, Komfort und Schnelligkeit. Dadurch, dass Freizeitreisende die Kosten der Reise selbst tragen, sind diese preissensibler und eher bereit sich dafür mit einer Vorlaufzeit vom durchschnittlich mehr als 30 Tagen früher zu binden.

Geschäftsreisende beschränken ihre Reiseaktivität auf Wochentage, während Freizeitreisende vermehrt an Wochenenden aufzufinden sind (Gegenüberstellung von Geschäfts- und Urlaubsreisen. Eine kritische Analyse 2021).

Gemäß Freyer (2015) lassen sich 5 Reisemotive für Freizeitreisende feststellen: physische und psychische Entspannung, körperlicher Ausgleich und Abwechslung, Kommunikation und Kontaktnüpfung, Geselligkeit sowie das Entdecken und Lernen von Neuem in der Natur oder Kultur.

Vorteile für ein Quartier:

- Bei der Hotellerie handelt es sich um einen hochkompetitiven Markt, der Betreiber in einem Bewerberauswahlverfahren dazu bringt, ihr Konzept individuell auf die jeweiligen Quartiersgegebenheiten anzupassen und die lokale Identität aufzugreifen. Dies trägt neben einem verstärktem neighborhood branding dazu bei, Erlebniswelten für Gäste und die lokale Bevölkerung zu schaffen. Diese Inszenierung kann den Gästen nur authentisch übermittelt werden, wenn die Nachbarschaft emotional abgeholt wird und Teilhabe zeigt. Open Lobby Konzepte, integriertes Co-Working und

besondere F&B Konzepte sollen die Durchmischung von Gästen und Einheimischen dabei fördern und auf die Nutzungsvielfalt eines Quartiers einzahlen. Intelligente Raumnutzungen tragen dazu bei, dass die Grenzen zwischen Arbeits- und Privatleben verschwimmen und geselliges Beisammensein gefördert wird (Öden 2023; Gatterer & Varga 2016).

- Hotelbetreiberverträge unterliegen als Spezialimmobilie üblichen Vertragslaufzeiten von 15-20 Jahren und bringen somit eine gewisse Langfristigkeit und Stabilität in ein Quartier mit (Reisenzahn & Brameshuber 2021).

- Hotelbewohner unterliegen dem kurzfristigen, gewerblichen Wohnen, was eine hohe Frequenz und Abwechslung in eine Wohnumgebung bringt. Dies sind attraktive Voraussetzungen für die Ankurbelung lokaler Ökonomien, da neben der Unterkunft, kulturelle und kulinarische Angebote erhöht nachgefragt werden sowie besondere Freizeiteinrichtungen. Speziell Freizeitreisende bringen auf Urlauben ein flexibleres Budget im Vergleich zum regulären Alltag mit sich. Diese erhöhte wirtschaftliche Aktivität schafft zudem neue Arbeitsplätze und verbessert die Versorgungsstruktur für die lokale Bevölkerung (Reichenbach-Behnisch et al. 2012).

Nachteile für ein Quartier:

- Nehmen die touristischen Aufenthalte überhand, kann auch dies zum Verlust der lokalen Identität und zu steigenden Wohnkosten aufgrund des hohen Preisdrucks von den Hotelbetrieben führen (Ter Haseborg 2018).

- Durch die kurzlebige und hohe Besucherfrequenz von Hotels ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, der Druck auf die lokale Infrastruktur mit sich bringt sowie das Risiko zur Lärmbelästigung. Letzteres wird durch die Anlieferungen der dazugehörigen Dienstleister verstärkt (Ter Haseborg 2018).

- Hotelkonzepte, die nicht darauf ausgerichtet sind bzw. den Mehrwert der Konzeptöffnung nach außen nicht erkennen, limitieren die möglichen Vorteile für ein Quartier stark. Dies betrifft im besonderen Ausmaß personallose bzw. – arme Hotelkonzepte, die als exkludierende Satelliten zu einer Anonymisierung beitragen (Jacoby et al. 2022).

- Gemeinschaftsbindungen mit der Nachbarschaft sind immer nur von begrenzter Dauer (Jacoby et al. 2022).

2.6.5 Temporäres Wohnen

Definition:

Temporäres Wohnen ist meist gewerblicher Natur mit Beherbergungsverträgen befristet für maximal 6 Monate. Sie stellen einen Übergang zwischen einer Hotel- und

Wohnnutzung dar und sollen statt einem standardisierten Hotel mehr das Gefühl eines Zuhauses bieten. Im Kern handelt es sich um kompakten, vollmöblierten und löffelfertigen Wohnraum. Die Selbstversorgung steht im Mittelpunkt, weshalb Housekeeping nur in reduzierter Form stattfindet. Anders als im Hotel wird auf großzügige Gemeinschaftsflächen (mit Ausnahme von Waschräumen), Personalintensität und eine zentrale Großküche verzichtet. Der Dienstleistungsfaktor wird über digitale Lösungen gedeckt und bietet Schnittstellen zu einem zentralen Kundenservice oder Car Sharing Möglichkeiten. Damit sind temporäre Wohnlösungen preislich wesentlich attraktiver als das klassische Hotelzimmer.

Klare Begriffsdefinitionen gibt es nicht, sodass die jeweilige Ausgestaltung stark betreiberabhängig ist. Synonyme für diese Wohnform sind Wohnen auf Zeit, Serviced Apartments oder Boardinghouse (Savills Research Deutschland 2018).

Zielgruppe:

Zur Zielgruppe gehören Geschäftsreisende, die sich projektbedingt für einen längeren Zeitraum in einer neuen Stadt aufhalten und sich ein neues temporäres Zuhause mit Eigenständigkeit und Wohnfühlfaktor erhoffen. Konkret handelt es sich üblicherweise um Pendler, Fachkräfte mit temporären Einsatzgebieten wie Unternehmensberater oder Expats, Monteure, etc.

Auch im privaten Sektor hat temporäres Wohnen eine Zielgruppe erschlossen, denn speziell in Großstädten mit Wohnungsknappheit wird auf diese Wohnform als Übergangslösung zurückgegriffen, um in einer neuen Stadt anzukommen und sodann ohne Zeitdruck eine neue langfristige Wohnlösung zu finden.

Auch für digitale Nomaden eignet sich diese Wohnform, aufgrund der gegebenen Flexibilität und „home away from home“ (Rischaneck 2022; Greber 2018).

Charakteristische Eigenschaften der Zielgruppe:

Die Zielgruppe legt großen Wert auf Bequemlichkeit, denn gesucht werden vollausgestattete Wohnungen, die einfach und kurzfristig für einen längeren Zeitraum online gebucht werden können. Aufgrund der gewerblichen Vermietung wird kein Mietvertrag geschlossen, was kurze Beherbergungsverträge ohne lange Kündigungsfristen erlaubt. Erwartet wird ein schlankes Leistungsgerüst, das je nach Bedarf mittels Wahlleistungen erweitert werden kann. Speziell bei längeren Aufenthalten möchten Bewohnende nur jene Leistungen bezahlen, die auch abgenommen werden, um die Nebenkosten zu reduzieren (Rischaneck 2022; Greber 2018).

Vorteile für ein Quartier & Nachteile für ein Quartier:

Die Vorteile und Nachteile überschneiden sich denen für ein Hotel weitgehend mit der Ausnahme, dass temporäres Wohnen aufgrund mangelnder geteilter Infrastruktur wie Gemeinschaftsflächen und F&B Outlets kein Potenzial zu Konzeptöffnung und Mehrwertschöpfung für die lokale Bevölkerung hat. Dadurch erhöht sich der Bedarf an Komplementärnutzungen innerhalb des Quartiers für Restaurants, Wäschereien und Kiosks, was wiederum die Wirtschaft und Lebendigkeit des Umfeldes fördert.

2.7 Nutzungs- und Wohntypologien

Eine Studie der Ipsos (2022) zeigt, dass sich bereits 26% der Deutschen Bürger bereits mit zukünftigen Wohnformen beschäftigen, diese Gruppe ist neuen Wohnformen auch deutlich aufgeschlossener gegenüber Uninformierten. Die PSD Bank Nord eG (2021) konkludiert sogar eine noch stärkere Offenheit gegenüber alternativen Wohnformen mit 60% aller Deutschen, davon finden 38% solche besonders attraktiv.

Ipsos (2022) hatte ergänzend untersucht, welche der nachstehenden Wohnformen für die Befragten persönlich als Wohnform in Frage kommen würde mit den folgenden Ergebnissen:

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| - Öko-/Niedrigenergiehaus: 66% | - Gemeinschaftliche Wohnprojekte: 36% |
| - Smart Home: 55% | - Autofreies Wohnen: 33% |
| - Mehrgenerationenhaus: 49% | - Mikroapartment: 23% |
| - Ökodorf: 41% | - Wohngemeinschaft: 23% |
| - Tiny House: 40% | - Co-Living: 22% |
| - Wohnen für Hilfe: 39% | - Bauwagenplatz/Wagendorf: 20% |

Daraus resultierend konnten die Erkenntnisse gezogen werden, dass für die niedrigste Einkommensklasse mit bis zu 1.750€ Nettohaushaltseinkommen/Monat platzsparende Wohnformen am meisten in Frage kommt. Huber et al. (2019) ergänzt, dass kleine Wohnungen ihren Ursprung im geförderten Wohnbau haben. Der gegenwärtige Druck des Wohnungsbedarf sowie die Entwicklung der stark steigenden Preise führt seit Jahren jedoch dazu, dass geringe Wohnungsgrößen sich auch als Trend im freifinanzierten Wohnbau durchgesetzt haben und die stark Wohnungsdurchschnittsgröße bereits drastisch reduziert habe.

Das Öko-/Niedrigenergiehaus ist bei der Altersgruppe 55 bis 75 Jahre am beliebtesten, während die 16 bis 24-jährigen Wohngemeinschaften deutlich bevorzugen. Diese Tendenz bestätigt auch die Studie der PSD Bank Nord eG, denn 78% der unter 35-Jährigen können sich eine generationsübergreifende

Wohngemeinschaft mit der Präferenz mit Freunden oder Geschwistern vorstellen. Gemeinsame Wohngruppen im Sinne der Bewirtschaftung eines gemeinsamen Hauses finden 17% der Befragten attraktiv.

Die GEWOFAG Holding (2019) hat 10 Erkenntnisse für das zukünftige Wohnen aus einer durchgeführten Studie in Deutschland zusammengefasst und dabei die folgenden Antworten auf die Frage, wie die ideale Wohnform der Zukunft aussähe, zusammengefasst:

- Eigentum (Wohnung/Haus): 78,89%
- Wohnen mit Service: 30,00%
- Arbeiten und Wohnen an einem Ort: 26,67%
- Mietwohnung: 24,44%
- Mikrohäuser: 5,56%
- Mikrowohnung mit Gemeinschaftsflächen: 5,56%
- Share Economy: 4,44%
- Mieten auf Zeit: 2,22%

Diese Tatsachen zeigen, dass Service und Gemeinschaft eine zunehmende Rolle in der Wohnwelt spielen wird. Als Treiber dafür wird das Bedürfnis nach Nähe resultierend aus gesellschaftlicher Vereinsamung im städtischen Kontext genannt.

Eine Studie der Bulwiengesa und Corestate Capital Group aus dem Jahr 2021 hat 616 Quartiere in Deutschland untersucht und dabei die in Abbildung 3 dargestellten Abgrenzungen und Erkenntnisse gezogen (Holz & Schlachter 2021):

Sub Kategorie	Größen	Nutzung	Flächenaufteilung	Vorkommen
Klassisches Quartier	20.000 - 400.000qm	Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro, Handel	Wohnen: 58% Büro: 20% Einzelhandel: 11% Hotel: 5% Sonstiges: 6%	A-Städte: 50% B-Städte: 16% C-Städte: 16% D-Städte: 6% Sonstige: 11%
Mega Quartier	ab 400.000qm	Stadtteilentwicklung mit Nutzungsmischung	Wohnen: 47% Büro: 39% Einzelhandel: 3% Hotel: 2% Sonstiges: 9%	A-Städte: 78% B-Städte: 11% C-Städte: 0% D-Städte: 11% Sonstige: 0%
Kleinquartier	bis 20.000qm	Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro, Handel	Wohnen: 47% Büro: 24% Einzelhandel: 16% Hotel: 9% Sonstiges: 4%	A-Städte: 24% B-Städte: 24% C-Städte: 17% D-Städte: 15% Sonstige: 20%
Kommerzielles Quartier	20.000 - 400.000qm	> 90% kommerzielle Nutzung	Wohnen: 1% Büro: 41% Einzelhandel: 16% Hotel: 20% Sonstiges: 22%	A-Städte: 48% B-Städte: 22% C-Städte: 6% D-Städte: 12% Sonstige: 13%

Wohnquartier	20.000 - 400.000qm	> 90% wohnwirtschaftliche Nutzung	Wohnen: 97% Büro: 1% Einzelhandel: 2% Hotel: 0% Sonstiges: 0%	A-Städte: 55% B-Städte: 13% C-Städte: 12% D-Städte: 12% Sonstige: 9%
Vertikales Quartier	ab 40.000qm	Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro, Handel	Wohnen: 33% Büro: 42% Einzelhandel: 10% Hotel: 9% Sonstiges: 6%	A-Städte: 95% B-Städte: 5% C-Städte: 0% D-Städte: 0% Sonstige: 0%

Abbildung 3: Überblick Quartiersformen mit dazugehörigen Eigenschaften, Quelle: Holz & Schlachter (2021)

Freudenau et al. (2020) hat sich mit den Typologien neuer Quartieren Deutschland beschäftigt und dabei festgestellt, dass in 40,4% der erhobenen Neubauquartiere Ein- und Zweifamilienhäuser realisiert werden. In 37,8% der Fälle werden Mehrfamilienhäuser mit mindestens 6 Wohneinheiten zur Umsetzung gebracht. Gerne werden diese mit Ein- oder Zweifamilienhäusern kombiniert.

Jedes sechste neue Stadtquartier (16,0%) besteht ausschließlich aus Geschosswohnungsbauten und jedes 15. Stadtquartier (6,4%) besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Dennoch besteht die Mehrheit neuer Stadtquartiere aus einem Gebäudemix von Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Geschossbauten.

Das Deutsche Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung setzte sich in den Jahren 1995-1999 intensiv mit 13 städtebaulichen Modellvorhaben auseinander mit dem Ziel, diese Nutzungsdurchmischungen als eine „Stadt der kurzen Wege“ zu konzipieren (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2004a). Das Ergebnis des ExWoSt-Forschungsfeldes „Nutzungsmischung im Städtebau“ erbrachte leider nicht die sich erhoffte Klarheit und Pauschallösung. Resümiert wurde, dass es nicht „das ideale Modell“ mit einer definierten Körnigkeit und definierter Nutzungsdurchmischung gibt. Je nach Projektzielen, Standort und Umsetzungsverfahren fallen die Variablen unterschiedlich aus von vertikaler zu horizontaler Mischung, von grob- bis feinkörnig über unterschiedliche Wohn- und Gewerbeformen hinweg. Unterstrichen wird jedoch, dass die folgenden Kriterien ausschlaggebend für die Qualität einer individuellen, projektbezogenen Nutzungsmischung sind: innovative Anwendungen von planungs- und baurechtlichen und planerischen Instrumentarien, eine aktive Vermarktung des Vorhabens, Unterstützung der Kommunalpolitik, aktives Beratungs- und Informationsmanagement gegenüber den Nutzern und eine frühzeitige Einbindung und Identitätsstiftung (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2004b).

2.8 Das Sonnwendviertel

Die Forschungsfrage nimmt auf das Sonnwendviertel Ost Bezug, welches im Folgenden zunächst allgemein, danach bauplatzspezifisch und zuletzt qualitativ in seiner Struktur vorgestellt wird.

2.8.1 Allgemein

Das Sonnwendviertel ist im 10. Wiener Gemeindebezirk gelegen und stellt den südlichen Teil des bis in die 1970er Jahre genutzten Südbahnhofs für Güter- und Personenverkehr dar. Im Jahr 2004 beschlossen die Österreichischen Bundesbahnen mit der Stadt Wien eine Planungsvereinbarung über den Frachtenbahnhof für das neue Stadtentwicklungsgebiet Sonnwendviertel. Das Entwicklungsgebiet ist nördlich durch die Alfred-Adler-Straße, westlich durch die Sonnwendgasse, südlich durch die Gudrunstraße und Eva-Zilcher-Gasse sowie östlich durch die Gleisanlagen des Hauptbahnhofes begrenzt.

In die neue Großsiedlung zogen Ende 2013 erste Bewohner in das Quartier, heute ist es zum Großteil fertiggestellt und soll bis 2025 vollständig abgeschlossen werden (Gruber 2021; Büchl & Ströbitzer 2017; Geschichtewiki Wien 2020).

Das gesamte Sonnwendviertel lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- ca. 5.500 Wohnungen für ca. 13.000 Bewohner; ca. 30% geförderter Wohnbau (ÖBB-Immobilienmanagement 2023)
- ca. 20.000 Arbeitsplätze auf ca. 550.000qm Bruttogeschossfläche (ÖBB-Immobilienmanagement 2023)
- ca. 70.000qm Parkanlage: Helmut Zilk Park (Magistrat der Stadt Wien, Technische Stadterneuerung 2023)
- ca. 2.500 Hoteleinheiten (Pufler 2021)
- ca. 940qm Garten zum gemeinschaftlichen Gärtnern (IBA_Wien 2023o)
- Bildungscampus als neues Zukunftsmodell für Kinder von 0 bis 14 Jahren mit folgenden Einrichtungen: 16 Mittelschulklassen, 17 Volksschulklassen, 11 Kindergartengruppen (Magistrat der Stadt Wien 2023)
- große Nutzungsvielfalt: innovative Wohnformen, Schulcampus, Bürobauten, vielseitige Gewerbeeinheiten auf Erdgeschossesebene, soziale und kulturelle Angebote
- Bloch-Bauer-Promenade als Fußgängerzone (Pufler 2021)
- Ostseite überwiegend autofrei (zwei Hochgaragen als Lärmschutz entlang der Bahngleise) (ÖBB-Immobilienmanagement 2023)

Auffällig ist die architektonische und nutzungstechnische Vielseitigkeit, die das Ergebnis von neuartigen Prozessen ist. Der Masterplan „Bahnhof Wien – Europa Mitte“ aus dem Jahr 2004 sah für das 109.000qm große, stillgelegte Betriebsareal eine gänzlich andere Bebauung durch die Architektengemeinschaft Hoffmann, Hotz und Simmer vor. Auf Basis des bisher bestehenden Masterplanes wurden ab dem Jahr 2013 westlich des Helmut-Zilk-Parks bereits erste Gebäude fertiggestellt, bei denen es sich um einheitliche und qualitativ schwankende Blockrandbebauungen handelt. Die sehr klar vorgegebenen Strukturen, die fast ausschließlich der reinen Wohnnutzung dienen, weisen wenig aktivierte Erdgeschossflächen auf und haben zu fehlender Durchmischung geführt. Die Bauplätze wurden damals über das oft vertretene Werkzeug eines Baurägerwettbewerbes vergeben, mit Ausnahme des Bildungscampus über einen Architekturwettbewerb (MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung 2018; ÖBB-Immobilienmanagement 2023; Bornett 2013).

Basierend auf dieser Ausgangssituation und dem erhöhten Wohnraumbedarf überarbeitete die Stadt Wien 2012 vollumfänglich den Masterplan für die Flächen östlich des Helmut-Zilk-Parks, dem „Sonwendviertel Ost“ und wählte dafür mittels Expertengremium die Architekten Rüdiger Lainer und Partner, das Studio Vlay, ARTEC, Gasparin + Maier, Franz Denk, und maxRIEDER aus. Gemeinsam mit der Stadt Wien und der ÖBB als Grundeigentümer, wurde daraufhin beschlossen, einen neuen Masterplan mittels eines kooperativen Planungsverfahren zu entwickeln- dies war eine für ganz Österreich erstmalig zur Anwendung gebrachte Strategie. Ergebnis des endgültigen Masterplanes waren kleinteilige Strukturen als solide Ausgangsbasis für Vielfältigkeit resultierend in 14 Baufeldern auf 80.000qm Fläche, die jeweils 2-3 weitere Male unterteilt wurden (MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung 2018). Für fast alle Gebäude sind auf Erdgeschossniveau Raumhöhen von 4m vorgesehen, die als „nutzungsoffene Stadterrains“ titulierte wurden. Sie wirken großzügig und sollen eine Grundlage für verschiedenste innovative Aktivitäten sein. Dabei stehen besonders 11 definierte Quartiershäuser über das Areal verteilt im Fokus, die einen besonderen Beitrag zur Quartiersbelebung beitragen sollen und in Sichtkontakt zueinanderstehen, um Identität zu schaffen.

Eine Besonderheit war, dass die ÖBB Baufelder bei ausgewählten Vergaben zu einem definierten Festpreis von ca. 300€/qm Bruttogeschossfläche, abhängig je nach Bauplatzqualität, veräußert hat und nicht zum Höchstpreis. Im Gegenzug dazu, müssen sich Betreiber verpflichten, die Erdgeschossflächen für nur 4€/qm NF zu vermieten (Temel 2019). Auf Basis dieser einzigartigen Ausgangssituation, wurden weitgehend mehrstufige Konzeptwettbewerbe für die Vergabe der Baufelder für

Baugruppen und Quartiershäuser ausgerufen, in denen die folgenden Beurteilungskriterien besonders im Fokus standen: quartiersbelebende Nutzung besonders im Erdgeschoß, die Schnittstellengestaltung zum öffentlichen Raum, kultureller Mehrwert, eine soziale Durchmischung und die Architekturqualität (MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung 2018). Dadurch war es möglich, ganz besondere Projekte, die sich durch die Qualität ihrer Konzepte definieren, entstehen zu lassen. Die IBA regt an, diese Quartiershäuser als Experimentierzone für ein neues, soziales Wohnen, mit Fokus auf die Sockelzonen, dem Zusammenleben und die Gemeinschaftsflächen langfristig zu beobachten, um daraus möglichst viele Erkenntnisse für weitere Entwicklungen zu gewinnen (Bernögger et al. 2022).

Bereits zum damaligen Zeitpunkt wurde großes Augenmerk auf die Schaffung echter Nachbarschaften gelegt und in allen Entwicklungsstadien aktive Aufbauarbeit für die Entstehung einer Nachbarschaft mittels zivilgesellschaftlichen Engagements und Veranstaltungsangeboten, geleistet. Dafür wurde auch eigens der Gebäudetypus „Quartiershaus“ geschaffen, welcher in prägnanten Lagen mit hoher architektonischer Qualität eine Strahlkraft für das gesamte Quartier bieten soll. Neben der Wohnnutzung in diesen Häusern, werden Angebot für die gesamte Nachbarschaft und Stadt geboten (Open House Wien 2020).

Das in der Seestadt Aspern erfolgreich realisierte Konzept der Baugruppen wurde übernommen und ebenso in der Konzeptvergabe integriert. Davon ausgehend hat man sich Impulsgeber für mehr Lebendigkeit, Kleinteiligkeit und Vielfalt erhofft. Mit den 4 Bauplätzen für Baugruppen bestand zu Beginn eine Skepsis, ob ausreichend interessierte Initiativen für diese besondere Wohnform gefunden werden würden. Schließlich war der Zuspruch so gut, dass die Bauplätze in der Zahl den Bedarf nicht decken konnten (Temel 2019). In einer Baugruppe finden sich gemeinschaftsorientierte Bauwillige zusammen, die gemeinsam und ohne Bauträger ein Wohnhaus nach ihren Vorstellungen zur eigenen Nutzung errichten (NetWerk Internet Intranet Services 2023).

Abschließend ist festzuhalten, dass die quartiersbezogenen Elemente des Sonnwendviertels nur bei grundlegender Erweiterung des bestehenden Instrumentariums auf andere Quartiersentwicklungen übertragen werden kann. Dies erstreckt sich vom kooperativen Planungsverfahren über die Konzept- und Bauträgerwettbewerbe bis hin zur Qualitätssicherung. Diese Maßnahmenweiterentwicklung wird durch die IBA Wien als konkreter Auftrag für die Zukunft formuliert (Bernögger et al. 2022).

2.8.2 Projektübersicht

Die nachstehende Abbildung 4 liefert einen detaillierten Gesamtüberblick aller Nutzungen im Sonnwendviertel Ost und West untergliedert nach Bauplätzen. Diese sind mittels Nummerierung der Abbildung 5 zuordenbar für eine geographische Einordnung.

Bauplatz, Projektname	Primärnutzung	Komplementärnutzung	Bauträger	Fertigstellung
C.17.C, Gleis 21	34 geförderte Mietwohnungen (davon 3 für Flüchtlinge)	Musikschule, Gastronomie, Veranstaltungsraum mit umfangreichen Kultur- und Eventprogramm, Medienwerkstatt	Baugruppe: Schwarzatal	2019
C.19.A, Grätzelmixer	30 freifinanzierte Eigentumswohnungen	Quartiersgemeinschaftsräume, Nachbarschaftsgarten, Bouleplatz, Spielplatz, Gastronomie- und Gewerbeflächen, Kultur- und Bewegungsraum	Baugruppe: Grätzelmixer	2019
C.17.B, Das Haus am Park (Quartiershaus)	30 freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen, 3 Büros	Tanzschule, „Chilletarium“ und Dachgarten für Urban Gardening, Kunstgalerie	Kallinger Bauträger	2018
C.10.A, Cape 10 - Haus der Zukunft und sozialen Innovation	Zentrum für obdachlose Frauen, Jugendliche, Kinder und Gesundheit; multifunktionaler Raum mit Weiterbildungsangeboten; Quartiersplatz mit Kleingewerbe, Gastronomie und einer Apotheke; Ambulanz für Unversicherte		Cape 10 Errichtung & Betrieb	2021
C.11.B, Open Up! (Quartiershaus)	61 freifinanzierte Mietwohnungen	Fahrradsalon, Waschsalon, Lieferboxen für das Quartier, Gemeinschaftsterrasse mit Gartenküche	6B47	2020
C.22.A, GeQ das Gesundheitsquartier (Quartiershaus)	32 freifinanzierte Eigentumswohnungen, 1 Seniorenwohngemeinschaft „Cura Domo“	gemeinschaftliche Freiräume im EG und DG, 2 Seminarräume, Gemeinschaftsflächen	at home ImmobilienGmbH & „Neue Heimat“	2019
C.12.D, Bikes and Rails	18 geförderten Wohneinheiten über Mietsyndikat mit dem Ziel, Häuser als selbstverwaltete, -organisierte und solidarische Freiräume zu sichern. Der Hausverein schließt Nutzungsverträge mit den Bewohnenden ab, wobei alle gleichzeitig auch Vereinsmitglieder sind; eine Flüchtlingswohngemeinschaft;	Gemeinschaftsfläche, Café; Radwerkstatt für Mitglieder	Baugruppe: Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft	2020
C.21.A, Atelierhaus C21	78 Ateliers (40-120qm), 6 Werkstätten (40-175qm)	Eine Galerie, ein Tanzatelier, Café mit Außenbereich	C.21a Projektentwicklungs- und Errichtungsges.m.b.H.	2021
C.16.B, Loft Living	13 Mietwohnungen	Café, Bioladen, 3 Künstlerateliers, Shiatsu Praxis, Stadtloggia, Dachgarten mit Gewächshaus zur Selbstversorgung	Baugruppe: AL Allgemeine Loft GmbH	2021
C.17.A, MIO – (d)ein lässiger Typ (Quartiershaus)	42 freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen	9 Mikropiloten und 14 Mikrobüros (15-150qm), Stadtloggia, Caritas Pflegedienst, „Urban Upgrade“ als Netzwerkstruktur für EPU, KMUs, Start-Ups und Gewerbetreibende der Immobilienwirtschaft	Heimbau	2019

C.20.A, Grüner Markt (Quartiershaus)	44 freifinanzierte Mietwohnungen bewohnt durch die Baugruppe als soziokratisch organisierte Hausgemeinschaft, 6 Serviced Apartments (RHC Central Station Premium Apartments)	Behindertenkreativwerkstätte, Machhalle, Montessorischule „Sowiedu“, Co-Creation Space, Scala Publica, Büros, Bibliothek, Kinderspielbereich, Kino, Gemeinschaftsküche, Sauna, Werkstatt, Atelier	Baugruppe: Neues Leben Gen.m.b.H	2019
C.18.C, Stadtelefant (Quartiershaus)	Architekturbüros, Co-Working, 4 freifinanzierte Eigentumswohnungen	Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen, Gastronomie	Bloch-Bauer-Promenade 23 Real GmbH	2018
C.11.A, generationen:leben	41 geförderte Wohnungen, 23 SMART geförderte Mietwohnungen, Baugruppen-Wohngemeinschaft Kolokation ab 50 Jahren mit 15 Plätzen	Zweistöckiger Bewegungsraum, Gemeinschaftspraxis, Gemeinschaftsterrassen	EGW Heimstätte	2019
C.12.A + C.14.A, Hochgarage 1	357 Stellplätze	Mobility Hub, Boulderhalle, Lebensmittelmarkt	B.02 Garagenvermietungs GmbH & Co KG	2019
C.18.A, Hochgarage 2	398 Stellplätze		B.02 Garagenvermietungs GmbH & Co KG	2020
C.14.B + C.14.C, WoGen Quartiershaus (Quartiershaus)	38 Wohnplätze (25-35qm) in 6 Clustern mit jeweils 200qm Gemeinschaftsfläche (auf ein gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten ausgelegt), 18 freifinanzierte Mietwohnungen, 1 Werkstatt, Gewerbe- und Büroeinheiten	940qm halböffentlicher Stadtbalkon mit Terrasse, Spielplatz, Garten, Bäumen und Hochbeeten, Gemeinschaftsräume, Wellnessbereich	Die WoGen WohnprojekteGenossenschaft	2023
C.16.C, Music Box (Quartiershaus)	161 room4rent Serviced Apartments	Gastronomie, Bar, durchgehend geöffnetes Kiosk, Kreativ- und Proberäume, Musikschule, Quartierszentrale	Österreichisches Siedlungswerk (ÖSW), immo 360 grad (room4rent)	2021
C.22.B, Schöne Aussichten	44 geförderte Wohnungen, 23 SMART geförderte Wohnungen, betreute Jugendwohngemeinschaft	Gartenpavillon, Gemeinschaftsraum, Jugendverein Spacelab mit einer Produktionsschule	EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft	2019
C.11.C, The Fizz	195 Studentenapartments		Corag Real Estate	2019
C.17.D, Favorita I	159 freifinanzierte Eigentumswohnungen	Co-Working Space, Gewerbeflächen	WBV-GFW	2019
C.19.B, Favorita II	107 freifinanzierte Eigentumswohnungen		WBV-GFW	2018
C.18.B, Favorita III	43 freifinanzierte Mietwohnungen, 2 freifinanzierte Eigentumswohnungen	1 Büro	WBV-GFW	2018
C.16.D, Favorita IV	38 freifinanzierte Miet- oder Eigentumswohnungen		WBV-GFW	2019
C.12.C, B&B Hotel	196 Hotelzimmer		Corag Real Estate	2019
C.13.A + C.13.B, Leben am Helmut Zilk Park	177 freifinanzierte Mietwohnungen		Franz Josef Immobilien GmbH & Co KG	2021
B.03, prizeotel	370 freifinanzierte Mietwohnungen, 294 Hotelzimmer		Investor United Benefits	2022
C.15.A + C.15.B, Residenz Adele	283 freifinanzierte Mietwohnungen	Geschäftsflächen, Kindergarten	Soulier Management GmbH	2020
C.11.D, Romulus	62 freifinanzierte Mietwohnungen	Sauna, Fitnessraum, Partyraum	Wohnwert Immobilien GmbH & Co KG	2022
C.13.C, Allegro Tosca (Quartiershaus)	40 freifinanzierte Mietwohnungen	Co-Working-Space, Pool, Geschäfts- und Gemeinschaftsfläche	Wohnwert Immobilien GmbH & Co KG	2022
C.23.A, Stützpunkt der MA48/MA42	Mistplatz, Gärtnerquartier		Wiener Kommunal- und Umweltschutz GmbH	2020

C.12.B Apartmenthaus	70 freifinanzierte Mietwohnungen		U.M. Bau AG	2019
C.16.A, SMARTments student	165 Studentenapartments		SMARTments student by GBI 1 GmbH & Co. KG	2018
C.01, Wohnzimmer Wien	320 geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption, 50 geförderte Eigentumswohnungen, 50 Mietwohnungen mit Superförderung	Wellnesscent mit Sauna und Schwimmbad, Gemeinschafts- und Gewerbeflächen, Kino, Musikproberaum, Kletterwand, Skaterbahn, Gemeinschaftsgärten, Fahrradwerkstatt	win4wien	2014
C.02.04, so.vie.so	111 geförderte Mietwohnungen	1 Geschäftslokal, Mediathek, Gemeinschaftsräume, Fitnessraum, Gemeinschaftsküche, Dachgarten	BWSG	2013
C.02.01, sun quarters apartments	94 geförderte Mietwohnungen mit Superförderung	1 Büro, Seniorenbetreuung	Kallco	2013
C.03.01	229 geförderte Mietwohnungen, teilweise mit Eigentumsoption	Dachschwimmbad, Sauna, Fitnessraum	GESIBA	2014
C.02.02, Platform L – Lebensstationen	92 geförderte Mietwohnungen teilweise mit Eigentumsoption	2 Geschäftslokale, 4 Home-Offices, Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse, Kinderspielraum, Waschküche, Gemeinschaftsgarten	ÖSW	2013
C.03.02	89 geförderte Mietwohnungen mit Superförderung, eine Wohngemeinschaft mit 10 Plätzen für Taubblinde und hochgradig Hör- und Sehbehinderte (ÖHTB)		Sozialbau	2013
C.02.03	97 geförderte Mietwohnungen mit Superförderung		Volksbau	2013
B.04.01	32 geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption, 116 Mietwohnungen mit Superförderung	Kindergarten, Arzt, Bistro	Heimbau	2016
C.04 Ost	8 freifinanzierte Mietwohnungen, 84 SMART geförderte Wohnungen, Pflegeheim mit 84 Plätzen (Casa Pflege)	Kindergarten	Heimat Österreich	2017
C.04 West	57 geförderte Mietwohnungen, 116 SMART geförderte Mietwohnungen	Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsterrasse, Waschküche	EGW	2017
C.08 Ost	200 freifinanzierte Mietwohnungen	Gemeinschaftsraum	EGW	2016
C.08 West	171 geförderte Mietwohnungen		Sozialbau	2017
C.09	311 Wohnungen mit festgelegten Miet- und Eigenmittelbeitragsobergrenzen innerhalb der ersten 10 Jahre nach Fertigstellung	2 Geschäftslokale	Mischek & Kibb	2018
C.07 Bildungscampus	Ca. 1.100 Betreuungsplätze (16 Mittelschulklasse, 17 Volksschulklassen, 11 Kindergartengruppen)	Jugendtreff	MA19, MA10, MA56	2014
Helmut-Zilk-Park	70.000qm	Kleinkinderspielplatz, Motorikpark, Café-Restaurant, Hundezone, multifunktionale Rasenflächen, Sonnendeck und Gemeinschaftsgärten		2017

Abbildung 4: Baufelder des Sonnwendviertel Ost und West mit den jeweiligen Nutzungen, Bauträgern und Fertigstellungsjahren, Quelle: IBA_Wien (2020), Temel (2019), Gebietsbetreuung Stadterneuerung (2023), IBA_Wien (2023a, 2023b, 2023c, 2023d, 2023e, 2023f, 2023g, 2023h, 2023i, 2023j, 2023k, 2023l, 2023n, 2023o)



Abbildung 5: Bauplatzübersicht im Sonnwendviertel Ost und West, Quelle: Gebietsbetreuung Stadterneuerung (2020)

2.8.3 Bauplatzbezogene Qualitätsanalyse Sonnwendviertel Ost

Die Arbeiterkammer Wien hat die bereits 41 fertiggestellten Bauplätze im Sonnwendviertel auf deren Vergabeverfahren und den daraus resultierenden langfristigen praktischen Ergebnissen untersucht (Gruber et al. 2022).

Insgesamt wurden 26 Projekte freifinanziert, 13 gefördert errichtet und ein Projekt als Hybridvariante errichtet. Von den 5.400 untersuchten Wohneinheiten sind 3.530 freifinanziert.

Für das Sonnwendviertel West fand im Rahmen des geförderten Wohnbaus ein Bauträgerwettbewerb mit Fixpreisen für die 9 Bauplätze statt, bei dem erstmalig die soziale Nachhaltigkeit als 4. Säule zur Qualitätssicherung gefordert wurde. Für die vier untersuchten Bauplätze des Sonnwendviertel West im südlichen Teil, wurden die Grundstücke zu Fixpreisen an Konsortien aus Bauträgern und Finanzdienstleistern (Wohnbauinitiativen) durch einen Beirat nach Standards ähnlich dem geförderten Wohnbau vergeben.

Für die 9 besonderen Quartiershäuser und 4 Baugruppenprojekte im Sonnwendviertel Ost wurden zur Qualitätssicherung zweistufige Konzeptverfahren basierend auf Fixpreisen durchgeführt. Für die 15 weiteren Bauplätze im Ostareal wurde das Bieterverfahren angewandt, wobei auch dabei spezifische Auflagen zur Sockelzonennutzung, für die Freiräume und Stellplätze auferlegt wurden.

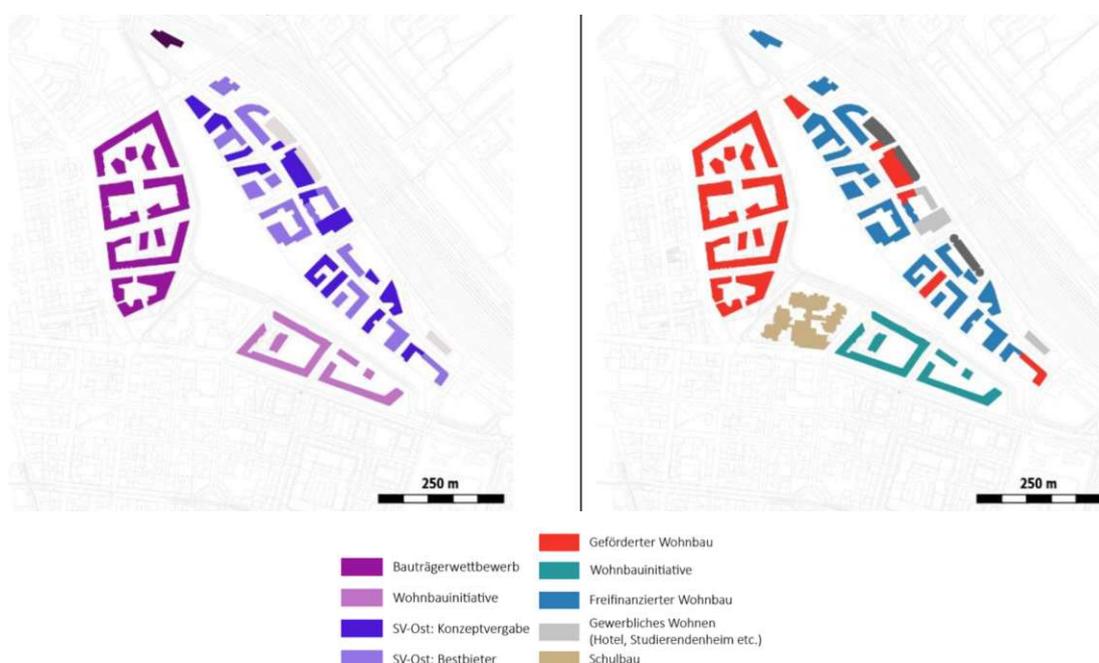


Abbildung 6: Einteilung des Sonnwendviertel Ost und West nach Vergabeverfahren und Nutzungskategorie, Quelle: Gruber et al. (2022)

Erkenntnisse soziale Nachhaltigkeit:

- Alle Bauplätze aus Konzeptverfahren verfügen über Gemeinschaftsflächen wie (Fahrradwerkstätten, Waschräume, Sauna, Fitnessräume, Partyräume, Terrassen, etc). Teilweise sind diese auch öffentlich nutzbar. In 8 Projekten finden sich besondere Wohnformen vor, wie beispielsweise Wohngemeinschaften oder Wohnungen für Geflüchtete.
- Projekte unter 150 Wohneinheiten aus dem Bieterverfahren zeigen keine Gemeinschaftsflächen auf. Ab 250 Wohneinheiten werden diese abgebildet mit einem starken Servicecharakter (ausgestattete Fitnessräume, Concierge, Waschautomaten, Indoor Waschplatz, Poolanlage). Auffallend ist, dass die Freiflächen größtenteils nicht öffentlich zugänglich sind.

Erkenntnisse Architektur:

- Die meisten Wohnungen halten Balkone, Loggien, Privatgärten oder Terrassen vor.
- Nur in Projekten aus Konzeptverfahren finden sich umlaufende Balkone und Laubengangerschließungen vor. Über alle Geschosse hinweg ist eine große Varianz an Wohnungstypen festzuhalten. Loft- Wohnungen, Maisonette Wohnungen, Wohnungen mit überdurchschnittlich hohen Raumhöhen oder durchgesteckte Wohnungen.
- Im freifinanzierten Wohnen ist die Vielfalt auf hauptsächlich zwei Typologien beschränkt:
 1. kompakte 2-3 Zimmerwohnugen, primär als Mietwohnungen, mit Parkett und Küchen ausgestattet
 2. großzügige bis zu 6 Zimmerwohnungen, zwischen 150qm und 250qm, primär Eigentumswohnungen in den oberen Etagen angesiedelt
- Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen pro Bauplatz reichen von 42qm (freifinanziertes Mietwohnobjekt) bis hin zu 90qm (geförderter Mietwohnungsbau, Baugruppenprojekt oder Quartiershaus).

Erkenntnisse Ökologie:

Quartiersweit ist der Nachhaltigkeitsstandard, was die Gebäudeeffizienz anbelangt als gut zu bewerten. Dennoch stehen die Projekte aus der Konzeptvergabe mit einer besonders guten Ökologie heraus, denn sie weisen den niedrigsten Heizwärmebedarf auf. Dies über eine Passivhauskonstruktion, einem Holzriegelbau oder grüne Energie mittels Solarthermie oder Solarstrom. Gegensätzlich dazu wurden die Objekte aus dem Bieterverfahren meist mit Fußbodenheizungen, Beschattungsanlagen und

Deckenkühlungen als sommerlichen Wärmeschutz ausgebaut sowie Elektroladestationen für PKWs.

Erkenntnisse Erdgeschossnutzungen:

Möglichst objektiv wurde versucht, die Erdgeschosszonen nach Erscheinungsbild und Nutzung zu kategorisieren mit dem folgenden Ergebnis:

Charakteristika Erdgeschossnutzung und -gestaltung	Bestbieterverfahren	Baugruppe	Bauträgerwettbewerb	Quartiershaus	Wohnbauinitiative
dunkel, introvertiert	40%	0%	22%	0%	33%
in Bau	13%	25%	0%	20%	0%
neutral	33%	0%	56%	10%	33%
offen, einladend	7%	75%	11%	70%	0%
Wohnen im EG	0%	0%	11%	0%	0%
unbekannt	7%	0%	0%	0%	33%

Abbildung 7: Kategorisierung der Bauplätze nach Erdgeschossqualität nach Vergabeverfahren, Quelle: Gruber et al. (2022)

Verfahren	Anzahl nutzbarer EG-Flächen absolut	Anzahl der Projekte	Ø Anzahl Wohneinheiten pro Projekt	Nutzbare EG-Flächen relativ zu Projektanzahl
Quartiershäuser (Q)	30	10	46	3,0
Baugruppen (BG)	10	4	28	2,5
Bauträgerwettbewerb (BTW)	16	9	170	1,8
Wohnbauinitiative (WBI)	4	3	251	1,3
Bestbieter (BB)	18	15	171	1,2

Abbildung 8: Auswertung der Bauplätze nach Erdgeschossnutzung(-intensität) nach Vergabeverfahren, Quelle: Gruber et al. (2022)

Je nach Vergabeart wurden damit einhergehende unterschiedlich ausgeprägte qualitätssichernde Auflagen erhoben, wobei sich zeigt, dass diese stark mit den tatsächlich praktischen Mehrwerten korrelieren, da die Quartiershäuser und Baugruppen am stärksten zu einer Quartiersbelebung beitragen.

Zum Beispiel weisen Quartiershäuser durchschnittlich 3 unterschiedliche Nutzungen aus, Baugruppen 2-3 Gewerbeeinheiten, während bei der Wohnbauinitiative und dem Bieterverfahren nur 1 Komplementärnutzung pro Projekt realisiert wird. In das Verhältnis gesetzt zu den realisierten Wohneinheiten pro Objekt wird der Unterschied noch drastischer. Bei Bauträgerwettbewerben, der Wohnbauinitiative und dem Bieterverfahren findet eine wesentlich geringe Nutzungsmischung statt in das Verhältnis gesetzt mit den mindestens 170 Wohneinheiten. Bei den Quartiershäusern

zeigt sich, dass diese hauptsächlich zum kleinteiligen Handel einen Beitrag leisten und die Baugruppen zu den sozialen und kulturellen Nutzungen.

In Abbildung 9, der dargestellten Differenzierung nach Entwicklungsarealen und den damit qualitativ unterschiedlichen verbundenen Vergabeinstrumenten, wird deutlich, dass im nachgelagerten Ostteil, der bereits dem neuen Masterplan unterlag, die nutzbaren Erdgeschossflächen um 30% erhöht wurden, bei parallel wesentlich kleineren Gebäudegrößen.

Standort / Entwicklungsgebiet	Anzahl nutzbarer EG-Flächen absolut	Anzahl der Projekte	Ø Anzahl Wohneinheiten pro Projekt	Nutzbare EG-Flächen relativ zu Projektanzahl
Ost (BB, BG + QH)	53	24	76	2,2
West (BTW + WBI)	20	12	190	1,7

Abbildung 9: Auswertung der Bauplätze nach Erdgeschossnutzung(-intensität) nach Sonnendviertel Ost und West, Quelle: Gruber et al. (2022)

3. Methodik

Die Sekundärdaten sowie die zentrale Forschungsfrage führen zu dem Teil des Forschungsdesigns. In diesem Kapitel geht es um die Grundgesamtheit der Untersuchung und der eigentlichen Stichprobe, aus der Informationen gewonnen werden sollen. Anschließend wird die Art der Informationserhebung, in diesem Fall die persönliche Befragung, beschrieben und begründet, sowie die daran anschließende Datenanalyse erörtert.

3.1 Grundgesamtheit

Einleitend wird kurz darauf eingegangen, warum Primärdaten erhoben werden. Bei dieser Form der Datenerhebung, können Fragen sehr zielgerichtet auf die Forschungsfrage zugeschnitten gestellt werden und ermöglichen eine größere Qualitätskontrolle. Im Gegensatz dazu stammen Sekundärdaten aus einer Forschungsquelle Dritter, die gewissen Interpretationen unterliegen können und eine Neutralität nicht mehr gegeben wäre (Collis & Hussey 2013). Unabhängig davon, handelt es sich um einen sehr individuellen Forschungskontext, für den reine Sekundärdaten zur Beantwortung der Forschungsfrage nicht ausreichend wären.

Die Grundgesamtheit bezeichnet die Summe aller Fälle oder Gruppenmitglieder zur Beantwortung der Forschungsfrage. Im Fall des Sonnwendviertel Ost besteht die Zielpopulation aus Betreibern, Bauträgern und Konsulenten auf stadtplanerischer Ebene (Saunders et al. 2019).

Da Finanzierer und strategische Endinvestoren keine aktive Rolle in der Definition der Gestaltung der verschiedenen Wohnformen eingenommen haben und auch nicht die praktischen Auswirkungen im Alltagsleben erfahren, zählen diese nicht zur Zielpopulation.

Insgesamt bestehen mehr als 10 verschiedene Wohnformen im Sonnwendviertel Ost. Der Autor entscheidet sich an dieser Stelle dazu, sich bei der Primärdatenerhebung auf die wichtigsten Wohnformen, namentlich freifinanziertes und gewerbliches Wohnen, Baugruppen und Quartiershäuser zu konzentrieren.

3.2 Qualitatives Forschungsdesign

Ein qualitatives Forschungsdesign erlaubt tiefgehende Einblicke zu einem Forschungsgegenstand, der in seiner Natur komplexer ist. Denn im Kern geht es um das Verstehen von Zusammenhängen und Beziehungen und bewusst nicht um die Bewertung isolierter Aspekte. Mit Hilfe dessen können Antworten und Meinungen besser verstanden werden, da sie detailliert begründet und erklärt werden.

Diese Notwendigkeit ist im Fall der gegebenen Forschungsfrage gegeben, weshalb die qualitative Forschung einem quantitativen Forschungsdesign vorgezogen wird. Umgekehrt würde sich die quantitative Forschung insofern nicht so gut eignen, da diese auf die Sammlung von Massendaten spezialisiert ist (Johnson & Christensen 2014).

Für eine möglichst hohe Datenqualität ist das qualitative Forschungsdesign darauf ausgerichtet, die Daten in einem natürlichen Kontext unmittelbar am Geschehen zu erfassen. Charakteristisch für dieses Forschungsdesign ist dabei die Rolle der forschenden Person, die sich nicht belehrend oder störend verhalten darf, und während des Gesprächs reflektiert handeln muss (Johnson & Christensen 2014).

3.3 Gütekriterien nach Philipp Mayring

Philipp Mayring gilt als anerkannter Professor und Mitgründer der qualitativen Inhaltsanalyse, mit der er Branchenstandards setzt. Die damit eingeschlossenen Gütekriterien sind im deutschsprachigen Raum weit verbreitet und für den weiteren Forschungsvorhaben wegweisend. Diese werden im folgenden Abschnitt erläutert und in Bezug auf die Forschungsarbeit gesetzt:

Verfahrensdokumentation: In der qualitativen Datenerhebung, muss das methodische Vorgehen individuell auf die Forschungsfrage angepasst werden, denn aufgrund der Vielfältigkeit an Forschungsthemen und -herangehensweisen gibt es keinen allumfassenden standardisierten Ablauf. Die Verfahrensdokumentation meint in diesem Zusammenhang, dass eine Transparenz über den gesamten Forschungsprozess für die Nachvollziehbarkeit elementar ist, um den wissenschaftlichen Charakter gerecht zu werden und willkürliche Interpretation keinen Raum bekommen (Mayring 2023).

Um den Dokumentationsanforderungen gerecht zu werden, beschäftigt sich das Kapitel 3 „Methodik“ ausschließlich mit dem angewandten, theoretischen Forschungsprozess. So wird sichergestellt, dass die vorgenommenen Schritte für Dritte klar nachvollziehbar sind.

Die argumentative Interpretationsabsicht: Die argumentative Interpretationsabsicht stellt sicher, dass die notwendige Interpretation von Daten nicht aus subjektiver Meinung entsteht, sondern einer logisch nachvollziehbaren und argumentativ begründbaren Inhaltsanalyse (Mayring 2023).

Um dem vorzubeugen, werden die Primärdaten, angelehnt an die qualitative Inhaltsanalyse von Philipp Mayring, über mehrere Prozessschritte kohärent

zusammengefasst und in daraus resultierende Kategorien gruppiert. Dieser schlüssige Ablauf stellt nachvollziehbare Interpretationen sicher.

Die Regelgeleitetheit: Trotz der bestehenden Flexibilität an Analysemethoden für den individuellen Forschungsgegenstand, fordert die Regelgeleitetheit ein systematisches Vorgehen das anerkannten Regeln folgen muss. Von diesen kann bei Bedarf abgewichen werden, wobei auch dies der transparenten Dokumentation unterliegt, denn nur eine lückenlose Dokumentation ist die Grundlage einer soliden Basis, die voreiligen Schlüssen schützt (Mayring 2023). Dieses Gütekriterium wird über die Aufschlüsselung der angewandten methodischen Schritte erfüllt, die den anerkannten Regeln von Philipp Mayring folgen.

Nähe zum Gegenstand: Philipp Mayring (2023) fordert, dass die forschende Person in das soziale Umfeld und die Lebenswelt der Befragten eintauchen muss. Hintergrund ist, dass qualitative Ergebnisse auf subjektiven Ansichten der Interviewpartner basieren, die in ihrer Qualität am besten sind, wenn sich derjenige in seiner vertrauten Umgebung aufhält. So ist die Authentizität der Antworten am höchsten (Mayring 2023).

Um dies zu gewährleisten, werden den Interviewpartnern die Räumlichkeiten und Formate des Gesprächs offengehalten, damit sich das Gegenüber in einer für ihn idealen Umgebung befindet. Die inhaltliche Nähe zum Gegenstand des Autors ist aufgrund seiner laufenden, betreiberseitigen Schnittstellen im beruflichen Kontext mit verschiedenen Wohnformen in Quartieren gegeben. Um sich bestmöglich in die Lebenswelt des Sonnwendviertels hineinversetzen zu können, hat der Autor einen Ortstermin vor den Befragungen durchgeführt.

Die kommunikative Validierung: Dieses Kriterium bezieht sich auf die Validität der Gültigkeit und Genauigkeit der Forschungsergebnisse, um Verzerrungen in der Bewertung der erhobenen Inhalte zu vermeiden. Dies kann auch über den Einbezug von Stakeholdern passieren, um die Ergebnisinterpretation breiten und differenzierter zu gestalten (Mayring 2023).

Als Maßnahme des Autors in diesem Kontext sind das Besprechen von Ergebnissen mit Gesprächspartnern nach Interviewtranskription geplant, wobei in der Datenerhebung Klärungsfragen bereits stark berücksichtigt werden, um Zweideutigkeiten auszuräumen.

Die Triangulation: Dieses Gütekriterium bedeutet, dass zur Vermeidung von einseitigen und verzerrten Ergebnissen, verschiedene Erhebungsquellen, Blickwinkel und Methoden berücksichtigt werden müssen. Mittels dieser unterschiedlichen Herangehensweisen soll ein umfassenderes, reflektiertes und konsistenteres Bild der

erhobenen Daten entstehen, wobei die Notwendigkeit und das Ausmaß der Triangulation vom jeweiligen Forschungskontext abhängt. Es werden vier verschiedene Arten der Triangulation unterschieden, wobei sich die gegenständliche Forschung auf die Datentriangulation stützt (Mayring 2023). Durch eine Vorort Besichtigung des Sonnwendviertels Ost wird dieses Gütekriterium zu erfüllt, auch, wenn nur ein Teil der Gebäude besichtigt werden konnte.

3.4 Stichprobengröße

Die Stichprobengröße aus der Grundgesamtheit hängt stark mit der Frage zusammen, in welcher Form die Erkenntnisse der Stichprobe zur Analyse beitragen. In der qualitativen Forschung besteht das Ziel jedoch nicht in der Datenerhebung selbst, sondern in der Auswertung der Primärdaten, um daraus generalisierte Erkenntnisse formulieren zu können. Anders als in der quantitativen Analyse, ist die Häufigkeit von deckungsgleichen Antworten irrelevant, weil bereits eine Antwort ausreichend Gewicht hat, um in der Inhaltsanalyse berücksichtigt zu werden und den Prozess hinter einem Thema zu verstehen. Das wiederholte Auftreten einer Antwort korreliert daher nicht mit einem tieferen Erkenntnisgewinn (Mason 2010).

Bei Definition der Stichprobengröße muss diese Besonderheit entsprechend berücksichtigt werden, damit alle scheinbar wichtigen Informationen hinter einer Fragestellung erfasst werden können. Gleichzeitig ist eine zu große Stichprobengröße, in der sich Antworten wiederholen im Erkenntnisgewinn auch nicht hilfreich. Die Frage des Sättigungsgrades ist sensibel, weil mit einer größeren Stichprobe auch die Wahrscheinlichkeit steigt, dass neue Informationen gefunden werden. Jedenfalls ist eine Mindeststichprobengröße zu definieren, um eine zuverlässige Datenerhebung zu gewährleisten (Onwuegbuzie & Leech 2015, Mason 2010).

Die Interviews mit den Betreibern, Bauträgern und Konsulenten werden so lange durchgeführt, bis der Sättigungsgrad erreicht ist, wobei das Minimum der Interviewzahl von 1 Interview für jeweils Bauträger, Betreiber und Konsultanten festgelegt wird.

3.5 Stichprobenverfahren

Innerhalb der qualitativen Forschung sind die Optionen des Stichprobenverfahrens bereits begrenzt. Diese unterteilen sich in probabilistische und nicht-probabilistische Verfahren, abhängig davon, ob jeder Fall aus der Grundgesamtheit die gleiche Wahrscheinlichkeit hat, zur Befragung gewählt zu werden (Saunders et al. 2019). Da

eine abschließende und vollständige Liste der Zielpopulation nicht gegeben ist und der finanzielle und zeitliche Rahmen dieser Forschungsarbeit beschränkt ist, kommt ein nicht-probabilistisches Verfahren zum Tragen. Innerhalb dieses Segments werden Experten nach Empfehlung und Verfügbarkeit befragt, die eine möglichst tiefe Expertise zum Sonnwendviertel Ost aufgebaut haben und bereits mehrere Jahre mit dem Viertel vertraut sind. Insofern werden vorab gezielt die zu Befragenden ausgemacht und proaktiv angesprochen.

Gläser & Laudel (2010) schreiben Experten als Interviewpartner die spezielle Rolle zu, Information zum Forschungsgegenstand beizutragen.

3.6 Datenerhebungsverfahren

Als Datenerhebungsverfahren werden Interviews gewählt, da diese durch ihre persönliche Ansprache eine hohe Rücklaufquote bieten, ganz im Gegensatz zu Fragebögen oder Online-Umfragen. Darüber hinaus kann in diesem Format die nonverbale Kommunikation des Gegenübers berücksichtigt werden, was irreführende Informationen minimiert und zweideutige Aussagen klarifiziert. Zudem können bei dieser Art und Weise der Kommunikation die Gefühle des Gegenübers wahrgenommen werden wie Beispiel Skepsis oder Begeisterung. Ein weiterer Vorteil ist, dass Befragte dazu neigen im mündlichen Kontext längere Antworten zu geben. Gefördert wird das durch ein Gegenüber, das sich offenkundig für die Sichtweisen des Befragten interessiert. Der Interviewer hat auch die Möglichkeit Rückfragen zu stellen und kann so bei relevanten Neuinformationen inhaltlich in die Tiefe gehen (Gläser & Laudel 2010; Brinkmann & Kvale 2014). Im Kontext eines Interviews kann das Gütekriterium „Nähe zum Gegenstand“ von Philipp Mayring berücksichtigt werden, da der Interviewende sicherstellen kann, dass die richtige Atmosphäre ohne Ablenkung vorherrscht. Im Sinne dieses Gütekriteriums wird den Gesprächspartnern die Wahl des Interviewformates (ob persönlich oder virtuell) offengelassen, um die Experten möglichst in ihrer natürlichen Atmosphäre wahrnehmen zu können. Aufgrund der oben genannten Argumente werden schriftliche Interviews nicht proaktiv angeboten.

Diese vielschichtigen Gründe tragen dazu bei, dass über das gewählte Datenerhebungsverfahren detaillierte und begründete Informationen mit hoher Zuverlässigkeit und guter Validität erhoben werden können (Gläser & Laudel 2010).

Die Interviews finden im Juni und Juli 2023 nach Verfügbarkeit der Gesprächspartner statt.

3.7 Das Interview

Ein Interview ist mehr als ein einfaches Gespräch und benötigt dafür eine wissenschaftliche Zielsetzung, die mittels strukturierten Prozesses versichert wird. Dies ist über drei verschiedene Interviewstrukturen möglich: dem standardisierten, halbstandardisierten und nichtstandardisierten Interview. Da die Hintergrundinformationen wenig Informationen über die Wechselbeziehungen von Wohnformen vorab erlauben, ist ein umso offenerer Gesprächszugang wichtig, um auf das Gegenüber situativ möglichst genau eingehen zu können. Aus diesen Gründen hat sich der Autor für das nichtstandardisierte Interview entschieden, innerhalb dessen zwischen einem Leitfadeninterview, einem narrativen oder offenem Interview unterkategorisiert werden kann. Dabei stelle das Leitfadeninterview für den Autor die beste Option dar: Es bietet eine gute Möglichkeit der Vorbereitung, während es spontane sich ergebende Rückfragen zulässt, um neue, interessante Informationen zu verfolgen. Gleichwohl fungiert der Befragungsleitfaden als Stütze, um während der Interviews nicht den Themenfokus zu verlieren (Gläser & Laudel 2010). Die Interviewleitfäden befinden sich in Anhang A und Anhang B.

3.8 Methode der Datenauswertung

Das von Philipp Mayring entwickelte qualitative Analyseverfahren ist im deutschsprachigen Raum eine der bedeutendsten Methoden, qualitative Inhalte theoriegestützt, systematisch und regelgeleitet zu untersuchen. Bezeichnend für sein Verfahren ist die Berücksichtigung des Kontextes, die schematische Anwendung von Kategorien und zugleich interpretative und regelgeleitete Zuordnung dieser Kategorien zum Informationsmaterial.

Innerhalb der qualitativen Inhaltsanalyse wird zwischen drei verschiedenen Arten differenziert, die sich am Forschungsgegenstand orientieren: die zusammenfassende, explizierende und strukturierende Analyse. In der gegenständlichen Forschung sollen Experteneinblicke der subjektiven Wahrnehmung für einen zusammenfassenden Überblick erhoben werden. Da vor der Primärdatenerhebung aufgrund der bestehenden Datenlage der Hintergrundinformation noch kein Categoriesystem abgeleitet werden kann und statt einzelnen Informationsbausteinen vielmehr der Gesamtcharakter und Zusammenhänge von Aussagen erfasst werden sollen, eignet sich die zusammenfassende qualitative Inhaltsanalyse am besten.

Innerhalb dieser Analyseart kann die Kategorisierung deduktiv und induktiv erfolgen, wobei letzteres für den Forschungskontext die richtige Wahl darstellt. Dies bedeutet,

dass vorweg kein Categoriesystem besteht und dieses aus dem Interviewmaterial induktiv abgeleitet wird. Es ist darauf zu achten, dass zusätzlich zu dieser Datengrundlage auch Sekundärdaten berücksichtigt werden, und die Kategorien möglichst nahe daran gebildet werden. Mittels Kategorisierung können zentrale Interviewaussagen identifiziert und Forschungsergebnisse kompakt dargestellt werden (Mayring 2010).

Der Ablauf der qualitativen, zusammenfassenden Inhaltsanalyse unterliegt einer strengen Reihenfolge der nach Mayring (2010) gefolgt wird:

1. Bestimmung Analyseeinheiten: Ein Interview stellt eine Auswertungseinheit dar.
2. Paraphrasierung der inhaltstragenden Textstellen: Extrahierte Textstellen werden auf eine beschreibende, beschränkte Form umgeschrieben.
3. Generalisierung der Paraphrasen auf ein Abstraktionsniveau: Paraphrasierungen werden auf ein einheitliches Niveau generalisiert.
4. Erste Reduktion durch Selektion: Streichung bedeutungsgleicher und weniger inhaltstragender Phrasen innerhalb der Auswertungseinheit.
5. Zweite Reduktion durch Integration, Bündelung und Konstruktion der paraphrasierten Erstreduktion: Streichung und Zusammenfassung über die Auswertungseinheiten hinweg auf Abstraktionsniveau
6. Zusammenstellung der neuen Aussagen als Categoriesystem: Prüfung, ob ursprüngliche Paraphrasen im neuen System aufgehen, sodass keine Informationen verloren gehen.
7. Validierung des induktiven Categoriesystems anhand des Ausgangsmaterials

Als Qualitätsmerkmal einer konsistenten und zuverlässigen Kategorienzuzuweisung, wird der Autor über eine zweite, neutrale Person die getätigte Erst-Kodierung überprüfen. Je höher die Übereinstimmung mit der durch die zweite Person getätigte Zweit-Kodierung ist, desto höher die Intrakoderreliabilität und umso qualitativ hochwertiger ist die Kategorisierung der Informationen (Mayring 2010).

Anhang D „Zusammenfassende, induktive Inhaltsanalyse“ bildet den getätigten Prozess der qualitativen Inhaltsanalyse Schritt für Schritt für eine hohe Nachvollziehbarkeit ab. Die daraus entstandenen, kompakten Informationen, werden in Kapitel 4 „Grundlegende Erkenntnisse“ abgebildet und näher beschrieben.

4. Grundlegende Forschungserkenntnisse

Im folgenden Kapitel werden die Ergebnisse aus der Inhaltsanalyse zu den geführten Interviews wertungs- und interpretationsfrei dargestellt. Diese Ergebnisse entspringen dem Anhang D „Zusammenfassende, induktive Inhaltsanalyse“, und werden nachstehend der besseren Übersicht halber nach den drei induktiv erarbeiteten Kategorien untergliedert, dargelegt.

4.1 Stadtplanung und Wirtschaftlichkeit

Beim städtischen Grundstücksverkauf zeigt sich eine deutliche Neigung zur Priorisierung der Ertragsmaximierung. Diese wird dabei meist über die Interessen der Stadtplanung und dem Gemeinwohl gestellt und zeitlich zu früh angesetzt, sodass im weiteren Prozess die Steuerungsfähigkeit der Vielfalt der städtischen Umgebung beschränkt ist. Es muss darauf hingewiesen werden, dass diese Aussage bezogen auf die zeitliche Komponente aus dem Interview 2, Zeile 65-70 entspringt, und die Seestadt Aspern betrifft. Der Experte fordert im Veräußerungsprozess Qualitätssicherungsmaßnahmen, die über den Bebauungs- und Flächenwidmungsplan hinausgehen.

Die allgemeine Perspektive auf Vergabeverfahren zeigt, dass den Werbern möglichst viel Freiraum gegeben werden sollte, um Vielfältigkeit und Qualitäten zu fördern. Städtebaulich wäre die Ausschreibung auf das Notwendigste zu reduzieren - dennoch ist ein gewisser Rahmen notwendig, um beispielsweise eine Durchmischung von gefördertem und freifinanzierten Wohnbau sicherzustellen. Die soziale Nachhaltigkeit und Mobilität sollte generell baufeldübergreifend berücksichtigt werden.

Als besonders positiv wird die Konzeptvergabe herausgestellt, die die Nutzungsvielfalt und besondere Nutzungen fördert und zugleich zu einer Wohnformenvielfalt beiträgt. Die Ergebnisqualität ist besser als im Bieterverfahren, bei dem die hohen Einstandspreise meist in hohe Wohnkosten münden.

Bei der Jurierung der Nutzungskonzepte für das Sonnwendviertel Ost wurde nicht auf den geographischen Standort der einzelnen Bauplätze mit ihren individuellen Nutzungen eingegangen, der Grund dafür sind unbekannt. Die erweiterten Qualitätskriterien in der Konzeptvergabe werden als retropektiv positiv und zielführend betrachtet, doch wird Kritik gegenüber der Qualitätssicherung geäußert: Die in der Ausschreibung präsentierten Konzeptqualitäten der Grundstückswerber wurden vertraglich nicht festgehalten und in manchen Ausnahmefällen daher – konsequenzlos - nicht realisiert. Um solche negativen Abweichungen zukünftig zu

verhindern, wird vorgeschlagen, dass im Kaufvertrag des Siegerkonzeptes die präsentierten Eigenschaften und Qualitäten zu verankern sind.

Mit Blick auf eine lebendige Quartiersentwicklung erschweren Immobilienprojekte, die als reines Investment betrachtet werden, eine nachhaltige Quartiersgemeinschaft. Speziell trifft dies auf Hotels und Anlegereigentumswohnungen zu, die kaum bis gar nicht an der Nachbarschaft partizipieren. Auch ziehen diese Wohnformen Potenziale zur Integration nicht in Erwägung, unabhängig ob diese Mehrkosten verursachen oder nicht. Dennoch profitieren solche Projekte von steigenden Verkehrswerten, die auf die hohe Wohnqualität einer erfolgreichen Quartiersentwicklung zurückzuführen sind. Auch in der Projektierung einer solchen Entwicklung ist die Wirtschaftlichkeit das wichtigste und oberste Entscheidungskriterium, auf der die Wahl der Nutzungsart Großteils basiert.

4.2 Wohnformen

Bei den wohnwirtschaftlichen Nutzungen heben die Experten das freifinanzierte Wohnen, das Wohnen in den Quartiershäusern und die Baugruppen hervor. Letzteres wird als wichtiger Erfolgsschlüssel für ein Quartier herausgestellt, da sie mit ihren Angeboten stark auf die Vielfalt eines Quartiers einwirken und mit ihren bestehenden Organisationsstrukturen schnell mobilisieren können. In Wien nimmt die Zahl der Baugruppen stetig zu, sie befindet sich jedoch auf einem noch immer geringen Niveau. Deshalb wäre es angebracht, die proaktive Förderung solcher Initiativen anzuregen, zu initialisieren und verstärkt zu bewerben. Einer der Gründe für die langsame Entwicklung dessen dürfte die fehlende „Massentauglichkeit“ sein, da aufgrund des Kapitaleinsatzes diese Wohnform nur einer ausgewählten Bevölkerungsschicht vorbehalten bleibt. Daraus, und aus der Selbstorganisation der Gemeinschaft entsteht innerhalb einer Baugruppe eine gewisse Homogenität der Bewohner.

Zwei Denkrichtungen, um die Wachstumshemmnisse von Baugruppen zu mindern werden genannt: Erstens, die Gewerblichkeit und Skalierungsfähigkeit von Baugruppen müsse geschaffen werden, um für professionelle Bauträger attraktiv zu werden. Zweitens, alternativ zu Baugruppen wären Miethäuser denkbar, in denen der Eigentümer langfristige Mietverträge mit den Mietern möglichst früh schließt und diese eng in die Projektentwicklung einbindet. In beiden Fällen wird die Ausdifferenzierung des Produktes für eine vielseitige Zielgruppenansprache nahegelegt.

Weiters werden die Quartiershäuser als gelungenes Beispiel für eine Quartiersintegration hervorgehoben, denn die hohe Nutzungsvielfalt und gleichzeitige Öffnung der Allgemeinflächen nach außen bringen einen großen Mehrwert für die lokal ansässige Bevölkerung. Allerdings kann eine starke Durchmischung auf diesen Flächen auch zeitweise zu Konflikten führen: bei einem der Projekte hat sich der vorgesehene Betreiber aus den Erdgeschoss- und Untergeschossfläche zurückgezogen, wodurch großflächiger Leerstand herrscht und das Gesamtprojekt in seiner Qualität leidet.

Abschließend lässt sich sagen, dass die Gesamtqualität des Ergebnisses bei der Konzeptvergabe insgesamt dennoch hochwertiger als jene der vergebenen Grundstücke aus dem Bieterverfahren ist, trotz der Gefahr der teils unzureichender Qualitätssicherung im Vergabeprozess.

Kritik wird am freifinanzierten Wohnen geübt, wobei man sich weiterhin einig ist, darauf nicht verzichten zu können, sondern sich vielmehr die Fragestellung ergibt, wie die Qualität dessen verbessert werden könne. Als problematisch wird ein zu großer Anteil an zu hochpreisigen Wohnungen genannt, der das Sonnwendviertel Ost zu einem teurem Wohnstandort macht. Zwar werden zunehmend Serviceangebote in den Konzepten integriert, jedoch nicht nach Außen geöffnet. Dies führt bei den integrativen Quartiershäusern und Baugruppen zu Irritationen, da das freifinanzierte Wohnen selbst keinen Beitrag für die Gemeinschaft leistet, jedoch die hohen Wohnkosten mit der hervorragenden Lagequalität getragen durch die Gemeinschaft, rechtfertigt.

Ergebnisse zu den Wohnformen Serviced Apartments, Studentenwohnen und Hotels wurden erwirkt, welche bei inhaltlich deckungsgleichen Aussagen unter dem Begriff „gewerbliches Wohnen“ zusammengefasst sind.

In Bezug auf gewerbliches Wohnen sind mehrere Aspekte von Bedeutung: Es wurde festgestellt, dass diese Wohnform gut mit hohen Kaufpreisen in Einklang gebracht werden kann. Die Wirksamkeit vom gewerblichen Wohnen hängt stark vom Verhältnis zu anderen Wohnformen ab, weshalb eine Überrepräsentation beanstandet wurde. Um eine erfolgreiche Integration zu gewährleisten, wären geeignete Maßnahmen zur Förderung der Durchmischung und Integration notwendig, da bisherige Bemühungen in dieser Hinsicht unzureichend sind.

Gewerbliches Wohnen wird oft als Anbieter von hoher Lebensqualität, Wohnqualität und Infrastruktur beworben. Allerdings wird betont, dass das Betreiberkonzept nicht immer angemessen auf den Standort abgestimmt wird, was wiederum zur fehlenden Bereitschaft zur gelebten Quartiersgemeinschaft führen kann.

Bei den Interviews wurde festgestellt, dass gewerbliches Wohnen nur begrenzt Einfluss auf die umliegenden Wohnformen hat und umgekehrt. Die Entscheidung für einen Standort wird in der Regel nicht wesentlich von den umliegenden Wohnformen beeinflusst. Eine wichtige Beobachtung ist, dass gewerbliches Wohnen als Frequenzbringer für das lokale Gewerbe fungieren kann und somit zur Belebung eines Quartiers beiträgt.

Zusammenfassend betrachtet, zeigt sich in Bezug auf gewerbliches Wohnen eine Vielzahl von Aspekten. Durch die hohen Abgabepreise pro Quadratmeter ist Wohnen dieser Art mit hohen Kaufpreisen vereinbar, was unter anderem einer der Gründe ist, warum überproportionale Präsenz festgestellt wird. Dies trifft insbesondere im nördlichen Bereich des Sonnwendviertel Ost zu, was nicht bedeutet, dass diese Art des Wohnens für ein Quartier nicht wichtig wäre. Entscheidend ist das Ausmaß der unterschiedlichen Wohnformen und dessen Integration.

Kritisiert wird, unabhängig vom konkreten Beispiel Sonnwendviertel Ost, dass dem gewerblichen Wohnen über Bebauungs-, Flächenwidmungs- oder Masterpläne zweitklassige Bauplätze zugeordnet werden. Oft fungieren diese Gebäude als Schallschutz entlang von Gleisen, weshalb durch diese zweitklassige Mikrolage die Ausgangssituation für eine hinreichende Bewohnervernetzung in einem Quartier erschwert wird. Die kurzfristigen Bewohner dienen als wirtschaftlicher Treiber für lokales Gewerbe und beleben ein Quartier, wobei hierbei Integrationsmaßnahmen mit der lokalen Bevölkerung stattfinden müssten. Diese Berührungspunkte und Durchmischung zwischen den kurz- und langfristigen Bewohnern sind im Sonnwendviertel Ost unzureichend ausgebildet.

Betreiber des gewerblichen Wohnens berücksichtigen bei ihrer Standortentscheidung die umliegenden wohnwirtschaftlichen Nutzungen mit dem damit verbundenen Vernetzungspotenzial nicht bzw. unzulänglich. Aus Betreibersicht wird berichtet, dass es im operativen Betrieb keine Wechselwirkungen zwischen dem gewerblichen Wohnen und dem umliegenden Wohnraum gibt. Zudem werden Betreiberkonzepte auf einen individuellen Standort nicht angepasst, sondern das Standardraumprogramm ausgeführt, was zu einem fehlenden Beitrag in der Quartiersgemeinschaft führt. Nichtsdestotrotz werben diese Anbieter mit der hohen

Lebens- und Wohnqualität, zu der sie lokal mit ihrem Konzept keinen aktiven Beitrag leisten.

Dazu zählt auch das klassische Hotel welches für Geschäftsstandorte als passend erachtet wird. In einem lebendigen Quartier bedarf es nämlich ein abgestimmtes Konzept mit niederschweligen Angeboten, die auch über einen Mehrwert für die Nachbarschaft verfügen. Diese Impulse zur lokalen Vernetzung werden als fehlend wahrgenommen. Aufgrund der sehr kurzen Aufenthaltsdauer von Hotelgästen muss ein extra Augenmerk auf den Anteil im Verhältnis zum konventionellen Wohnen gelegt werden, denn ein Quartier braucht Stabilität, Beständigkeit und Selbstverantwortung. Durch die long stay Komponente von Serviced Apartments komplementieren diese die Hotellerie. In einer Standortentscheidung ist die Erreichbarkeit und lokale Versorgungsstruktur entscheidend, da der Betreiber selbst keine Nebenflächen anbietet und Leistungen wie Frühstück oder Fitness mittels Kooperationen an lokale Betreiber auslagert. So werden die lokalen gewerblichen Strukturen gestärkt, doch hat dies einen in sich geschlossenen Apartmentkomplex zur Konsequenz, der keinen gemeinschaftlichen Beitrag leistet. Entsprechend werden Anknüpfungspunkte mit umliegenden Wohnformen nicht gesucht. Ob die höhere Quadratmetermiete eine Auswirkung auf den lokalen Mietspiegel hat, wird nicht geprüft und ist entsprechend unbekannt. Pro Standort wird jedoch die Preis- und Angebotsstruktur für Serviced Apartments laufend evaluiert.

Die unbekannte Auswirkung auf den Mietspiegel sowie die standortentscheidende Erreichbarkeit und gewerbliche Infrastruktur trifft auch auf das Studentenwohnen zu. Zwar verfügt diese Wohnformen über Gemeinschaftsflächen, diese sind allerdings für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die mit Studenten verbundene Lärmemission wurde weder als positiv noch negativ bewertet, da die Wohnqualität im städtischen Kontext nicht mit der Nachbarschaftsruhe korreliert.

Anzumerken ist, dass leistbares Wohnen (mit und ohne Förderung) und Seniorenwohnen unterrepräsentierte Wohnformen im Sonnwendviertel sind.

4.3 Quartiersgrundlagen

Diese Kategorie befasst sich mit allgemeineren Punkten und Voraussetzungen die von den Experten als Basis eines lebendigen Quartiers festgehalten wurden.

Sogenannte Stadtpioniere sind Bewohner, die zu einem frühen Stadium im Entwicklungsprozess involviert sind, eine hohe Identifikation und ein hohes

Verantwortungsbewusstsein zu einem Quartier aufbauen und als eine Art Botschafter agieren. Gutes Potenzial dafür haben Eigenheimbauer, die sich ihre langfristige Lebensperspektive in dem Stadtteil aufbauen, wohingegen dieser Aspekt bei Hotelgästen oder Immobilienanlegern nicht erfüllt ist. Stadtpioniere gibt es ebenso in Bestandsquartieren, wo sie als Initiatoren für unterschiedliche Gemeinschaftsaktionen fungieren. Solche Bewohner sind für ein Quartier sehr wertvoll und können die lokale Lebensqualität aufwerten. So im Fall des Sonnwendviertels Ost, in dem die Baugruppen diese Rolle einnehmen. Durch ihr Ergreifen von Initiativen und die Mobilisierung erhöhen sie ungewollt und unbewusst die lokalen Wohnkosten durch die sich selbst geschaffene bessere Lebensqualität. Darüber hinaus bedarf es trotz dessen externer Einflüsse wie ein Quartiersmanagement oder eine Siedlungsbegleitung. Auch die Komponente Zeit ist ein wesentlicher Faktor, der nicht zu vernachlässigen ist, bis die unterschiedlichen Initiativen Früchte tragen.

Auf städteplanerischer Ebene sollte darauf geachtet werden, die bestmöglichen Rahmenbedingungen für eine langfristige Quartierspartizipation sicherzustellen. Dazu gehören die Wohnformen selbstverwaltete Baugruppen, Quartiershäuser und Familienwohnen. Auf Quartiersebene sind autofreie Zonen förderlich, da durch die Verkehrsfreiheit ein einheitliches räumliches Bild entsteht, die Aufenthaltsqualität im Freien erhöht wird und die Bewegungsfreiheit speziell für Kinder und Jugendliche weniger eingeschränkt ist. Weiters wird ein Mobilitätsfond als Anreiz zur Partizipation geachtet, da jeder Bewohnende dadurch animiert wird, seine Projektidee einzureichen und damit die eigene Wirkungskraft und Identifizierung im Quartier gestärkt wird.

Die Quartiershäuser werden mit ihrer Funktion und Strahlkraft im Sonnwendviertel stark befürwortet, denn sie bieten Orte der Begegnung und eine gute Voraussetzung für Treffpunkte. Betont wird, dass Gemeinschaftsflächen nur dann qualitativ punkten, wenn diese gut organisiert sind. Unabhängig des Sonnwendviertel Ost, werden Jugendlichen generell zu wenige dem Alter entsprechende Angebote zur Verfügung gestellt.

Ein sich befruchtendes Quartier ist auf eine heterogene Bevölkerung mit unterschiedlichen Interessen und Lebensstadien angewiesen. Aus dem wirtschaftlichen Druck der Bauträger heraus entstehen - insbesondere im Bieterverfahren - zu oft homogene, dichte Geschosswohnungsbauten mit immer wiederkehrenden Wohnungstypologien. Eine differenzierte Zielgruppenansprache ist

damit unmöglich. Sinnvoll wäre deshalb, den Bauträgern wieder mehr kalkulatorischen Spielraum einzuräumen, um diesen für vielschichtige Wohnangebote einzusetzen. Als Beispiel wird genannt, dass in Wien zu viel kleiner Wohnraum produziert wurde und sich dies in den Umzugsraten widerspiegelt. Durch das sich ähnelnde Wohnangebot in einem Gebäude und Quartier sind die Menschen mit sich ändernden Bedarfen gezwungen, ihr gewohntes Umfeld zu verlassen. Höhere Umzugsraten bedeuten jedoch geringere Quartiersidentifikation und damit weniger Partizipation.

Zuletzt wird festgestellt, dass nicht alle Bauträger über die sich Umkreis befindlichen Wohnnutzungen informiert sind.

Die nachstehende Tabelle verschafft abschließend einen Überblick zu den obig verschriftlichen grundlegenden Ergebnissen:

Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit	Wohnformen	Quartiersgrundlagen
Städtischer Grundstücksverkauf:	Freifinanziertes Wohnen:	Maßnahmen zur Quartierspartizipation:
<ul style="list-style-type: none"> - zu großer Fokus auf Ertragsmaximierung - zu geringer Fokus auf Stadtplanung und Gemeinwohl - Qualitätssicherungsmaßnahmen notwendig - zu früher Verkauf reduziert Steuerung der Vielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Öffnung nach außen - auf hochpreisigem Niveau überrepräsentiert - zunehmend mit Serviceangeboten - wirbt mit Lagequalität - trägt wenig zur Lagequalität bei 	<ul style="list-style-type: none"> - selbstverwaltete (Bau-)Gruppen - Mobilitätsfond - gut organisierte Gemeinschaftsflächen - geöffnete Allgmeinflächen - Quartiershäuser - Familienwohnen - mehr Angebote für Jugendliche - autofreie Zonen - Siedlungsbegleitung - digitales Quartiersmanagement
Vergabeverfahren:	Quartiershäuser:	Quartiersgemeinschaft braucht:
<ul style="list-style-type: none"> - städtebauliche Anforderungen auf das Notwendigste reduzieren - viel Freiraum führt zu besseren Qualitäten und Vielfalt - Baugruppen früher einbinden - soziale Nachhaltigkeit + Mobilität baufeldübergreifend planen - bessere Durchmischung freifinanzierter und geförderter Wohnbau 	<ul style="list-style-type: none"> - Öffnung nach außen - Konfliktpotenzial durch Durchmischung - hohe Nutzungsvielfalt - qualitativ hochwertiger - Risiko fehlender Betreiber 	<ul style="list-style-type: none"> - Zeit - externen Einfluss - Einbezug der Bewohner
Konzeptvergabe:	Baugruppen:	Stadtioniere sind:
<ul style="list-style-type: none"> - fördert Nutzungsvielfalt - besondere Konzepte und Wohnformenvielfalt - bessere Ergebnisse als 	<ul style="list-style-type: none"> - nehmen in ihrer Häufigkeit zu - müssen gefördert werden - tragen mit Angeboten zur Vielfalt bei - haben Organisationsstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> - wichtig bei Stadtgründung - private Bauherren eines Eigenheimes - Hotelgäste nicht

<p>Bieterverfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> - erweiterte Qualitätskriterien - unzureichende Qualitätssicherung - Qualitäten nicht im Kaufvertrag - geographische Allokierung von Wohnformen in Quartier in Jurierung irrelevant 	<ul style="list-style-type: none"> - sind nicht massentauglich - sind homogen - alternative: gewerbliche Baugruppe, Miethäuser mit früher und enger Einbindung der Mieter 	<ul style="list-style-type: none"> - Anleger von Wohnungseigentum nicht werten ein Quartier auf (dadurch unbewusst steigende Wohnkosten)
Bieterverfahren:	Gewerbliches Wohnen:	Differenzierte Wohnangebote:
<ul style="list-style-type: none"> - hohe Wohnkosten 	<ul style="list-style-type: none"> - kompatibel mit hohen Kaufpreisen - überrepräsentiert (speziell im Norden) - Integrationsmaßnahmen wichtig, Durchmischung mangelhaft - Ausmaß entscheidend - zweitklassige Bauplatzqualität - wirbt mit hoher Lebens- und Wohnqualität und Infrastruktur - passt das Konzept nicht auf den Standort an, kein Beitrag zur Quartiersgemeinschaft - beeinflusst die umliegenden Wohnformen nicht und umgekehrt - umliegende Wohnformen haben keinen Einfluss auf Standortentscheidung - Frequenzbringer für lokales Gewerbe - beleben ein Quartier 	<ul style="list-style-type: none"> - damit Umzugsraten sinken (längerer Aufenthalt schafft Verantwortungsbewusstsein für das Quartier) - um breite Zielgruppe mit unterschiedlichen Lebensstilen anzusprechen - brauchen wirtschaftlichen Spielraum - teilweise Bauträger über andere Nutzungen nicht informiert
Bauprojekte als Investment:	Serviced Apartments:	
<ul style="list-style-type: none"> - speziell bei Hotels und Anlegereigentumswohnungen - geringe Partizipation - Grundstückswert steigt mit Wohnqualität - Nutzung durch Bauträger nach Wirtschaftlichkeit gewählt - Preistreiber 	<ul style="list-style-type: none"> - ergänzen Hotels - Erreichbarkeit und gewerbliche Infrastruktur standortentscheidend - kein Angebot von Nebenflächen - Services durch Kooperationen ausgelagert - Auswirkung auf Mietspiegel unbekannt - keine Öffnung nach außen - vernetzen sich mit anderen Wohnformen nicht - Evaluierung Preisstruktur und Angebot pro Standort 	
	Studentenwohnen:	
	<ul style="list-style-type: none"> - Erreichbarkeit und gewerbliche Infrastruktur standortentscheidend - Auswirkung auf Mietspiegel unbekannt - öffnen Allgemeinflächen nicht nach Außen - Lärmemission 	
	Hotels:	
	<ul style="list-style-type: none"> - leisten in einer Quartiersgemeinschaft keinen Beitrag - Niederschwellige Angebote werten auf (klassische Hotels ungeeignet) - Hotelgäste brauchen Impulse zur lokalen Vernetzung - sind in zu großem Ausmaß nicht zuträglich 	
	Unterrepräsentiert:	
	<ul style="list-style-type: none"> - Seniorenwohnkonzepte - leistbares Wohnen 	

5. Diskussion

Dieses Kapitel verknüpft die erhobenen Daten des Kapitels 4 „Grundlegende Erkenntnisse“ mit dem aktuellen Forschungsstand aus dem Kapitel 2 „Hintergrundinformation“.

Erst im Jahr 2020 haben sich die EU-Mitgliedsstaaten zur Handlungsebene eines Stadtquartiers bekannt mit der Aufgabe gesellschaftlichen Zusammenhalt zu manifestieren, um sozioökonomischen Herausforderungen über eine Quartiersentwicklungspolitik zu lösen. Dieser Wirkungsrahmen soll auch als Experimentierfeld für innovative Stadtentwicklung gelten. Wehrli-Schindler et al. (2016) bekräftigt die Rolle von Quartieren konkret in unserem Zeitalter der Globalisierung. Die Quartiere bringen einen Rahmen mit sich, innerhalb dessen der soziale Zusammenhalt gestärkt wird, jeder Bewohnende seine eigene Identität schaffen kann sowie seine Rolle in der Gemeinschaft. Im städtischen Umfeld spielt die gesellschaftliche Vereinsamung eine zunehmende Rolle, weshalb Gemeinschaft und Service die zwei stärksten Attribute in der Charakteristik der idealen Wohnform der Zukunft sind (GEWOFAG Holding 2019).

Bereits weit vor dieser EU-weiten Ausrichtung überarbeitete die Stadt Wien den Masterplan im Jahr 2012 für das Sonnwendviertel Ost mit damals mutigen ersten Schritten, was das kooperative Planungsverfahren und die Konzeptvergabe anbelangt.

Zeitlich bedingt und irreversibel war das bereits fast abgeschlossene Sonnwendviertel West, das entsprechend dem alten Masterplan die Quote des geförderten Wohnbaus vollständig erfüllte. Preisgedämpftes Wohnen ist im Sonnwendviertel Ost, mit nur einer Ausnahme von gefördertem Wohnbau bei einer Baugruppe, nicht vorhanden. Sowohl die Primär- als auch Sekundärdatenerhebung kritisiert spezialisierte Quartiere mit einem bestimmten Zielgruppenfokus. Neben der dadurch entstandenen Segregation wird von den Experten über die Jahre hinweg aufgrund der herausstechenden Wohnqualität auf der Ostseite eine deutliche Preisspirale nach oben beobachtet. Das Paradoxon dabei ist, dass der freifinanzierte Wohnbau zur Wohnqualität wenig beiträgt, davon aber über die lokale Arbeit der Stadtpioniere, insbesondere der Baugruppen und Quartiershäuser, profitiert. Die Kritiker sind sich weiterhin einig, dass diese Wohnform seine Berechtigung hat, jedoch wird die Fragestellung aufgeworfen, wie die Qualität dieser Wohnform verbessert werden kann.

Zusammenfassen lassen sich die Mängel der städtebaulichen Heterogenität wie folgt beschreiben: zu wenig leistbares Wohnen, fehlende Durchmischung mit gefördertem Wohnbau und zu viel gewerbliches Wohnen.

Die Literatur spricht in diesem Kontext von einer Zielgruppendifferenzierung, die innerhalb des Sonnwendviertels je nach Vergabeverfahren stark differiert. Bei den Projekten aus dieser Konzeptvergabe ist über alle Geschosse hinweg die Vielfalt an Wohnungstypologien groß: Loft- Wohnungen, Maisonette Wohnungen, durchgesteckte Wohnungen oder Wohnungen mit überdimensionierten Raumhöhen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße erreicht rund 90qm.

Hingegen ist beim freifinanzierten Wohnen aus dem Bieterverfahren die Auswahl auf hauptsächlich zwei Wohnungstypen mit einem Durchschnitt von 42qm pro Wohnung beschränkt. Der erste Wohnungstyp fungiert hauptsächlich als Mietwohnung mit 2-3 Zimmern, der zweite ist als Eigentumswohnung mit bis zu 250qm in den oberen Etagen angesiedelt.

Von den Experten wird für zukünftige Quartiere eine Warnung vor zu vielen zu kleinen Wohnungen, die die Umzugsraten in Wien bereits gesteigert haben, ausgesprochen. Je weniger Wohntypologien in einem Stadtteil zur Verfügung stehen, desto kürzer ist die Aufenthaltsdauer, desto geringer fällt die emotionale Verwurzelung und Identifikation mit dem Umfeld aus.

Eine Studie der PSD Bank Nord eG (2021) bestätigt, dass 60% aller Deutschen alternativen Wohnformen offen gegenüberstehen und sogar 38% davon diese besonders attraktiv finden. Ipsos (2022) zeigt auf, dass die Top 5 alternativen Wohnformen das Öko-/Niedrigenergiehaus (66%), ein Smart Home (55%), ein Mehrgenerationenhaus (49%), ein Ökodorf (41%) und ein Tiny House (40%) sind. Das Sonnwendviertel Ost bietet sowohl ein Mehrgenerationenhaus als auch Niedrigenergiehaus und beweist damit, dass in diesen Arten der Wohnformen Zukunftspotenzial steckt. Letzteres ist in der Altersgruppe 55-75 Jahren am beliebtesten und Wohngemeinschaften in der Altersgruppe 16-24 Jahren.

Im Sonnwendviertel Ost wurde durchgehend Geschosswohnungsbau realisiert, wenn auch über verschiedene Kubaturen und architektonischen Highlights. Auffällig ist, dass gemäß Literatur in Deutschland nur 16% aller Quartiere reinen Geschosswohnungsbau ausweisen. Am häufigsten ist eine Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Geschossbauten.

Als Grund für den so oft ähnlichen Geschosswohnungsbau wird der kaum vorhandene wirtschaftliche Spielraum genannt, welcher für ein Bieterverfahren charakteristisch ist. Eine weitere Begründung kann Unwissenheit sein, da beispielsweise mancher Bauträger nicht darüber informiert ist, welche anderen Nutzungen innerhalb des Quartiers entstehen. Dies ist auch möglicherweise darin begründet, dass manch gewerblicher Entwickler, der selbst nicht als Bestandhalter fungiert, gar kein Interesse darin hat, seine Projektentwicklung auf das Umfeld abzustimmen, sondern sein bisher gewohntes Konzept möglichst renditeorientiert dupliziert.

Hohe Einstandspreise im Bieterverfahren wurden teilweise als Grund dafür genannt, warum gewerbliches Wohnen mit seinen höheren Quadratmetermieten einen überbordenden Anteil aufweist. Daraus resultiert die Forderung, dass die Stadt und städtische Gesellschaften beim Grundstücksverkauf die Ertragsmaximierung depriorisieren sollten, mit einem stattdessen stärkeren Interesse auf das Gemeinwohl und einer qualitativ hohen Stadtplanung. Dass die alleinige Deckelung des Verkaufspreises nicht zielführend wäre, zeigen Einzelbeispiele aus der Konzeptvergabe. Hierbei hatten die Siegerkonzepte mit ihren besonderen Ansätzen den Zugriff auf die Grundstücke zu einem geringen Fixpreis. Dennoch gab es vereinzelte Bauträger, die diesen wirtschaftlichen Vorteil nicht wie geplant in das Projekt investiert haben, sondern eigennützlich zur Gewinnmaximierung nutzten und infolgedessen einen konventionellen Wohnbau im Rahmen der Auflagen realisiert haben. Zurecht werden deshalb Forderungen laut, dass die Qualitätssicherungen in der Konzeptvergabe nicht erfolgreich war und zukünftig die Siegerkonzepte mit ihrer hochwertigen Beschaffenheit feste Bestandteile des Kaufvertrags sein sollen. Gleiches gilt im Falle der gewünschten Kaufpreisdeckelung im Bieterverfahren.

Trotz der Qualitätssicherungslücke in der Konzeptvergabe sind sich die Experten einig, dass durch eine Konzeptvergabe eine wesentlich höhere Projektqualität gegenüber dem Bieterverfahren erreicht wird. Im Rahmen der Ausschreibung wurden dabei über den Masterplan hinausgehende Qualitäten wie 4m Raumhöhen in der Sockelzone, nutzungsoffene Stadterrains und quartiersbelebende Charakteristika gefordert. Bereits in diesem frühen Stadium ist die Schaffung einer Quartiersidentität und die Integration von zivilgesellschaftlichen Engagements in der Planung verankert worden. Erst dadurch ergibt sich die hohe Nutzungsvielfalt und die Konzeptinnovation in diesen Häusern. Die 11 definierten Quartiershäuser wurden ursprünglich unter Berücksichtigung gegenseitiger Sichtachsen und prägnanter Lagen gewählt, um eine Strahlkraft über das gesamte Areal zu erwirken. Bis auf wenige Ausnahmen, auf die

die unzureichende Qualitätsprüfung zurückzuführen ist, sind diese Qualitäten erreicht worden.

Die Sekundärdaten zeigen, dass die im Sonnwendviertel Ost angewandten stadtplanerischen Kriterien bereits in Deutschland zu Erfolg führten. Erfolgskritisch sind dabei die folgenden Grundpfeiler: innovative planungs- und baurechtliche und planerische Instrumente, Unterstützung der kommunalen Politik, aktive Vermarktungsstrategien, frühes Beratungs- und Informationsmanagement gegenüber Zielgruppen sowie eine aktive Einbindung und Identitätsförderung. Die IBA Wien macht in diesem Zusammenhang deutlich, dass einzelne quartiersbezogene Faktoren nicht isoliert auf zukünftige Quartiersentwicklungen übertragen werden können. Die einzelnen Bausteine funktionieren nur zusammenhängend und in Abhängigkeit voneinander. Das generelle städtebauliche Instrumentarium wird dabei nahegelegt zukünftig weiterzuentwickeln.

Ableitend aus dem Sonnwendviertel Ost wird stadtplanerisch empfohlen die Ausschreibung auf das Notwendigste zu reduzieren, währenddessen eine gewisse Qualität definiert bleibt, um ähnlich der Konzeptvergabe möglichst viel Freiraum für Vielfalt und Innovation zu geben. Die Zuschlagsprojekte müssen dann in Kaufverträgen für verbindliche Qualitäten einbezogen werden. Bei der Vergabe soll in der Zeitschiene darauf geachtet werden, viele zu frühe Verkäufe zu vermeiden, um im weiteren Entwicklungsprozess städtisch ein Quartier auf Makroebene noch steuern zu können.

Bauplatzbezogene, isolierte Betrachtungen der sozialen Nachhaltigkeit und Mobilität werden nicht mehr als zeitgemäß erachtet und sollen, nach Meinung der Experten, auf Quartiersebene festgelegt werden.

Es wird weiterhin empfohlen, Baugruppen möglichst früh zu involvieren, da diese aufgrund ihrer Freiwilligkeit und Selbstverwaltung mehr Vorlaufzeit benötigen. Sie werden als wichtiger Faktor für eine Quartiersbelebung hervorgehoben, da sie durch ihre Angebotsvielfalt und Organisationsstrukturen maßgeblich zur Integration beitragen. Die Experten wünschen sich ein schnelleres Wachstum dieser Wohnform, wohingegen die fehlende Skalierbarkeit und Standardisierung sowie die fehlende Massentauglichkeit hinderlich sind. Durch die Zielgruppe der finanzstarken Bevölkerungsschicht, entsteht innerhalb von Baugruppen eine weitgehend homogene Bewohnerstruktur. Die Baugruppe „Bikes und Rails“ hat durch die Integration des geförderten Wohnbaus mit dem deutschen Modell des

Miethäusersyndikats erstmals in Wien bewiesen, dass Baugruppen kein elitäres Produkt sein müssen. Auf den Bauplätzen der 4 Baugruppen durften die Gemeinschaften selbst wählen, ob freifinanziert oder gefördert gebaut werden soll. Dies ist als wichtiger erster Schritt der Stadt Wien zur Zielgruppendifferenzierung bei den Baugruppen anzuerkennen.

Zur Überwindung der Wachstumshemmnisse von Baugruppen werden von Experten zwei strategische Ansätze diskutiert. Einerseits die einer Skalierbarkeit, sodass Baugruppen auch für gewerbliche Bauträger attraktiv werden. Andererseits könnte mittels Umdenkens bei einem klassischen Mietshaus eine Alternative für eine breite Mittelschicht geschaffen werden. Der Eigentümer müsste dafür frühzeitig langfristige Mietverträge mit den Bewohnern abschließen und diese aktiv in die Projektentwicklung einbinden. In beiden Fällen wäre eine Konzeptdiversifizierung zur Ansprache heterogener Zielgruppen wichtig.

Schnur & Markus (2010) verdeutlichen, dass die Heterogenität alleine noch keine ausreichende Lösung darstellt, da erst das lokale Sozialkapital eine Gemeinschaft kreieren kann. Verwiesen wird dabei auf die Einbindung zielgruppenspezifischer Einrichtungen. Die durchgeführten Interviews geben dazu keinen Aufschluss, außer der allgemeinen Anmerkung, dass Angebote für Jugendliche oft vernachlässigt werden. Die Baukörperanalyse im Sonnwendviertel Ost übermittelt den Eindruck, dass die geöffneten Allgemeinflächen verschiedene Interessen anziehen und grundsätzlich eine breit gestreute Nutzungsvielfalt besteht. Expertenseitig wird betont, dass Gemeinschaftsflächen erst dann einen echten Mehrwert bringen, wenn diese gut organisiert sind. Als Störfaktor für eine nachbarschaftliche Vernetzung und ein Wir-Gefühl werden Zufahrtsstraßen durch ein Quartier genannt, weshalb die Verkehrsfreiheit positiv hervorgehoben wird. Sie sorgt dafür, dass sich Kinder frei bewegen können, die räumliche Verbundenheit zwischen den Gebäuden größer ist und die Aufenthaltsqualität im Freien dadurch gefördert wird.

Die Sekundärdaten zeigen, dass 75% der Neubauquartiersentwicklungen keinen echten Beitrag zur Mobilitätswende beitragen, da alternative Mobilität nicht ausreichend vorhanden ist. In diesem Kontext heben die Experten den Mobilitätsfond des Sonnwendviertel Ost positiv hervor, der neben immer wieder neu verändernden Mobilitätsideen das Sozialkapital der Bewohnenden aktiviert und eingebunden wird.

Schnur (2012) spricht von einer starken Quartiersidentifikation als Grundlage für ein Nachbarschaftsnetzwerk die erst entsteht, wenn die räumliche Gebäudestruktur

darauf ausgerichtet ist, Gewerbeeinheiten integriert sind, Gemeinwesenarbeit stattfindet und in der Bewohnerstruktur eine Quartiers-Governance etabliert ist. Für die letzten beiden Punkte sind externe und interne Impulse gemäß Interviewangaben unerlässlich. Extern im Sinne einer Siedlungsbegleitung und einem digitalen Quartiersmanagement und intern über den Einbezug der Bewohner. Wie bereits oben kurz erwähnt werden jene Personen für Stadtpioniere als geeignete betrachtet, die sich mit ihren eigenen Mitteln eine langfristige Lebensperspektive im Stadtteil aufbauen möchten. Genau aus diesem Grund wurde im Sonnwendviertel Ost auf selbstverwaltete (Bau-)Gruppen und Quartiershäuser zurückgegriffen. Hier besteht von Anfang an kein kurzzeitiges Interesse, sondern hohes Verantwortungsbewusstsein der Quartiersentwicklung gegenüber, wodurch erste Impulse gesetzt werden, viel mobilisiert und das Quartier aufgewertet wird. Diese Erkenntnisse hat die Arbeiterkammer nicht nur auf Ebene der sozialen Verantwortung festgestellt, sondern auch in der Verantwortung gegenüber der Umwelt. Gebäude aus der Konzeptvergabe stechen mit überdurchschnittlicher Ökologie heraus, denn sie weisen den niedrigsten Heizwärmebedarf auf, sind teilweise als Holzriegelbau mit Solarstrom oder Solarthermie oder als Passivhaus errichtet.

Eine weitere Wohnform, bei der Stadtpioniere passend einbezogen werden können, ist die des Familienwohnens, welches zusätzlich mit dem Nachwuchs eine gewisse Belegung mit sich bringt. Hingegen werden bei der Stadtgründung Anlegerwohnungen ebenso wie Hotels vermieden. Grundsätzlich handelt es sich bei diesen beiden genannten Projekt Kategorien vorrangig um renditeorientierte Investments, die von den Experten für die Schaffung einer nachhaltigen Gemeinschaft als hinderlich wahrgenommen werden. Dies begründet sich durch ein nicht oder gering vorhandenes Interesse an der gemeinschaftlichen Integration, sodass Potenziale in der Projektentwicklungsphase gar nicht aufgegriffen werden, unabhängig der damit zusammenhängenden Kosten. Trotz dieser Passivität profitieren solche Projekte nebenbei von steigenden Immobilienwerten, die auf die hohe Wohnqualität einer erfolgreich umgesetzten Quartiersentwicklung zurückzuführen sind, an der sie selbst nicht mitwirken.

Auch die Bergische Universität Wuppertal & Deutsches Institut für Urbanistik (2015) bestätigt, dass die rein baulichen Mischkomponenten für eine soziale Durchmischung nicht ausreichend sind, da im Endeffekt Austauschbeziehungen und Nutzerverhalten entscheidend sind. Die Literatur macht darauf aufmerksam, dass im Prozess einer

Quartiersentwicklung Soziologen eingebunden werden sollten, da das Zusammenleben im Kern eine Sozialraumarbeit ist. Um möglichst viele Perspektiven einzubinden, ging bei der Konzeptvergabe die Kompetenz zwar über die Architekten hinaus, jedoch waren Soziologen oder ähnliche Berufsgruppen in der Jury im Sonnwendviertel Ost nicht vertreten.

Das Sonnwendviertel Ost und West sind mit mehr als 400.000qm Grundfläche als „Mega Quartiere“ einzustufen (Holz & Schlachter 2021). Mega Quartiere zählen bereits zur Stadtteilentwicklung und bringen daher einen relativ großen Anteil an Büroflächen mit sich (39%). Die Wohnanteil liegt im Durchschnitt bei 47%, der Hotelanteil bei 2% und Sonstiges bei 9%. Die exakten Flächenverteilungen zum Sonnwendviertel liegen nicht vor, doch darf mit 550.000qm Bruttogeschossfläche von einem signifikanten Anteil von gewerblichen Flächen ausgegangen werden, die sich in der etwa gleichen Größenordnung wie die Büroflächen beim Mega Quartier bewegen können. Insgesamt entstehen 5.500 Wohnungen und 2.500 Hoteleinheiten was einen Anteil von ca. 45% ausmacht. Dies verdeutlicht eine starke Abweichung zum Mega Quartier, in dem der Hotelanteil bei nur 2% liegt. Die Kennwerte eines Mega Quartiers entstanden aus einer deutschen Studie von insgesamt 616 untersuchten Quartieren und entscheiden nicht über den Erfolg eines Quartiers. Dennoch erlauben diese Zahlen eine bessere Nachvollziehbarkeit der Kritik der Experten mit Blick auf einen zu hohen gewerblichen Wohnanteil. In diesem Fall schließt dieser Sammelbegriff Hotels, Serviced Apartments und Studentenwohnen ein, die generell ein wichtiger Bestandteil eines Stadtteils sind. Ist jedoch ein überproportionales Ausmaß vorhanden, kann das die Stabilität, Beständigkeit und das notwendige Verantwortungsbewusstsein für eine funktionierende Quartiersgemeinschaft schwächen. Speziell in diesem konkreten Fall des Sonnwendviertel Ost müssten deshalb bessere Maßnahmen zur Durchmischung und Integration der Kurzzeitgäste und Bewohner stattfinden. Diese sind bisher unzureichend, was auch mit den einzelnen Konzepten zusammenhängt. Die meisten der Betreiber sind großen Marken zugehörig, die ihr Standardraumprogramm unabhängig des individuellen Standortes umgesetzt haben. Diese beinhalten teilweise Gemeinschaftsflächen, teilweise keine Gemeinschaftsflächen, jedenfalls sind diese in den untersuchten Fällen nicht für die Öffentlichkeit nutzbar. Die Bestrebung nach Verbindungen zu angrenzenden Wohnformen bleibt dementsprechend aus. Einer der Vorteile des gewerblichen Wohnens ist jedoch die damit einhergehende gesellschaftliche Diversität bezogen auf die verschiedenen

Altersklassen, kulturellen und sozialen Hintergründe der Kurzzeitbewohner. Aufgrund der mangelhaften Verknüpfung mit der Nachbarschaft, bleibt dieses Potenzial unausgeschöpft.

Gewerbliches Wohnen müsste niederschwellige Angebote nach außen anbieten und Integrationsarbeit leisten wie beispielsweise Grätzelhotels leisten. Die Literatur spricht von Hotels, die auf ihren Flächen für die Gemeinschaft wertvolle Leistungen ergänzen wie beispielsweise Co-Working oder F&B Konzepte. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass jene Konzepte, die dies nicht für sich erkennen, die Umgebung anonymisieren können bis hin zur Veränderung eines Quartierscharakters.

Dass das individuelle Wohnumfeld im Betreiberkonzept unberücksichtigt bleibt, verdeutlichen die Antworten der Experten, die Erreichbarkeit und die lokale Versorgungsstruktur als Entscheidungsfaktoren für das Sonnwendviertel Ost nennen. Die umliegende gewerbliche Angebotsstruktur ist deshalb relevant, da wie in der Literatur bestätigt, Serviced Apartments selbst keine Nebenflächen anbieten und Dienstleistungen wie Frühstück oder Fitness durch Zusammenarbeit mit lokalen Dienstleistern bereitstellen. Dass dies einen Stadtteil belebt und einen Wirtschaftstreiber für das lokale Gewerbe darstellt, ist nicht von der Hand zu weisen. So werden die lokalen gewerblichen Strukturen gestärkt, doch hat dies einen in sich geschlossenen Apartmentkomplex zur Konsequenz, der wiederum keinen gemeinschaftlichen Beitrag zum Quartier leistet.

Die drei verschiedenen Wohnformen Hotel, Studentenwohnen und Serviced Apartments ergänzen sich nach Aussagen der Experten, da verschiedenen Zielgruppen angesprochen werden.

Eine (notwendige) Wechselwirkung zwischen Kurzzeitbewohnern und Langzeitbewohnern mit den umliegenden Wohnformen wird von den Experten nicht erkannt und dementsprechend empfohlen zu forcieren. Dies tatsächlich auch aus stadtplanerischer Sicht, da Bauplätze für gewerbliches Wohnen zu oft zweitklassige Qualität haben und als beispielsweise Schallschutzbauer an Gleiskörpern dienen. Solche erschwerenden Mikrolagen in einem Quartier mit der Nachbarschaft zu aktivieren, bedürfen darüber hinaus zusätzlicher Anstrengungen mit zusätzlichen Kosten.

Bei der Vermarktung profitieren Betreiber von dem mittlerweile so guten Ruf des betreffenden Quartiers und der damit zusammenhängenden hohen Lebens- und Wohnqualität. Selbst leisten sie jedoch keinen aktiven Beitrag zur Gemeinschaft und zum Gelingen des Konzeptes. Im Gegenteil, das in der Sekundärdatenerhebung gemessene erhöhte Verkehrsaufkommen trifft auf Hotels zu, die trotz der autofreien Zone zum Missmut der Nachbarschaft ihre Gäste mit dem Taxi anreisen lassen.

Die Auswirkungen der höheren Quadratmetermiete im Serviced Apartmentbereich auf den örtlichen Mietmarkt wird von Betreibern nicht überprüft und sind daher unbekannt. Die unklaren Folgen auf dem Mietmarkt gelten ebenfalls für studentisches Wohnen. Zwar wurde in den Interviews mehrfach erwähnt, dass das allgemeine Wohnkostenniveau im gesamten Quartier sehr hochpreisig ausfällt, doch konnte keiner der Experten Stellung dazu beziehen, ob dies die Strahlkraft von dem zu hohen gewerblichen Wohnanteil ist. Da Merkmale wie die Konversion von Wohnen zum gewerblichen Wohnen, sozial unverträgliches Verhalten oder die Imageveränderung eines Viertels nichtzutreffend sind, wird auf eine Studentification nicht rückgeschlossen.

Die mit Studentenwohnen assoziierte Lärmemission wurde weder positiv noch negativ bewertet, da die Wohnqualität im urbanen Umfeld nicht notwendigerweise mit der Stille in der Nachbarschaft korreliert. Experten bezogen keine Stellung zu einem erhöhten Sicherheitsgefühl aufgrund der studentischen Nachbarschaft, wie in der Literatur als Vorteil dieser Wohnform beschrieben.

Die Studienerkenntnis von Schuster und Volkmann (2019), dass soziale Zugehörigkeit und Gemeinschaft die wichtigste Voraussetzung für gute Lebenschancen in einem Quartier sind, ist mit den Aussagen der Experten deckungsgleich. Sie unterstreichen die wichtige Rolle der Quartiershäuser mit den dazugehörig vielseitigen, geöffneten Gemeinschaftsflächen sowie die strategisch gewollte Durchmischung verschiedener Zielgruppen in einem Stadtteil.

Sie werden als beispielhaftes Modell gelungener Quartiersintegration genannt. Die breite Nutzungsvielfalt und die Öffnung der Gemeinschaftsbereiche für die Öffentlichkeit tragen in erheblichem Maße zum Mehrwert für die lokale Bevölkerung bei. Folgelogisch werden Wohnformen kritisch bewertet, die keinen Beitrag zur Allgemeinheit leisten.

Die vielfältigen Nutzungen können jedoch auch zu Herausforderungen führen, denn ein konkretes Projekt verdeutlicht, wie ein vorgesehener Betreiber seine Präsenz auf

den Erd- und Untergeschossbereichen zurückzieht, was zu Leerstand führt und die Gesamtqualität beeinträchtigt.

Die Arbeiterkammer hat beim Sonnwendviertel Ost die Anteile an gemeinschaftlichen Nutzungen je nach Vergabeverfahren mit dem Ergebnis geprüft, dass alle Bauplätze aus dem Konzeptverfahren über Gemeinschaftsflächen verfügen, die zum Teil öffentlich nutzbar sind. Gegenteilig dazu, weisen Projekte aus dem Bieterverfahren mit unter 150 Wohneinheiten keine Gemeinschaftsflächen auf und ab 250 Wohneinheiten Gemeinschaftsflächen mit starkem Servicecharakter. Diese Flächen sind nach außen hin für die Nachbarschaft meist nicht geöffnet. Aus den Interviews wurde die Erkenntnis gewonnen, dass der Servicecharakter im freifinanzierten Wohnbau zunimmt, jedoch dann oft in Verbindung mit steigenden Wohnkosten. Als „offen und einladend“ werden 7% der Erdgeschossflächen im Bieterverfahren, 75% bei den Baugruppen und 70% in den Quartiershäusern wahrgenommen. Was die Vielfaltigkeit anbelangt, hat ein Quartiershaus im Durchschnitt 3 verschiedene Erdgeschossnutzungen bei einer Durchschnittsgröße von 46 Wohneinheiten, bei den Baugruppen 2,5 verschiedene Nutzungseinheiten bei einer Durchschnittsgröße von 28 Wohneinheiten und beim Bestbieter 1,2 verschiedene Nutzungen bei einer Durchschnittsgröße von 171 Wohneinheiten. Thematisch leisten die Quartiershäuser auf den Gewerbeflächen einen Beitrag mittels kleinteiligen Handels und Baugruppen eher in Richtung Kultur und Sozialnutzung.

Auf acht Bauplätzen aus dem Konzeptverfahren finden sich alternative Wohnformen vor.

6. Schlussfolgerung der zentralen Forschungsfrage

Resultierend aus den primären und sekundären Forschungsergebnissen, lässt sich abschließend die zentrale Forschungsfrage beantworten.

„Welche Lerneffekte können aus der Kombination der verschiedenen Wohnformen im Sonnwendviertel Ost für zukünftige Quartiersentwicklungen gezogen werden?“

Die Lerneffekte konkret die Wohnformen betreffend, beziehen sich auf eine stärkere Integration des geförderten und frei finanzierten Wohnbaus sowie den gewerblichen Wohnformen. Der geförderte Wohnbau sowie das gewerbliche Wohnen müssen baulich und geographisch engmaschiger in die Nutzungsmischung einbezogen werden, anstatt sich gebündelt auf einen Quartiersabschnitt zu beschränken. Beim geförderten Wohnbau liegt dem die Historie des Sonnwendviertels zu Grunde. Beim gewerblichen Wohnen hingegen spielen strukturelle und stadtplanerische Motive eine Rolle, die der Wohnform oft zweiklassige Bauplätze zuschreiben, was dann wiederum das lokale Vernetzungspotenzial von Beginn an erschwert. Festzuhalten ist, dass der Anteil am gewerblichen Wohnen generell auch als überbordend bewertet wird. In der Konsequenz muss ein umso größeres Augenmaß auch auf die soziale Integration der Kurzzeitgäste gelegt werden, damit die Beständigkeit, Stabilität und das notwendige Verantwortungsbewusstsein einer nachhaltigen Quartiersgemeinschaft nicht gefährdet werden. Als für die Quartiersbewohner bereichernd können die verschiedenen Hintergründe und Herkünfte der Kurzzeitgäste sein, wenngleich dieses Potenzial für seine Wirkung überhaupt erst wahrgenommen werden muss.

Dafür müssen Betreiber der Hotellerie, Serviced Apartments und des Studentenwohnens in die soziale Verantwortung genommen werden, da diese ihre Konzepte für den individuellen Standort nicht ausreichend adaptieren, sondern ihr standardisiertes Raumprogramm applizieren. Dies führt dazu, dass entweder erst gar keine Gemeinschaftsflächen entstehen oder diese keinen Mehrwert zur Nachbarschaft beitragen, weil diese nicht öffentlich nutzbar sind.

Der Erkenntnisgewinn ist beim freifinanzierten Wohnen, was die konzeptionelle Integration anbelangt, ähnlich, denn Gebäude unter 150 Wohneinheiten weisen keine Gemeinschaftsflächen auf und größere Wohngebäude eine gewisse Gemeinschaftsinfrastruktur, die für die Nachbarschaft meist jedoch nicht zugänglich ist. Diese Passivität der Gemeinschaft gegenüber hält die gewerblichen und freifinanzierten Wohnformen jedoch nicht davon ab, das Produkt mit der hohen Lebens- und Wohnqualität zu bewerben, für die primär die Quartiershäuser und

Baugruppen ihren Beitrag leisten. Von diesem wertvollen Engagement profitieren diese Wohnformen auch auf wirtschaftlicher Ebene, aufgrund höher durchsetzbarer Preise, begründet durch das obengenannte gute Wohnumfeld.

Bei den gewerblichen und freifinanzierten Wohnformen liegt die Begründung darin nahe, dass es sich um klassische Investmentprodukte handelt, die renditeorientiert ihre bewährten Konzepte wiederkehrend anwenden. Dabei werden Potenziale zur Quartierspartizipation erst gar nicht wahrgenommen, weil diese entweder einen finanziellen oder ressourcenbezogenen Mehraufwand bedeuten, der sich in der Kalkulation verhältnismäßig nicht positiv widerspiegelt, oder man sich mit dem Quartiersumfeld hinsichtlich der anderen Nutzungsarten nicht auseinandersetzt. Ein in der Frühphase etabliertes Stadtteilmanagement könnte niederschwellig auf Möglichkeiten der Raumaktivierung oder auf Gestaltungspotenziale hinweisen und bewusst Impulse setzen. So würden bauplatzübergreifende Partnerschaften angeregt und die lokale Netzwerkarbeit gefördert werden.

Erschwerend kommt beim gewerblichen und freifinanzierten Wohnen hinzu, dass diese Nutzungsarten in ihrer Wirtschaftlichkeit mit hohen Grundstückspreisen am besten verträglich sind und als Resultat dessen das Bebauungs- und Effizienzpotenzial maximal ausgereizt werden muss. So entsteht ein bauträgerübergreifend ähnlicher Geschosswohnungsbau mit einem ähnlichen Wohnungsmix, der zu viele zu kleine Wohnungen produziert. Dadurch sind Wohnungen weniger adaptiv, wodurch die Umzugsraten steigen, eine langfristige Identifikation und Verwurzelung zu einem Quartier geringer ausfällt und die Zielgruppenvielfalt reduziert wird. Durch die Individualisierung und Flexibilisierung von Grundrisslösungen, könnten anpassungsfähigere und robustere Raumstrukturen mit positiver Auswirkung auf eine Quartiersgemeinschaft geschaffen werden.

Ein Apell aus dem Status Quo richtet sich an die Stadt Wien und ihren verbundenen Grundstückseigentümern, bei zukünftigen Quartiersentwicklungen in der Vergabe die Quartiers- und Wohnqualität über den Verkaufshöchstertrag zu stellen. Eine weitere Maßnahme dem wirtschaftlichen Druck im Wohnbau etwas Abhilfe zu schaffen, wäre die Überprüfung der förderrechtlichen Aspekte im Wohnbau stärker hin in Richtung bauplatzübergreifender und experimenteller Wohnformen.

Parallel sollen die Bauträger stärker in die Verantwortung einer aktiven Quartierseinbindung, Identitätsförderung und Förderung differenzierter Wohnangebote genommen werden, beispielsweise mittels Verankerung einer sozialen Nachhaltigkeitskomponente in den Verkaufsbedingungen. Dies würde in der

Entscheidungsphase eines Bieterverfahrens dazu führen, dass neben dem Kaufpreis die soziale Nachhaltigkeit eine tragende Rolle spielen würde und die vorgestellte Konzeptqualität des Grundstückswerbers in der tatsächlichen Realisierung verpflichtend wäre. Dieser Ansatz würde auch das empfundene Ungleichgewicht zwischen „Geben und Nehmen“ gegenüber der Quartiershäuser und Baugruppen vermeiden und damit einen quartiersweiten, gefestigten Gemeinschaftsgedanken der Bewohner manifestieren.

Bei der Stadtgründung sowie in Bestandsquartieren wird nahegelegt, sich zu Beginn auf Wohnformen zu fokussieren, die im Quartier ihren langfristigen Lebenspunkt verankern möchten und ein hohes Verantwortungsbewusstsein für ihr Wohnumfeld mitbringen. Geeignet als Zielgruppe für die sogenannten Stadtpioniere, sind private Bauherren als Eigennutzer von Immobilien, Familienwohnen, Quartiershäuser und Baugruppen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass Baugruppen durch ihre semiprofessionellen Strukturen der Selbstverwaltung längere Vorbereitungszeit und unterstützende Prozessbegleitung benötigen. Trotz der Quartiersarbeit der strategisch geförderten Stadtpioniere, können externe Impulse eines Stadtteilmanagements von Siedlungsbegleitungen und einem digitalen Quartiersmanagement dadurch nicht ersetzt werden. Eine hemmende Wirkung hingegen bringen gewerbliches Wohnen und Anlegerwohnungen mit sich aufgrund der fehlenden emotionalen Verankerung zum Wohnumfeld.

Es zeigt sich sehr deutlich, dass Projekte aus der Konzeptvergabe gegenüber dem Bieterverfahren eine größere (gewerbliche) Nutzungsmischung über Gemeinschaftsflächen, eine größere Gebäudeökologie und eine breite Zielgruppendifferenzierung über verschiedene Wohnungstypologien und alternative Wohnformen aufweisen. Beispielsweise Clusterwohnen, eine Senioren- und Flüchtlingswohngemeinschaft oder Baugruppen. Die gedeckelten Fixpreise in der Konzeptvergabe haben es den Baugruppen erlaubt, selbst zu entscheiden, ob als gefördertes oder freifinanziertes realisiert werden soll. Dieser gegebene Freiraum wird als positiv bewertet, weil dadurch der üblichen Homogenität und finanzstarken Zielgruppe bei Baugruppen in Richtung Vielfältigkeit entgegengewirkt werden kann. Dennoch müssen zukünftig auch in der Konzeptvergabe die Qualitäten der Siegerkonzepte vertragliche Verbindlichkeit erlangen, da im Sonnwendviertel Ost die Qualitätssicherungsmaßnahmen mangelhaft ausgebildet waren.

Die aus der Konzeptvergabe entstandenen Baugruppen und Quartiershäuser werden als treibende Kräfte einer gelungenen Quartiersentwicklung mit nachhaltiger

Belebung erachtet. Mit ihrem Charakter der nutzungsdifferenzierten, öffentlichen Gemeinschaftsflächen, dem kleinteiligen Gewerbe und der vorhandenen Organisationsstrukturen, wird die Übertragung dieser Nutzungstypologie auf neue Quartiere stark empfohlen. Hierbei muss von Beginn an in den Ausschreibungen auf die Schaffung einer Quartiersidentität und die Integration von zivilgesellschaftlichen Engagements in der Planung verankert sein. Die hohe Nutzungsvielfalt und die Konzeptinnovation in diesen Häusern ergibt sich aufgrund des großen Freiraums für Vielfalt und Innovation in der Konzeptvergabe. Diese positive Erfahrung lässt den Erkenntnisgewinn zu, dass der große Entscheidungsspielraum innerhalb der Vergabekriterien als zukunftsweisend erachtet wird. Zukünftige Ausschreibungen, auch außerhalb der Konzeptvergabe, sollten daher in ihren Qualitätskriterien möglich abstrakt, offen und reduziert formuliert sein.

Bei der Grundstücksvergabe wird generell angemerkt, dass zu viele frühe Verkäufe vermieden werden sollen, um im weiteren Stadtplanungs- und Entwicklungsprozess ein Quartier hinsichtlich seiner Nutzungen noch steuern zu können. Dies verknüpft mit der Aussage der Unterrepräsentation von Seniorenwohnen und leistbaren Wohnen.

Im damals erstmals angewandten kooperativen Planungsverfahren wurden die Bauplätze für die Konzeptvergabe auf prägnanten Lagen vorsehen, bei denen Sichtachsen zueinander bestehen. Der damalige Gedanke war damit eine Strahlkraft über das gesamte Quartiersareal zu schaffen, was laut Experten gelungen sei. Als Verbesserungsansatz werden Konsulenten aus der Sozialforschung oder Soziologen angeregt, die die Mechanismen eines erfolgreichen Zusammenlebens, Austauschbeziehungen und Nutzerverhalten über eine weitere Perspektive beraten können. Generell sollen die Instrumente des Städtebaus in ihrer Form offener werden, um auf zukünftige Veränderungen und Bedarfe eingehen zu können und, um damit die Eigentums- und Wohnformenvielfalt zu erhöhen.

Der Vollständigkeit halber muss darauf hingewiesen, dass eine hohe Heterogenität an Wohnraum nur einen Teilbeitrag zu einem gelungenen Quartier leisten kann. Denn schlussendlich ist es das Sozialkapital, das aktiviert werden muss, um eine Quartiersgemeinschaft kreieren zu können. Die räumliche Struktur über die Wohnformen hinaus, bildet dafür eine essenzielle Grundlage. Daher sollten die Komponenten der sozialen Nachhaltigkeit und Mobilität nicht bauplatzisiert, sondern quartiersweit berücksichtigt werden. Als erfolgsrelevant werden im Sonnwendviertel

Ost der Mobilitätsfond und die autofreien Zonen erachtet, die die eigene Wirkungskraft eines jeden Bewohners, Netzwerkstrukturen und Verbundenheit anregen.

Mit Beantwortung der Forschungsfrage werden wichtige Erkenntnisse für zukünftige Quartiersentwicklungen gezogen. Diese sind in ihrer Anwendung jedoch als zusammenhängend und nicht isoliert zu verstehen, da die Entwicklungsprozesse eines Quartiers eng miteinander verstrickt sind. Beispielsweise kann das Konzept der Quartiershäuser auf einen anderen Standort nicht gesondert übertragen werden, sondern muss Bestandteil einer grundlegenden Neuausrichtung der Planungsinstrumentarien darstellen.

Zuletzt wird festgehalten, dass gemäß Methodik der Fokus auf die am häufigsten vorkommenden Wohnformen im Sonnwendviertel Ost eingegangen wurde. Ergänzend gibt die Literaturrecherche Einblick in die weiteren Wohnformen und den damit einhergehenden allgemeinen Implikationen auf ein Quartier. Dadurch wird ein erster Eindruck verschafft, welche Dynamiken sich daraus entwickeln können.

7. Kritische Reflexion

Abschließend reflektiert der Autor seinen Forschungsprozess, um den Leser auf wichtige Punkte bei der Bewertung der Ergebnisse aufmerksam zu machen.

Bei der Literaturrecherche stand der Autor vor der Herausforderung, dass über Wechselwirkungen und Abhängigkeiten verschiedener Wohnformen zueinander kaum empirische Forschung vorhanden ist. Daher beschränkt sich die Hintergrundrecherche in der Darstellung der Wohnformen auf dessen Begriffsbestimmungen und Eigenschaften. Auch hier war die Forschung fordernd, aufgrund überwiegend fehlender Marktstandards und wissenschaftlicher Definitionen der einzelnen Wohnformen. Die Literaturrecherche versucht in diesem Kontext zusätzlich einen Beitrag zu begrifflichen Abgrenzungen zu leisten.

Mit der Ausnahme des Datenbestandes zum Sonnwendviertels selbst, war die allgemeine Datenlage zu den mit der Forschungsfrage verbundenen Subthemen ausgedünnt, sodass regelmäßig auch auf internationale Quellen zurückgegriffen werden musste. Ein größerer Sekundärdatenbestand, hätte die Validierung der erhobenen Grundlagenerkenntnisse aus den Interviews, auf tieferer Ebene erlaubt, beispielsweise über sich herausstellende Widersprüchlichkeiten in der Theorie und Praxis. Zudem hätte der Interviewleitfaden bereits spezifische Punkte adressieren können, was über die Wahl der nichtstandardisierten Leitfadeninterviews versucht wurde, bestmöglich wettzumachen. Durch diese konnte in den Gesprächen situativ auf die Kommunikationssituation bei sich ergebenden neue Informationen eingegangen werden, um relevante Forschungsergebnisse aufzudecken.

Aufgrund eines fehlenden Bezuges zum Sonnwendviertel Ost im persönlichen und beruflichen Kontext des Autors, hatte dieser einen erschwerten Zugang zu Interviewpartnern. Dankenswerterweise wurden durch das Umfeld des Betreuers erste Kontaktmöglichkeiten geschaffen, auf denen mittels Empfehlungen weitere Interviews erwirkt werden konnten. Allerdings stellte sich dieser Vorgang als zeitintensiv heraus, aufgrund von eingeschränkten Verfügbarkeiten und Anknüpfungspunkten zu passenden Interviewpartnern.

Trotzdem konnten sechs Interviews aufgrund des intensiven Einsatzes des Autors mit Experten aus der Zielpopulation arrangiert werden. Aufgrund längerfristiger Abwesenheiten von zwei Interviewpartnern, war ein persönliches Gespräch auch auf lange Sicht nicht zu erzielen. Dennoch sollte die Fachmeinung dieser Experten nicht unberücksichtigt bleiben, weshalb – trotz aller Umstände – freundlicherweise eine

schriftliche Beantwortung ermöglicht wurde. Dem Autor ist dabei bewusst, dass durch die fehlende Möglichkeit nach Verständnis- oder Vertiefungsfragen sowie nach Validierung, die Gütekriterien nach Philipp Mayring bei diesen beiden Interviews nicht vollständig umgesetzt werden konnten. Dennoch entschied er sich für die Berücksichtigung der Neuinformationen, um sich ein möglichst umfassendes Bild zum Forschungsgegenstand verschaffen zu können.

Wie in der Methodik definiert, wurde in der Primärdatenerhebung auf die wichtigsten Wohnformen eingegangen, da dies sonst den Forschungsumfang im Rahmen einer Masterarbeit überschritten hätte. Bei der gegenwärtigen Ergebnisbetrachtung sollte dies gedanklich insofern bedacht werden. Dies steht jedoch nicht im Gegensatz zu dem erzielten bedeutsamen und repräsentativen Forschungsergebnis, denn die Fokussierung auf die wesentlichen Wohnformen hat eine umso tiefere Erkenntnisgewinnung zu diesen Nutzungsarten ermöglicht. In zukünftigen Studien können die weiteren Wohnformen erforscht werden, wobei zu diesen die umfassende Sekundärdatenerhebung zu allen Wohnformen bereits eine erste Grundlage darstellt.

Literaturverzeichnis

Buch

- Brinkmann, Svend/Steinar Kvale (2014): *InterViews: Learning the Craft of Qualitative Research Interviewing*, 3. Aufl., Sage.
- Collis, Jill/Roger Hussey (2013): *Business research: A Practical Guide for Undergraduate and Postgraduate Students*, 4. Aufl., Red Globe Press.
- Corbin, Juliet/Anselm Strauss (2015): *Basics of qualitative research*, 4. Aufl., Sage.
- Deffner, Veronika/Ulli Meisel (2013): *Stadtquartiere : Sozialwissenschaftliche, ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven*, Klartext Verlag, Bd. 41–69.
- Freyer, Walter (2015): *Tourismus: Einführung in die Fremdenverkehrsökonomie*, De Gruyter eBooks, De Gruyter Oldenbourg, [online] doi:10.1515/9783486857542.
- Galster, George (2019): *Making Our Neighborhoods, Making Our Selves*, 8. Aufl., The University of Chicago Press, [online] doi:10.1080/02673037.2020.1798609.
- Gegenüberstellung von Geschäfts- und Urlaubsreisen. Eine kritische Analyse* (2021): Grin Verlag, [online] <https://www.grin.com/document/1142336>.
- Gläser, Jochen/Grit Laudel (2010): *Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse*, 4. Aufl., Springer-Verlag.
- Holm, Andrej/Christoph Laimer (2021): *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*, TU Wien Academic Press eBooks, TU Wien Academic Press, [online] doi:10.34727/2021/isbn.978-3-85448-044-0.
- Johnson, Burke/Larry Christensen (2014): *Educational Research: Quantitative, qualitative, and mixed approaches*, 5. Aufl., Sage, [online] <http://ci.nii.ac.jp/ncid/BA71205674>.
- Kallinger, Winfried/Herbert Gartner/Walter Stingl (2020): *Bauträger und Projektentwickler: Immobilien erfolgreich entwickeln, sanieren und verwerten*, 8. Aufl., Manz Verlag.
- Kramer, Caroline (2019): Studierende im städtischen Quartier - zeit-räumliche Wirkungen von temporären Bewohnern und Bewohnerinnen, in: *Zeitgerechte Stadt - Konzepte und Perspektiven für die Planungspraxis*, Verlag der ARL, S. 281–310, [online] <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/196239/1/1663482276.pdf>.
- Krings-Heckemeier, Marie-Therese (2008): *Attraktives Wohnen im Quartier: Dokumentation der Fallstudien im Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“; ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) des*

Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Mages, Heike/Silke Weidner (2021): *Die neue Leipzig-Charta: Entstehungsprozess und Ergebnis: gemeinsam für gemeinwohlorientierte und handlungsfähige Kommunen in Europa ; Dokumentation des nationalen und europäischen Dialogprozesses*, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, [online] https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/neue-leipzig-charta-entstehungsprozess-ergebnis-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=2.

Mayring, Philipp (2023): *Einführung in die qualitative Sozialforschung*, 7. Aufl., Beltz.

Mayring, Philipp (2010): *Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken*, 11. Aufl., Beltz.

Neitzel, Michael (2013): *Gebaute Quartiere: Beziehungen zwischen wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Zugängen*, Klartext-Verlagsgesellschaft, Bd. 179–196.

Parnreiter, Christof (2013): Stadtgeografie, in: *Stadt. Ein interdisziplinäres Handbuch*, J.B. Metzler, S. 46–63, [online] doi:10.1007/978-3-476-05189-9_3.

Reichenbach-Behnisch, Jana/Antje Flämig/Jürgen Kasek/Jens Kröckel/Eugenia Freund (2012): *Aktivieren des Stadtzentrums von Kleinstädten durch die verknüpfte Anwendung erfolgreicher Modelle aus Großstädten und ländlichen Regionen wie innovatives Leerstandsmanagement, installieren multipler Häuser und Förderung alternativer Wohnformen für die Generation Plus*, Fraunhofer IRB Verlag, [online] <https://www.irbnet.de/daten/rswb/12109019075.pdf>.

Reimann, Bettina (2013): *Städtische Wohnquartiere: Der Einfluss der Eigentümerstruktur Eine Fallstudie aus Berlin Prenzlauer Berg*, Springer-Verlag.

Saunders, Mark/Adrian Thornhill/Philip Lewis (2019): *Research methods for business students*, 8. Aufl., Pearson.

Savills Research Deutschland (2018): *Analyse Temporäres Wohnen – eine Annäherung*, [online] <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2018/temporares-wohnen---eine-annaherung.pdf> [abgerufen am 17.06.2023].

Schnur, Olaf (2012): Nachbarschaft und Quartier, in: *Handbuch Stadtsoziologie*, Verlag für Sozialwissenschaften, S. 449–474, [online] doi:10.1007/978-3-531-94112-7_20.

Schnur, Olaf (2013): *Stadtquartiere: Sozialwissenschaftliche, ökonomische und städtebaulich-architektonische Perspektiven*, Klartext Verlag, Bd. 17–40.

Schraut, Veronika/Jens Trögner (2020): *Pflege heute geriatrische Pflege*, Urban & Fischer.

Bericht

- Abt, Jan/Ricarda Pätzold (2017): *Neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens: Definition des Forschungsgegenstands*, Deutsches Institut für Urbanistik, [online]
http://projekt.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/potsdam/Definition_gemeinschaftlicher_Wohnformen_FIN.pdf [abgerufen am 10.06.2023].
- Adrian, Luise/Arno Bunzel/Stefan Frerichs/Christoph Küpper/Bernd Noky/Ricarda Pätzold/André Simon (2018): *Umwelt- und Aufenthaltsqualität in kompakt-urbanen undutzungsgemischten Stadtstrukturen: Analysen, Fallbeispiele, Handlungsansätze unter Nutzung und Weiterentwicklung des Bauplanungs- und Umweltrechts*, Umweltbundesamt, Umweltbundesamt, [online]
https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2018-01-29_texte_06-2018_stadtstrukturen.pdf [abgerufen am 16.06.2023].
- Amt der Vorarlberger Landesregierung (2017): *Willkommen im Quartier*, Land Vorarlberg, [online] <https://vorarlberg.at/-/publikationen-der-abteilung-raumplanung-und-baurecht> [abgerufen am 05.11.2022].
- Bayerische Landesamt für Statistik (2019): *Wohnverhältnisse privater Haushalte in Bayern*, Bayerische Landesamt für Statistik, [online]
https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/o2700c_201851.pdf [abgerufen am 16.06.2023].
- Bernögger, Andreas/Uli Hellweg/Kurt Hofstetter/Rudolf Scheuvs/Brigitte Scholz/Klaus Selle/Kunibert Wachten (2022): Was lernen wir morgen?, IBA_Wien, IBA_Wien, [online] https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/005_Schlusspraesentation/Resonanzstudie/2022-09-13_IBA_Wien_Resonanzstudie_deutsch_web.pdf [abgerufen am 13.06.2023].
- Büchl, Nicole/Iris Ströbitzer (2017): *Sonnwendviertel: gefördert wohnen in einem neuen stadtquartier*, IBA_Wien, wohnfonds_wien, [online] https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/003_IBA_Projekte_u_Gebiete/02_Quartiere/Quartiershaeuser_Sonnwendviertel/Broschuere_wohnfonds_Sonnwendviertel_.pdf [abgerufen am 16.06.2023].
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2020): *Neue Leipzig Charta: Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl*, [online]
https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/wohnen/neue-leipzig-charta-2020.pdf?__blob=publicationFile&v=2 [abgerufen am 16.06.2023].
- Dürr, Susanne/Martina Heitkötter/Gerd Kuhn/Shih-cheng Lien/Nanni: Abraham (2021): *Familien in gemeinschaftlichen Wohnformen*, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, [online]
https://www.dji.de/fileadmin/user_upload/bibs2021/bbsr-online-25-2021-FageWo_barrierefrei.pdf [abgerufen am 16.06.2023].
- Eichner, Sofie/Matthias Sauter (2019): *Leitfaden für eine inklusive Quartiersentwicklung : Eine Praxishandreichung aus Freiburg für Verwaltung*

und andere interessierte Akteur_innen zur inklusiven Entwicklung von Quartieren, Lebendige Stadt, Stadt Freiburg im Breisgau, [online] <https://lebendige-stadt.de/pdf/Freiburg-Leitfaden-inklusive-Quartiersentwicklung.pdf> [abgerufen am 10.06.2023].

Freudenau, Henrik/Sebastian Siebert/Maik Bußkamp/Simone Bosch-Lewandowski/Robin Ganser/Henning Krug/Marten Runge (2020): *Neue Stadtquartiere – Konzepte und gebaute Realität*, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, [online] https://www.bbsr.bund.de/SiteGlobals/Forms/Suche/VeroeffentlichungsSuche_Formular.html;jsessionid=541E22C61A140EB90C1649CDFB7241A7.live21304 [abgerufen am 05.11.2022].

Gatterer, Harry/Christiane Varga (2016): *Hotel der Zukunft: Das empathische Hotel*, WKO, Zukunftsinstitut Österreich, [online] <https://www.wko.at/branchen/tourismus-freizeitwirtschaft/hotellerie/Hotel-der-Zukunft.pdf> [abgerufen am 10.06.2023].

GEWOFAG Holding (2019): *Forschungsstudie: Gender Living – Die Zukunft des Wohnens*, 10 Erkenntnisse zur Stadt von morgen, Heller & Partner, [online] https://heller-partner.de/wp-content/uploads/2019/02/GEWOFAG_Gender_Living_10_Erkenntnisse_Brosch%C3%BCre_012919-3.pdf [abgerufen am 04.07.2023].

Ginski, Sarah/Barbara Koller/Gisela Schmitt (2012): *Kurzüberblick/Projektrecherche „Besondere Wohnformen“: IBA Berlin 2020*, RWTH Aachen, RWTH Aachen, [online] http://publications.rwth-aachen.de/record/230902/files/1_pt_materialien_30-1.pdf [abgerufen am 16.06.2023].

Glatter, Jan/Sebastian Bartsch/Maximilian Meinert/Manuel Wolff (2012): *Studentisches Wohnen in Dresden 2012*, Technische Universität Dresden, Technische Universität Dresden, [online] <https://tud.qucosa.de/api/qucosa%3A26112/attachment/ATT-0/> [abgerufen am 14.06.2023].

Gruber, Ernst/Raimund Gutmann/Margarete Huber/Lukas Oberhuemer (2018): *Leistbaren Wohnraum schaffen - Stadt weiter bauen: Potenziale der Nachverdichtung in einer wachsenden Stadt: Herausforderungen und Bausteine einer sozialverträglichen Umsetzung*, Wien Arbeiterkammer, AK Wien, [online] https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/wohnen/Stadtpunkte_25.pdf [abgerufen am 19.06.2023].

Gruber, Ernst/Margarete Huber/Raimund Gutmann (2022): *Wohnbauboom in Wien 2018-2021: Qualitäten, Akteur:innen und Vermarktung der Wohnbauproduktion*, Arbeiterkammer Wien, Arbeiterkammer Wien, [online] https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/wohnen/Wohnbauboom_in_Wien_202209.pdf [abgerufen am 18.06.2023].

Hämel, Kerstin/Tom Kafczyk/Jonas Vorderwülbecke/Doris Schaeffer (2017): *Vom Pflegeheim zum Zentrum für Pflege und Gesundheit im Quartier?: Eine Bedarfs- und Angebotsanalyse in vier städtischen Quartieren*, Universität

Bielefeld, Institut für Pflegewissenschaft an der Universität Bielefeld, [online] <https://www.uni-bielefeld.de/fakultaeten/gesundheitswissenschaften/ag/ipw/downloads/ipw-155.pdf> [abgerufen am 11.06.2023].

Holz, Mark/Maximilian Schlachter (2021): *Stadtquartiere: Die Assetklasse der Zukunft*, Corestate Capital, Corestate Capital, [online] <https://corestate-capital.com/wp-content/uploads/2019/05/CORESTATE-Capitals-detaillierte-Grundlagen-Studie-rund-um-die-Assetklasse-Stadtquartiere-in-Deutschland.pdf> [abgerufen am 18.06.2023].

Huber, Margarete/Ernst Gruber/Raimund Gutmann (2019): *Geplant-Gebaut-Genutzt Neue Wiener Wohntypologien: Eine Post Occupancy Evaluation vor dem Hintergrund des soziodemografischen Wandels*, IBA_Wien, IBA_Wien, [online] https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/001_Downloads_Allgemein/IBA-Beitrag/15_GeplantGebautGenutzt_web.pdf [abgerufen am 17.06.2023].

Ipsos (2022): *Wohnen im Wandel: Wie bewerten die Deutschen ihre aktuelle Wohnsituation und zukünftige Wohnformen?*, Ipsos, [online] https://www.ipsos.com/sites/default/files/ct/news/documents/2022-05/Ipsos-PI_Wohnen%20im%20Wandel_April2022-ohne%20Video.pdf [abgerufen am 03.07.2023].

Jacoby, Christian/Vivien Kunze/Thomas Bausch (2022): *Integration von Umweltbelangen des Tourismus in die Stadtplanung: Handlungsempfehlungen für eine umweltverträgliche Stadt- und Tourismusedwicklung*, Umweltbundesamt, Umweltbundesamt, [online] https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/texte_73-2022_integration_von_umweltbelangen_des_tourismus_in_die_stadtplanung.pdf [abgerufen am 10.06.2023].

Koch, Philippe/Andreas Jud/Urs Primas/Nina Sommer (2020): *Schritt für Schritt. Die Transformation von Einfamilienhausgebieten gestalten*, Bundesamt für Wohnungswesen, Bundesamt für Wohnungswesen BWO, [online] https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wie-wir-wohnen/studien-und-publikationen/schritt_fuer_schritt.html [abgerufen am 16.06.2023].

Köpcke, Jessica/Timo Köpcke (2022): *Gelingensbedingungen für inklusive Wohnformen: Abschlussbericht der partizipativen Praxisbegleitforschung des Projekts „Inklusiv wohnen – selbstbestimmt zusammenleben“*, WOHN:SINN – Bündnis für inklusives Wohnen e.V., WOHN:SINN – Bündnis für inklusives Wohnen e.V., [online] https://www.wohnsinn.org/fileadmin/Redaktion/PDFs/WOHNSINN_Gelingen_sbedingungen_Forschungsbericht_BarrierefreiesPDF.pdf [abgerufen am 10.06.2023].

Loch, Sigrid/Ulrike Scherzer (2019): *Ambulant Betreute Wohngemeinschaften: Planungsleitfaden*, Sozialministerium Baden Württemberg, [online] https://sozialministerium.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-sm/intern/downloads/Publikationen/Planungsleitfaden_Ambulant_betreute_Wohngemeinschaften_2019.pdf [abgerufen am 10.06.2023].

NÖ Landesakademie (2012): *Betreutes Wohnen in Niederösterreich*, Ein Projekt des Zentrums für Soziales und Generationen, [online] https://www.noel.gv.at/noel/Wohnen-Leben/F-2196_Endbericht.pdf [abgerufen am 14.06.2023].

PSD Bank Nord eG (2021): *Wohnen nach Corona*, PSD Bank Nord eG.

Reisinger, Kristina (2018): *Orientierungshilfe Betreute Wohnanlagen*, KVJS Ratgeber, Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg, [online] <https://www.kvjs.de/fileadmin/publikationen/soziales/KVJS-Ratgeber-Betreutes-Wohnen-R2-Barrierfrei.pdf> [abgerufen am 10.06.2023].

Scheffel, Sonja/Ingrid Wilbacher (2023): *Medizinische Versorgung in Pflegeheimen*, Österreichische Sozialversicherung, Österreichische Sozialversicherung, [online] <https://www.sozialversicherung.at/cdscontent/load?contentid=10008.715025&version=1522235696> [abgerufen am 11.06.2023].

Scheuven, Rudolf/Martin Zisterer/Hans Peter Graner (2016): *Urbane Stadt: Herausforderungen für Stadtentwicklung und Wohnbau, Werkstattbericht - Stadtentwicklung Wien, Nr. 159*, Stadt Wien, MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung, [online] <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/b008469.html> [abgerufen am 15.08.2023].

Temel, Robert (2019): *Ein Stück Stadt: Leben am Helmut-Zilk-Park*, Stadt Wien, Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21A, [online] <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/pdf/leben-am-helmut-zilk-park.pdf> [abgerufen am 17.06.2023].

Universität Wuppertal & Deutsches Institut für Urbanistik (2015): *Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier*, Deutsches Institut für Urbanistik, Universität Wuppertal & Deutsches Institut für Urbanistik, [online] https://difu.de/sites/difu.de/files/archiv/projekte/2015_09_endbericht-nutzungsmischung-und-soziale-vielfalt.pdf [abgerufen am 10.06.2023].

Wehrli-Schindler, Brigit/Anne DuPasquier/Anna-Katharina Lautenschütz/Seraina Pedrini/Camille Rol/Stefan Scheidegger (2016): *Nachhaltige Entwicklung und Lebensqualität im Quartier*, Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bundesamt für Raumentwicklung ARE, [online] <https://www.aren.admin.ch/aren/de/home/medien-und-publikationen/publikationen/nachhaltige-entwicklung/nachhaltige-entwicklung-und-lebensqualitaet-im-quartier.html> [abgerufen am 05.11.2022].

wohnbund e.v. (2011): *Perspektiven für Wohnprojekte*, Wohnbund Information, wohnbund e.v., [online] https://www.wohnbund.de/wp-content/uploads/2019/10/wohnbund-info_2011_1.pdf.

wohnfonds_wien (2019): *Beurteilungsblatt 4-Säulen Modell*, wohnfonds_wien, wohnfonds_wien, [online] <http://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Neubau/4-Saeulen-Modell%20Gesamt.pdf> [abgerufen am 07.01.2023].

Zemp, Richard/Angelika Juppieri/Franziska Winterberger (2018): *Innovative Wohnformen: Kontext, Typologien und Konsequenzen*, Hochschule Luzern, Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Regionalverband Zürich, [online] <https://sites.hslu.ch/architektur/cctp-publikationen/> [abgerufen am 04.07.2023].

Zeitschriftenartikel

Allinson, John (2006): Over-educated, over-exuberant and over here? : The impact of students on cities, in: *Planning Practice and Research*, Taylor & Francis, Bd. 21, Nr. 1, S. 79–94, [online] doi:10.1080/02697450600901541.

Fehlberg, Thorsten/Michael Mießner (2015): Mietpreissteigerungen und Wohnungsengpässe abseits der Ballungsräume. Investitionen in Wohnimmobilien in B-Lagen und Regionalzentren – das Beispiel Göttingen, in: *suburban*, suburban : zeitschrift für kritische stadtforschung, Bd. 3, Nr. 1, S. 25–44, [online] doi:10.36900/suburban.v3i1.167.

Hämel, Kerstin/Hermann Brandenburg (2021a): Versorgung und Teilhabe im Quartier – Beiträge stationärer Pflegeeinrichtungen, in: *Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie*, Bd. 54, Nr. 4, S. 321–323, [online] doi:10.1007/s00391-021-01909-4.

Hämel, Kerstin/Hermann Brandenburg (2021b): Versorgung und Teilhabe im Quartier – Beiträge stationärer Pflegeeinrichtungen, in: *Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie*, Springer Nature, Bd. 54, Nr. 4, S. 321–323, [online] doi:10.1007/s00391-021-01909-4.

Kirsch-Soriano da Silva, Katharina/Simon Güntner (2020): Engagement für das Quartier als Qualitätsmerkmal im Wohnbau?, in: *Forum Wohnen und Stadtentwicklung*, Bd. 2/2020 Quartiersentwicklung und Wohnungswirtschaft, S. 65–68, [online] <https://www.vhw.de/publikationen/forum-wohnen-und-stadtentwicklung/archiv/archiv-detail/magazin/heft-22020-quartiersentwicklung-und-wohnungswirtschaft/>.

Kitzmann, Robert (2019): Wohnungseigentümer im Quartier: mehr als nur Wohnraumversorgung, in: *Forum Wohnen und Stadtentwicklung*, Nr. 03/2019 Wohnungseigentümer im Quartier, S. 103–108, [online] https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publikationen/verbandszeitschrift/FWS/2019/2_2019/FWS_2_19_Kitzmann.pdf.

MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2018): Wien voraus Sonnwendviertel, in: *Wien! In Arbeit...*, Nr. 01/2018, S. 1–8, [online] https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/003_IBA_Projekte_u_Gebiete/02_Quartiere/Quartiershaeuser_Sonnwendviertel/Broschuere_Wienvoraus_Sonnwendviertel.pdf.

Mason, Mark (2010): Sample size and saturation in PhD studies using qualitative interviews, in: *Forum Qualitative Social Research*, Freie Universität Berlin, Bd. 11, Nr. 3, S. 19, [online] doi:10.17169/fqs-11.3.1428.

Munro, Moira/Mark Livingston (2011): Student Impacts on urban neighbourhoods: policy approaches, discourses and dilemmas, in: *Urban Studies*, SAGE

Publishing, Bd. 49, Nr. 8, S. 1679–1694, [online]
doi:10.1177/0042098011419237.

- Musil, Robert/Florian Brand/Maximilian Wonaschütz (2022): Wem gehört die gebaute Stadt? Eigentumsanalyse als Instrument der Bestandsstadt-Entwicklung, in: *Standort*, Springer Science+Business Media, [online] doi:10.1007/s00548-022-00809-y.
- Onwuegbuzie, Anthony/Nancy Leech (2015): Sampling designs in qualitative research: making the sampling process more public, in: *The qualitative report*, Nova Southeastern University, [online] doi:10.46743/2160-3715/2007.1636.
- Pozsogar, Wolfgang (2023): Gebäudenutzung: Auf die Mischung kommt es an, in: *Die Presse*, [online] <https://www.diepresse.com/6292534/gebaeudenutzung-auf-die-mischung-kommt-es-an>.
- Reisenzahn, Thomas/Georg Brameshuber (2021): Beteiligungsmodell zur Stärkung des Eigenkapitals, in: *Tourismus Wissen – quarterly*, Bd. 2, S. 102–108, [online] https://tourismusberatung.prodingler.at/wp-content/uploads/sites/2/2021/06/TWQ_24-Token.pdf.
- Schnur, Olaf/Ilka Markus (2010): Quartiersentwicklung 2030: Akteure, Einflussfaktoren und Zukunftstrends – Ergebnisse einer Delphi-Studie, in: *Raumforschung und Raumordnung*, Bd. 68, Nr. 3, S. 181–194, [online] doi:10.1007/s13147-010-0030-x.
- Schuster, Nina/Anne Volkmann (2019): Lebenschancen im Quartier. Lebensziele von Stadtteilbewohner(inne)n, ihre Ressourcen und Strategien, sich diese zu erfüllen, in: *Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning*, Bd. 77, Nr. 4, S. 401–415, [online] doi:10.2478/rara-2019-0033.
- Smith, Darren P./Phil Hubbard (2014): The segregation of educated youth and dynamic geographies of studentification, in: *Area*, Wiley-Blackwell, Bd. 46, Nr. 1, S. 92–100, [online] doi:10.1111/area.12054.
- Sternberg, Manfred/Petra Weis (2021): Neue Wohnformen - die soziale Qualität des Wohnens stärken, in: *WISO Direkt*, Nr. 06/2021, [online] <https://library.fes.de/pdf-files/wiso/17298.pdf>.
- Temel, Robert Wien (2018): Gemischte Nutzung: Geht das?, in: www.bauwelt.de, [online] <https://www.bauwelt.de/themen/bauten/Gemischte-Nutzung-Geht-das-Wiener-Seestadt-Aspern-Sonnwendviertel-Ost-Mischung-Funktionen-Siedlung-Stadtviertel-Wohnnutzung-Gewerbeflaechen-2662941.html>.
- Wolff, Manuel/Jan Glatter/Katharina Hackenberg (2014): Zimmer frei? Die Wiederentdeckung der Relevanz des studentischen Wohnens für lokale Wohnungsmärkte, in: *Raumforschung und Raumordnung*, Bd. 5, [online] <https://www.springerprofessional.de/raumforschung-und-raumordnung/4962220>.

Onlinenachrichtenartikel

- Die Presse (2021): Österreichische Studenten sind im Schnitt älter und arbeiten häufiger, in: *Die Presse*, 30.09.2021, [online] <https://www.diepresse.com/6040869/oesterreichische-studenten-sind-im-schnitt-aelter-und-arbeiten-haeufiger> [abgerufen am 14.06.2023].
- Hallenberg, Bernd (2022): Studierende in Mittelstädten und ihre Bedeutung für die kommunale Entwicklung, Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung, Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung, [online] https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2022/FWS_2_2022/FWS_2_22_Gesamtausgabe.pdf [abgerufen am 15.06.2023].
- Kaltenbrunner, Robert (2021a): Stadtplanung: Das Quartier ist mehr als ein Marketing-Etikett, faz.net, Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, [online] <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/die-rolle-des-quartiers-in-der-stadtplanung-17340280.html> [abgerufen am 16.06.2023].
- Kaltenbrunner, Robert (2021b): Stadtplanung: Das Quartier ist mehr als ein Marketing-Etikett, faz.net, Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, [online] <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/die-rolle-des-quartiers-in-der-stadtplanung-17340280.html> [abgerufen am 16.06.2023].
- Mittendorfer, Elisabeth (2013): Baugruppen nehmen das Wohnen selbst in die Hand, in: *Der Standard*, 30.10.2013, [online] <https://www.derstandard.at/story/1379292844459/baugruppen-nehmen-das-wohnen-selbst-in-die-hand> [abgerufen am 16.06.2023].
- Neuhuber, Judith (2021): Für sich sein, aber dabei nicht einsam sein, in: *Salzburger Nachrichten*, Salzburger Nachrichten Medien, 22.02.2021, [online] <https://www.sn.at/immo-ratgeber/aktuelles-trends/fuer-sich-sein-aber-dabei-nicht-einsam-sein-100144618> [abgerufen am 14.06.2023].
- Öden, Emmelie (2023): Strategie: Coworking soll in Hotels die Daytime beleben, in: *Deutscher Fachverlag*, 14.04.2023, [online] <https://www.ahgz.de/hotellerie/news/strategie-coworking-soll-in-hotels-die-daytime-beleben-308634?crefresh=1> [abgerufen am 11.06.2023].
- Pufler, Karl (2021): Eine kleine Stadt für sich: Das Sonnwendviertel einst und jetzt - Favoriten, in: *Mein Bezirk*, 08.03.2021, [online] https://www.meinbezirk.at/favoriten/c-lokales/das-sonnwendviertel-einst-und-jetzt_a4502855 [abgerufen am 16.06.2023].
- Rischanek, Ursula (2022): Vom Wohnen auf Zeit, in: *Die Presse*, 01.12.2022, [online] <https://www.diepresse.com/6220234/vom-wohnen-auf-zeit> [abgerufen am 07.06.2023].
- Röhnsch, Gundula/Kerstin Hämel (2019): Öffnung von Pflegeeinrichtungen für den Sozialraum: Ergebnisse einer Studie zu Zielgruppen und Barrieren der Erreichbarkeit, Beltz, Julius Beltz GmbH & Co. KG, [online] <https://www.unibielefeld.de/fakultaeten/gesundheitswissenschaften/ag/ag6/downloads/roehnsch-haemel-2019-pflege-und-gesellschaft.pdf> [abgerufen am 11.06.2023].

Schöner Wohnen (2023): Die Lage einer Immobilie – was es zu beachten gilt, in: *Schöner Wohnen*, 10.03.2023, [online] <https://www.schoener-wohnen.de/architektur/immobilien/30853-rtkl-die-lage-einer-immobilie> [abgerufen am 16.06.2023].

Ter Haseborg, Volker (2018): Wie der Massentourismus europäische Städte unbewohnbar macht, in: *Die Welt*, 16.03.2018, [online] <https://www.welt.de/wirtschaft/bilanz/plus174617520/Wie-der-Massentourismus-europaeische-Staedte-unbewohnbar-macht.html> [abgerufen am 10.06.2023].

Website

Architekturbüro Reinberg (2023): Wien, Sonnwendviertel Ost: Baugruppenprojekt „Bikes and Rails“, Architekturbüro Reinberg, [online] <https://reinberg.net/projekt/wien-baugruppenprojekt/> [abgerufen am 16.06.2023].

Baumert, Maria/Mary-Anne Kockel (2017): Wohnformen im Überblick, bring-together., [online] <https://www.bring-together.de/de/gemeinschaft/ratgeber/ich-bin-neu/wohnformen> [abgerufen am 10.06.2023].

Benz24 (2023): Seniorenresidenz als Wohnform im Alter, Benz24, [online] <https://benz24.at/wohnform-im-alter-seniorenresidenz/> [abgerufen am 10.06.2023].

beratung.de - Das Expertenportal (2021): Wohnformen: Gemeinschaft und Selbstbestimmung werden immer wichtiger, beratung.de - Das Expertenportal, [online] https://beratung.de/immobilien/ratgeber/wohnformen-gemeinschaft-und-selbstbestimmung-werden-immer-wi_frjrc [abgerufen am 10.06.2023].

Betreutes Wohnen (2023): oesterreich.gv.at, [online] https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/5/Seite.2040030.html [abgerufen am 11.06.2023].

BIVA-Pflegeschatzbund (2023): Was meint Betreutes Wohnen bzw. Service-Wohnen? | BIVA-Pflegeschatzbund, BIVA-Pflegeschatzbund, [online] <https://www.biva.de/alternative-wohnformen/betreutes-wohnen/was-meint-betreutes-wohnen-service-wohnen/> [abgerufen am 10.06.2023].

Bornett, Karin (2013): Sonnwendviertel: Pläne kooperativ überarbeitet, wohhnet, [online] <https://www.wohnet.at/business/branchen-news/sonnwendviertel-11245> [abgerufen am 17.06.2023].

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2004a): Forschungsprojekt Nutzungsmischung im Städtebau, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, [online] https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwest/Forschungsfelder/2004undFrueher/NutzungsmischungStaedtebau/01_Start.html [abgerufen am 05.07.2023].

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2004b): Forschungsprojekt Nutzungsmischung im Städtebau, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, [online] https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Forschungsfelder/2004undFrueher/NutzungsmischungStaedtebau/01_Start.html?pos=1 [abgerufen am 05.07.2023].
- Bundesministerium für Gesundheit (2023): Alternative Wohnformen: Pflege-Wohngemeinschaften, Bundesministerium für Gesundheit, [online] <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/themen/pflege/online-ratgeber-pflege/leistungen-der-pflegeversicherung/alternative-wohnformen.html> [abgerufen am 10.06.2023].
- Deutscher Tourismusverband (2023): Definitionen der Betriebs-/Beherbergungsarten, Deutscher Tourismusverband, [online] <https://www.deutschertourismusverband.de/service/touristische-informationsnorm-tin/definitionen/betriebsarten.html> [abgerufen am 15.06.2023].
- Diakoneo (2023): Wie sehen moderne Wohnformen für Seniorinnen und Senioren aus?, Diakoneo, [online] <https://www.diakoneo.de/magazin/magazin-senioren/wie-sehen-moderne-wohnformen-fuer-seniorinnen-und-senioren-aus> [abgerufen am 10.06.2023].
- Gebietsbetreuung Stadterneuerung (2023): Bauprojekte im Sonnwendviertel, Gebietsbetreuung Stadterneuerung, [online] https://www.gbstern.at/fileadmin/gb/ost/10_Favoriten/SWV/Download/SWV_Bauprojekte.pdf [abgerufen am 17.06.2023].
- Geschichtewiki Wien (2020): Sonnwendviertel, Geschichtewiki Wien, [online] <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Sonnwendviertel> [abgerufen am 17.06.2023].
- Gruber, Birgit (2021): Wir sind die Stadt: Ein Baugruppenprojekt nahe dem Wiener Hauptbahnhof, holzbau austria, [online] <https://www.holzbauaustria.at/architektur/2021/03/wohnbau-gleis-21.html> [abgerufen am 17.06.2023].
- Henn, Sebastian/Matthias Pink/Matti Schenk (2015): Privatinvestoren entdecken das studentische Wohnen, National Atlas, [online] https://aktuell.nationalatlas.de/studentisches_wohnen-11_12-2015-0.html [abgerufen am 15.06.2023].
- IBA_Wien (2023a): Atelierhaus C21, IBA_Wien, [online] <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/atelierhaus-c21> [abgerufen am 17.06.2023].
- IBA_Wien (2023b): Bikes and Rails, IBA_Wien, [online] <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/bikes-and-rails> [abgerufen am 17.06.2023].
- IBA_Wien (2023c): CAPE 10, IBA_Wien, [online] <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/cape-10> [abgerufen am 17.06.2023].

- IBA_Wien (2023d): Das Haus am Park, IBA_Wien, [online] <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/das-haus-am-park> [abgerufen am 17.06.2023].
- IBA_Wien (2020): Das Quartiershaus: Ein Impulsträger für neue soziale Quartiere!, IBA_Wien, [online] https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/003_IBA_Projekte_u_Gebiete/02_Quartiere/Quartiershaeuser_Sonnwendviertel/080_Quartiershaeuser_am_Hauptbahnhof/201_Quartiershaeuser_Sonnwendviertel_web.pdf [abgerufen am 17.06.2023].
- IBA_Wien (2023e): GeQ - Das Gesundheits.Quartier, IBA_Wien, [online] <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/gesundheitsquartier> [abgerufen am 17.06.2023].
- IBA_Wien (2023f): Gleis 21, IBA_Wien, [online] <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/gleis-21> [abgerufen am 17.06.2023].
- IBA_Wien (2023g): Grätzelmixer, IBA_Wien, [online] <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/graetzelmixer> [abgerufen am 17.06.2023].
- IBA_Wien (2023h): Grüner Markt, IBA_Wien, [online] <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/gruener-markt> [abgerufen am 17.06.2023].
- IBA_Wien (2023i): Loft Living, IBA_Wien, [online] <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/loft-living> [abgerufen am 17.06.2023].
- IBA_Wien (2023j): MIO, IBA_Wien, [online] <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/mio-dein-laessiger-typ> [abgerufen am 17.06.2023].
- IBA_Wien (2023k): Music Box, IBA_Wien, [online] <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/music-box> [abgerufen am 17.06.2023].
- IBA_Wien (2023l): Open up!, IBA_Wien, [online] <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/open-up> [abgerufen am 17.06.2023].
- IBA_Wien (2023m): Quartiershäuser Sonnwendviertel: Stadtbausteine fürs Quartier, IBA_Wien, [online] <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/quartiershaeuser-sonnwendviertel> [abgerufen am 01.05.2023].
- IBA_Wien (2023n): Stadtelefant, IBA_Wien, [online] <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/stadtelefant> [abgerufen am 17.06.2023].
- IBA_Wien (2023o): WOGEN Quartiershaus, IBA_Wien, [online] <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/wogen-quartiershaus> [abgerufen am 17.06.2023].
- Internationale Fachhochschule Bad Honnef - Bonn (2009): Hotelspezial: Lage ist mit Abstand das wichtigste Kriterium bei der Hotelauswahl, life PR, [online] <https://www.lifepr.de/inaktiv/internationale-fachhochschule-bad-honnef>

bonn/Hotelspezial-Lage-ist-mit-Abstand-das-wichtigste-Kriterium-bei-der-Hotelauswahl/boxid/136594 [abgerufen am 15.06.2023].

JuraForum (2023): Wohnung / Wohnungsrecht - Definition und Rechtsgrundlagen einfach erklärt, JuraForum, [online] <https://www.juraforum.de/lexikon/wohnung> [abgerufen am 16.06.2023].

Kreditvergleichsportal (2023): Immobilienkauf: Welche Wohnform passt eigentlich zu mir?, Kreditvergleichsportal, [online] <https://kreditvergleichsportal.at/immobilienkauf/> [abgerufen am 10.06.2023].

Magistrat der Stadt Wien, Technische Stadterneuerung (2023): Engagiert im Sonnwendviertel Stadtteilmanagement, Gebietsbetreuungen Stadterneuerung, [online] <https://www.gbstern.at/themen-projekte/stadtteilmanagement-in-neubaugebieten/stadtteilmanagement-sonnwendviertel/> [abgerufen am 01.05.2023].

Muno, Paul (2021): Die Zukunft des Seniorenwohnens liegt in Stadtquartieren, CareTRIALOG, [online] <https://www.caretrialog.de/die-zukunft-des-seniorenwohnens-liegt-in-stadtquartieren> [abgerufen am 14.06.2023].

NetWerk Internet Intranet Services (2023): Wohnformen aller Art, neue-wohnformen.de, [online] <https://www.neue-wohnformen.de/wohnformen/> [abgerufen am 10.06.2023].

ÖBB-Immobilienmanagement (2023): Wien Hauptbahnhof, ÖBB-Immobilienmanagement, [online] <https://immobilien.oebb.at/de/projekte/liegenschaftsentwicklung/wien-hauptbahnhof> [abgerufen am 18.06.2023].

Österreichs digitales Amt (2023): Betreutes Wohnen, Österreichs digitales Amt, [online] https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/5/Seite.2040030.html [abgerufen am 10.06.2023].

pflegeberatung.de (2023): Quartierswohnen – Neue Konzepte für das vertraute Wohnumfeld, pflegeberatung.de, [online] <https://www.pflegeberatung.de/pflegeleistungen/alternative-wohnformen/quartierswohnen-neue-konzepte-fuer-das-vertraute-wohnumfeld> [abgerufen am 10.06.2023].

Proissl, Anneliese (2022): Investieren in Wohnimmobilien: Soft Facts als Zünglein an der Waage, Trend, [online] <https://www.trend.at/branchen/immobilien/wohnen-bedeutung-philosophie> [abgerufen am 16.06.2023].

Schader Stiftung (2014): Wie funktioniert gemeinschaftliches Wohnen in der Praxis?, Schader Stiftung, [online] <https://www.schaderstiftung.de/individuelle-auswahl/fokus/gemeinschaftliches-wohnen/artikel/wie-funktioniert-gemeinschaftliches-wohnen-in-der-praxis> [abgerufen am 10.06.2023].

Schubert, Herbert (2021): Quartier und Sicherheit : Über sozialräumliche Perspektiven von Lebensqualität, sozialraum.de, [online]

<https://www.sozialraum.de/quartier-und-sicherheit.php> [abgerufen am 16.06.2023].

Stadtplanung Wien (2023): Aspern Die Seestadt Wiens, Stadt Wien, [online]
<https://www.wien.gv.at/stadtplanung/aspern-seestadt> [abgerufen am 01.07.2023].

Verbraucherzentrale (2023): Die Pflege-Wohngemeinschaft: Eine Alternative zum Heim, Verbraucherzentrale, [online]
<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/gesundheit-pflege/pflege-in-wohngemeinschaften/die-pflegewohngemeinschaft-eine-alternative-zum-heim-13583> [abgerufen am 16.06.2023].

werpflegt wie GmbH (2018): Best Practice in der Pflege: Die Öffnung der Pflegeeinrichtung gegenüber dem Quartier, werpflegt wie GmbH, [online]
<https://www.werpflegt.wie.de/blog/2018/11/1/best-practice-in-der-pflege-die-oeffnung-der-pflegeeinrichtung-gegenueber-dem-quartier> [abgerufen am 11.06.2023].

Wiener Landtag (2023a): Studentenheimgesetz - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 17.08.2023, RIS, [online]
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10009618> [abgerufen am 10.06.2023].

Wiener Landtag (2023b): Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz - Landesrecht konsolidiert, Rechtsinformation des Bundes, [online]
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000277> [abgerufen am 11.06.2023].

Präsentationsfolien

Christie & Co Austria GmbH (2017): Hotels in Mixed-Use Konzepten: Hoch hinaus statt nebenan?, [online] https://assets-eu-01.kc-usercontent.com/6bb3df3c-b648-01ae-2357-22fa5c7d5f19/491c9592-4903-4b61-9412-faaba155e1dc/Hotels_in_Mixed-Use-Konzepten_CCO_Publikation.pdf [abgerufen am 17.06.2023].

Skala, Vera/Karl Wazlavec/Johannes Zweimueller/Yana Wertanek (2019): Serviced Apartments in Österreich - Erster Marktbericht April 2019, [online]
<https://justimmo-websites.s3.eu-central-1.amazonaws.com/551d18b8cb24ed0cccea76b03d73cefde05cd76a/source>.

Konferenzsitzung

Klein, Alexandra (2019): Betreute Wohnkonzepte im Quartier, Dokumentation der KVJS-Fachtagung auf der Messe Pflege Plus in Stuttgart am 16. Mai 2018, Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg, [online]
<https://www.kvjs.de/fileadmin/publikationen/soziales/2019-KVJS-Tagungsdoku-Messe-Pflege-Plus.pdf>.

Reimer, Romy/Bruno Wiedermann/Tobias Behrens/Ulrich Niehoff (2019): *Inklusion und Vielfalt im Gemeinschaftlichen Wohnen*, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., [online] https://neues-wohnen-nds.de/media/inklusion-und-vielfalt_web-barrierefrei.pdf.

Temel, Robert (2021): Wir sind Quartier. Stadtentwicklung in der Klimakrise, Session 3 „Prozesse und Akteur*innen“, IBA Wien, [Symposium] <https://www.iba-wien.at/service/beitraege-zur-iba-wien>.

Abschlussarbeit

Greber, Julia (2018): *Serviced Apartments - Nutzevaluation für eine spezifische Zielgruppe*, Masterarbeit, Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften.

Hartinger, Birgit (2009): *Alternative Wohnformen - Pflege-Wohngemeinschaften*, Diplomarbeit, Universität Wien.

König, Christina/Nico Leonhardt (2015): *Inklusives Wohnen : Einschätzung von Beteiligten und konzeptionelle Überlegungen*. Leipzig : Universität Leipzig, Erziehungswissenschaftliche Fakultät, Institut für Förderpädagogik, 2015, Masterarbeit, Universität Innsbruck.

Wackerl, Wolfgang (2011): *Die Entstehung und Entwicklung von Konflikten in Nutzungsgemischten Quartieren*, Dissertation, Technischen Hochschule Aachen.

Video

Open House Wien (2020): Sonnwendviertel Ost – Ein neuer Stadtbaustein, [YouTube] <https://www.youtube.com/watch?v=OiUJXjIneQ0> [abgerufen am 18.06.2023].

Abbildungs-, Tabellen-, Diagrammverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung quartiersbezogener Begrifflichkeiten Quelle: Christie & Co Austria GmbH (2017)	6
Abbildung 2: Kategorisierung Wohnformen, Quelle: eigene Darstellung	11
Abbildung 3: Überblick Quartiersformen mit dazugehörigen Eigenschaften Quelle: Holz & Schlachter (2021)	32
Abbildung 4: Baufelder des Sonnwendviertel Ost und West mit den jeweiligen Nutzungen, Bauträgern und Fertigstellungsjahren, Quelle: IBA_Wien (2020), Temel (2019), Gebietsbetreuung Stadterneuerung (2023), IBA_Wien (2023a, 2023b, 2023c, 2023d, 2023e, 2023f, 2023g, 2023h, 2023i, 2023j, 2023k, 2023l, 2023n, 2023o)	37
Abbildung 5: Bauplatzübersicht im Sonnwendviertel Ost und West Quelle: Gebietsbetreuung Stadterneuerung (2020)	40
Abbildung 6: Einteilung Sonnwendviertel Ost und West nach Vergabeverfahren und Nutzungskategorie Quelle: Gruber et al. (2022)	41
Abbildung 7: Kategorisierung der Bauplätze nach Erdgeschossqualität nach Vergabeverfahren Quelle: Gruber et al. (2022)	43
Abbildung 8: Auswertung der Bauplätze nach Erdgeschossnutzung(-intensität) nach Vergabeverfahren Quelle: Gruber et al. (2022)	43
Abbildung 9: Auswertung der Bauplätze nach Erdgeschossnutzung(-intensität) nach Sonnwendviertel Ost und West Quelle: Gruber et al. (2022)	44

Anhänge

Anhang A: Interviewleitfaden Bauträger, Konsulenten

- In welcher Phase sind Sie in die Stadtteilentwicklung Sonnwendviertel Ost involviert worden und was war Ihre Rolle?
- Zu welchem Zeitpunkt haben Sie sich für die entsprechende Wohnform entschieden? Wie sah dieser Entscheidungsprozess aus?
- Warum haben Sie sich ausgerechnet für diese Wohnform entschieden? War dies eine intrinsische Motivation Ihres Unternehmens oder gab es externe Einflüsse (wenn ja, welche)?
- Wie greift die gewählte Wohnform aus Ihrer Sicht mit den umliegenden synergetisch ineinander?
- Welchen Mehrwert und welche Herausforderung bietet die gewählte Wohnform im Kontext der umliegenden?
- Welchen Beitrag leistet Ihrer Meinung nach die Nutzungsvielfalt der diversitären Wohnformen?
- Welche Aufgabe erfüllen die verschiedenen Wohnformen im Sonnwendviertel Ost?
- Gibt es im Quartier eine Wohnform die über- oder unterrepräsentiert ist? Warum?
- Welche Verbesserungsansätze würden Sie bei den umgesetzten Wohnformen des Quartiers in Betracht ziehen?
- Welche Lerneffekte ziehen Sie aus Ihrem Projekt in andere Quartiersentwicklungen?

Anhang B: Interviewleitfaden Betreiber

- In welcher Phase sind Sie betreiberseitig in das Projekt involviert worden?
- Warum haben Sie sich damals für diesen Standort bzw das konkrete Projekt
- Welche Rolle haben dabei die umliegenden Wohnformen in Ihrer
- Welchen Mehrwert bietet Ihre Wohnform dem Quartier?
- Haben Sie Ihr Betreiberkonzept spezifisch für dieses Projekt angepasst? Wenn ja, in welcher Form?
- Suchen Sie aktiv nach Anknüpfungspunkten mit den umliegenden Wohnformen? Wenn ja, warum und auf welche Art?
- Welche Herausforderung zeigt sich im Zusammenhang mit anderen Wohnformen? Welches Verbesserungspotenzial sehen Sie?
- Gibt es im Quartier eine Wohnform die über- oder unterrepräsentiert ist? Warum?
- Trifft die Realisierung Ihres Projektes und des Quartiers Ihre Erwartungen? Warum?
- Welche Lerneffekte ziehen Sie aus Ihrem Projekt in andere Standorte?

Anhang C: Interview wohnbund:consult (Auswertungseinheit 1)

28.Juni 2023, 14.30h in Form einer Videokonferenz

Speaker 1: Mag. Manuel Hanke, Mitglied des Vorstandes der wohnbund:consult

Speaker 2: Christina Kainz

1 Speaker 2: Dann habe ich jetzt die Aufnahme gestartet. Du hast es ja gerade schon
2 ein bisschen erwähnt. Vielleicht könntest du das noch einmal kurz wiederholen,
3 inwiefern ihr als wohnbund:consult in das Quartier involviert seid und in welchen
4 Phasen ihr in das Quartier eingestiegen seid, in welcher Rolle auch.

5 Speaker 1: Also, wir als wohnbund:consult waren also unser quasi Gründer, das ist
6 der Dr. Raimund Gutmann, der ist... Den gibt es schon relativ lange und der hat eben
7 Wien 2009 ein Büro eröffnet, und dort habe ich quasi mit ihm das Büro eröffnet, weil
8 er in Salzburg eigentlich lebt und gelebt hat. Und es war so, dass wir halt im Rahmen
9 der sozialen Nachhaltigkeit, die damals als Bewertungskriterium für die
10 Bauträgerwettbewerbe 2009 Eingang gefunden hat in den gefördert Wohnbau - also
11 neben Architektur, Ökologie und Ökonomie - wurden wir damals relativ oft quasi
12 angefragt, für diese zahlreichen Bauträgerwettbewerbe, die Konzepte zu entwickeln
13 für die soziale Nachhaltigkeit und quasi gemeinsam mit den Projektentwicklern die
14 Projekte für die Wettbewerbe zu entwickeln und vorzubereiten. Das heißt, wir haben
15 konkret uns Texte überlegt, Konsultanten besucht und die Konzepte dann auch im
16 Rahmen der Wettbewerbe präsentiert und dann in einem weiteren Schritt, falls es dort
17 vorgesehen war, wie partizipative Aspekte, die sie dann halt auch umgesetzt. Also so
18 das war so, oder das waren in dem Rahmen unsere Aufgaben.

19 Speaker 2: Das heißt, einerseits umgesetzt bei MIO, wo ihr in der Rolle des
20 Bauträgers wart, und andererseits bei...

21 Speaker 1: ...nein, nein, da waren wir nicht! Wir waren quasi beauftragt – umgesetzt
22 heißt wir hatten dort die Idee, gemeinsam mit dem Architekturbüro da eben so ein
23 Kleingewerbeeinheiten zu machen. Die Idee war dann - das ist quasi aus einer
24 Gründerzeit – Straße, also Gewerbestraße zu übernehmen, also mit kleinen
25 Gewerbelokalen nebeneinander, die - ähnlich wie bei der Reinprechtsdorfer Straße -
26 relativ günstig sind und dann quasi auch in einer speziellen Weise kuratiert werden,
27 damit man dort halt quasi - und günstig sind vor allem auch. Das war ein sehr
28 spezieller und und so hat man dort genug unterschiedliche Gewerbetreibende findet,
29 dass es eine gewisse Attraktion gibt. Also, das ist jetzt quasi - das war so ein bisschen
30 kleine Fische, große Netze, also so große Netzwerke und und und und halt mehr
31 Attraktionen und dadurch auch eine gewisse Laufkundschaft, Angebot für das

32 Quartier, die halt gerade in einem Neubauquartier relativ schwierig, sage ich einmal,
33 zu realisieren ist.

34 Speaker 2: Und würdest du sagen, hat das planerisch und auch wirtschaftlich nur
35 funktioniert, weil man eben gewisse Fixpreise damals mit der ÖBB vereinbart hatte,
36 nachhaltige kleine Betreiber auch auf Erdgeschossfläche zu finden?

37 Speaker 1: Genau, also das heißt, das hat sicher so funktioniert. Also ich glaube, die
38 Herausforderung - es war so - da gab es ja eine Art städtebauliche Vereinbarung oder
39 wer, was ja auch besonders war, die sich aber nur auf die Quartiershäuser und zum
40 Teil auf, also auf Baugruppen, also auf die Konzeptwettbewerbe bezogen hat, dass
41 in den Gewerbeflächen, die in der Bloch-Bauer-Promenade, liegen. Ich glaube, ein
42 Nettomietpreis von 4€ sichergestellt werden muss für einen gewissen Zeitraum und
43 unbefristet. Also das heißt, alle Mietverträge, die für diese Gewerbeflächen innerhalb
44 eines gewissen Zeitraumes – ich weiß nicht, 15 Jahre, oder ich weiß jetzt nicht genau
45 ob das mit den 15 Jahren ganz stimmt - aber abgeschlossen werden, müssen
46 unbefristet sein, was man normalerweise im freifinanzierten nicht hat, diese Auflagen.
47 Und und dürfen auch nur 4€ am Quadratmeter sein. Sie dürfen allerdings schon Index
48 angepasst werden. Genau, und das hat halt natürlich dann die sympathische
49 Situation ergeben, dass man im Vergleich, ich glaube, die restlichen - normal werden
50 es wahrscheinlich 12 € oder 13 € am Quadratmeter gewesen - und das in
51 Kombination mit einer vorgegebenen Raumhöhe von vier Metern und in einer
52 Kombination mit ganz kleinen, durchgesteckten Einheiten, die sich dann auch noch
53 gewisse quasi so Sanitäreinheiten und so teilen, hat man dann einfach sehr, sehr
54 günstige Gewerbeflächen. Also mit ein paar Hunderteuro, und da war natürlich jetzt
55 das alleine wäre es noch nicht irgendwie zwingend ein Garant, würde ich jetzt mal
56 sagen, dafür, dass es einen guten Mix gibt, sondern wir haben halt dann noch
57 zusätzlich eine eigene Ausschreibung dafür gemacht. Ich weiß jetzt nicht, wie viele
58 es waren, aber es waren zehn oder 15 Einheiten. Wir haben auch im ersten Stock
59 dann auch noch die Gewerbeeinheiten da mitvergeben oder zumindest Interessenten
60 gesucht und haben dann halt uns wirklich darauf - dann Workshops mit den, mit den
61 Interessenten gemacht und dann darauf geachtet, dass halt quasi da ein relativ guter
62 Mix zustande kommt, weil wir da viele Interessenten natürlich gehabt haben, der halt
63 auch aus unserer Sicht - also, wir haben im Vorfeld auch so einen Kriterienkatalog
64 gemacht: Was soll da alles drinnen sein? Also wir haben das jetzt nicht total wahllos
65 gemacht, sondern haben uns schon einen Kriterienkatalog überlegt, was sollen die,
66 was soll das alles können? Wo gibt es vielleicht auch – also, dass es halt zu keinen
67 Konkurrenzen kommt und und haben dann, quasi diese Erdgeschossflächen

68 zumindest in die Erstvergabeflächen kuratiert, und zusätzlich dazu haben wir dann
69 noch einen Prozess für die Gewerbetreibenden gemacht, indem wir mit ihnen halt -
70 also sie haben dann noch einen Verein gegründet und auch eine Webseite gemacht,
71 dass sie halt ein einheitliches Auftreten haben können, und wir gerade in dieser
72 Entwicklungsphase, wo ja auch viele Probleme und Fragestellungen aufploppen,
73 gerade in so einem entstehenden Quartier und wir ist sie dabei unterstützt haben,
74 gemeinsam mit dem Bauträger, also die Heimbau Fragen zu lösen, genau
75 Herausforderungen zu meistern.

76 Speaker 2: Mhm, und wie würdest du das ganz persönlich bewerten? Die
77 Durchmischung der Geschossflächen über diese vielen kleinteiligen Gewerbe oder
78 die verschiedenen Wohnflächen? Was überwiegt hier - also Wohnen oder Gewerbe -
79 für dieses sehr aktive und verbundene Quartier?

80 Speaker 1: Na ja, ich glaube, dass man - grundsätzlich beim Neubau ist fast immer
81 Wohnen. Also das stimmt jetzt nicht, außer es wird natürlich Bürogebäude - werden
82 dann auch viele gebaut, ist so. Aber in dem Fall ist das Ding sehr konkret mit einem
83 Wohnquartier. Und da hat man natürlich immer das Thema, dass man unglaublich
84 viel Wohnbau hat und sonst nichts. Und die Frage ist halt, wenn man halt eine
85 lebendige Stadt möchte und keine reinen Wohnsiedlungen, die halt auch einige
86 Probleme mit sich bringen, nämlich dass es halt keine Frequenzen gibt, dass es
87 irgendwie - dass diese diese öffentlichen Flächen untertags eigentlich komplett
88 verweist, sind, dass man halt dort nicht gerne sich aufhält, dann vielleicht auch in der
89 Nacht etc., dann dann und natürlich auch die Frage der kurzen Wege, also wo auch
90 so ein Ökologischer- oder Mobilitätsaspekt mitspielt - ist es natürlich wünschenswert,
91 möglichst eine hohe Nutzungsmischung zu haben und der Herausforderung in
92 solchen Quartieren ist auf jeden Fall die Gewerbeflächen umzusetzen, weil das
93 Wohnen funktioniert, eigentlich fast immer, besonders so im Zentrumsnähe. Da findet
94 man jemanden. Aber es ist eigentlich für Gewerbetreibende, besonders wenn diese
95 Quartiere erst entstehen und dann doch relativ wenig, quasi nicht Wohnnutzungen
96 und Attraktionen verfügen, eigentlich fast für alle ein Himmelfahrtskommando. Also,
97 ich kenne kaum einen Gewerbetreibenden, also der, der so eine Phase eigentlich
98 übersteht- Es ist gerade so, wenn es in die Gastronomie geht, es mehr oder weniger
99 aussichtslos, die ersten zehn Jahre, würde ich jetzt einmal sagen und aber natürlich
100 müssen diese Flächen ja auch irgendwo bespielt werden, die Kosten müssen
101 reinkommen, und es ist ja auch für die Bauträger und Investoren eine Frage, wie man
102 das dann finanziell darstellen soll. Also so auch wenn man natürlich längerfristig
103 denken sollte, weil so ein Quartier ja eben eben nicht zehn Jahre steht, sondern im

104 besten Fall Hundert und und wenn dort keine Flächen oder keine vier Meter
105 Raumhöhe vorgesehen sind, dann wird dort nie irgendwas entstehen können. Das
106 heißt, dass eigentlich, man muss, glaube ich, von einer stadtplanerischen Sicht aus,
107 so angehen, dass man sagt: Okay, man geht nicht dieses Risiko eingehen, dass das
108 halt am Anfang nicht funktioniert, weil man sonst, also quasi überhaupt nie
109 irgendetwas entstehen kann.

110 Speaker 2: Und würdest du - das ist jetzt einmal eine sehr direkte Frage - würdest du
111 sagen, es muss jemand in einen sauren Apfel beißen? Also auch Stichwort Miete?
112 Man hat ja auch eine geringere Flächeneffizienz bei vier Meter Raumhöhen, um aktive
113 Erdgeschossflächen zu schaffen, weil die jetzt eben bei 13 € bis 15 € Miete nicht
114 diese Vielfalt auch mit sich bringen würden, kleine Gewerbe, Einzelunternehmer zu
115 attraktiveren. Oder kann das, ich sage mal, in der freien Marktwirtschaft über
116 Obergeschosse, die dann einen höheren Mietzins haben, quersubventioniert
117 werden?

118 Speaker 1: In meine, im Endeffekt ist ja genau das passiert, weil die die Bauträger,
119 die das machen können, das ja auch nicht einfach so selber zahlen. Das dürfen sie,
120 besonders bei der Heimbau, die ja auch gemeinnützig ist, die kann das gar nicht.
121 Also, das heißt, die Projekte müssen sich in jedem Fall selber finanzieren, das heißt,
122 die 4€ Raummiete, das war von Anfang an klar, dass die im Endeffekt querfinanziert
123 werden. Aber-

124 Speaker 2: Ach so, das war nicht dieser maximale Fixpreis von der ÖBB, die da -
125 also, ich hatte verstanden, dass die ÖBB auch so ein bisschen was was eingesteckt
126 hat.

127 Speaker 1: Nein, nein, das muss - das wird vom Projekt finanziert, und das heißt,
128 defacto ist es querfinanziert worden.

129 Speaker 2: Verstehe.

130 Speaker 1: Ja, und, und ehrlich gesagt, ich finde es eigentlich auch völlig in Ordnung,
131 dass es querfinanziert wird. Ich finde das Konzept sogar sehr gut, dass es
132 querfinanziert wird, und zwar einfach aus dem Grund, weil grundsätzlich ist es ja auch
133 so, dass, dass es Nutzwerte gibt, und da würde jetzt auch keiner irgendwie sich die
134 Frage stellen, warum ist ein Dachgeschoss mehr wert als ein Erdgeschoss? Also so,
135 und wenn man es von dem Blick her betrachtet, ist es halt auch so, dass, wenn man
136 halt quasi in einer Stadt wohnt, dann muss man halt auch was dafür dazu beitragen,
137 sage ich jetzt einmal. Also so und ja. Im besten Fall genau, und das trägt man dann
138 halt in dem Fall halt so bei, dass man halt das mitfinanziert im Endeffekt.

139 Speaker 2: Ja, erhöht dann ja auch die Wohnqualität in Return, würde ich sagen.

140 Speaker 1: Erhöht dann auch die Wohnqualität und wenn man es jetzt quasi so, weiß
141 ich nicht, betriebswirtschaftlich sieht, ja im Endeffekt auch den Wert der Liegenschaft.

142 Speaker 2: Mhm.

143 Speaker 1: Aber jetzt vielleicht nicht so kurzfristig, weil es in dem Fall also Beton ist
144 Gold, so mehr oder weniger auch – eh schon wurscht.

145 Speaker 2: Da habe ich noch eine kurze Zwischenfrage. Das MIO ist ein gefördertes
146 Projekt, oder ist das freifinanziert?

147 Speaker 1: Nein. Das würde, glaube ich, gefördert, gar nicht gehen. Das wäre gar
148 nicht - das ist eh Punkt, wobei es stimmt nicht ganz. Wobei es stimmt nicht, dass es
149 nicht möglich wäre, weil also, weil ich weiß nämlich wäre nämlich jetzt gute Frage,
150 also, ich bin jetzt natürlich, nicht so im Detail was das
151 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz betrifft dazu, aber das wurde mir auch gesagt,
152 aber ich habe dann nochmal darüber nach gedacht, und es kann eigentlich nicht sein,
153 weil wir haben dieselbe Situation. Also, wir haben ein selbstverwaltetes gefördertes
154 Hausprojekt, das heißt Bikes and Rails so dass wir als Hausverein Eigentümerin von
155 also - mehr oder weniger so, es gibt noch eine Haus-GesmbH dazwischen, aber im
156 Endeffekt ist es so, dass quasi die, der Bewohnerverein Eigentümer der Haus-
157 GesmbH ist und damit eigentlich auch Eigentümer der Liegenschaft, und es ist so,
158 dass wir auch im Erdgeschoß eine Gewerbefläche haben und für uns das auch gilt.
159 Das heißt, wir vermieten die Gewerbeflächen, das ist ein Radgeschäft und ein - also
160 150 Quadratmeter - und ein kleines Café, auch um 4€ in Quadratmeter.

161 Speaker 2: Aber ihr seid weder gemeinnützig noch gefördert?

162 Speaker 1: Doch, es ist ein gefördertes Haus.

163 Speaker 2: Okay, aber ihr seid ja trotzdem nicht gemeinnützig.

164 Speaker 1: Wir sind nicht gemeinnützig. Wobei, Moment, als Verein sind wir eigentlich
165 schon gemeinnützig, glaube ich. Aber im Sinne, also jetzt nicht im Sinne einer
166 Genossenschaft...ja also, ich weiß nur, dass wir natürlich auch bei geförderten oder
167 rein geförderten Projekten das durchaus im städtebauliche Vertrag drinnen stehen
168 haben, dass wir gewisse Mietobergrenzen haben, also weil überall in Wien die
169 Gewerbezone natürlich im Erdgeschoss gefördert werden oder gefordert sind und
170 eben unter all den Punkten, die wir vorhin genannt haben, genau.

171 Speaker 2: Spannend auf jeden Fall.

172 Speaker 1: Ja, das ist gar nicht so einfach, ich kann es leider nicht hundertprozentig
173 beantworten.

174 Speaker 2: Macht nichts. Vielleicht einmal so ein bisschen nochmal in die Richtung:
175 Planung, Beratung der einzelnen Konzepte gefragt. Wie hat da der

176 Entscheidungsprozess ausgesehen der verschiedenen Wohnformen? Also ihr habt ja
177 MIO freifinanziert, ich glaube, Miet- und Eigentumswohnungen. In anderen Objekten
178 gibt es verschiedene Betreiberkonzepte, und ihr wart ja, wie ich das verstehe,
179 bauplatzübergreifend beratend tätig. Was waren da die Gedanken, die ihr gezogen
180 habt?

181 Speaker 1: Mhm, ähm, womit ich zunächst mal - also ein bisschen eine
182 Verständnisfrage, also was ist jetzt unter Wohnkonzept oder was-

183 Speaker 2: Ähm, Wohnform jetzt ganz allgemein gesprochen von eben einmal hat
184 man Mietwohnungen, einmal Eigentum, einmal gefördert, einmal hat man die
185 SMARTments, kurzfristiges Wohnen. Es gibt ja auch diese WGs vor Ort.

186 Speaker 1: Ähm, ja, also grundsätzlich ist es halt so, dass also, was jetzt das
187 Sonnwendviertel und Ost und West betrifft, ist es ja so, dass es in den
188 Ausschreibungen vorgesehen war. Also so das war jetzt nicht eine Entscheidung von
189 uns, ob das jetzt ein Eigentums-, also ein freifinanziertes Projekt wird, oder wieweit
190 das – und dann war es halt so, dass, wenn es dann zum Beispiel um das MIO geht,
191 wo halt quasi es Miete gibt und Eigentum gibt und Gewerbeflächen gibt, freifinanziert,
192 dann war das in der Regel eine Entscheidung, die wir im Team eigentlich vom
193 Bauträger, der quasi das Finanzielle gemacht hat, getroffen worden ist. Natürlich
194 schon auch in Absprache mit den, mit den Architekten auch und uns halt aber, wo es
195 eher darum geht dann zu sagen: okay, was brauchen wir, damit sich das ausgeht?
196 Und die andere Frage dann war natürlich auch was, was wir zu – was kann man auch
197 jetzt im Sinne einer Durchmischung oder im Sinne von unterschiedlichen Angeboten,
198 quasi auch Frage, gezielt eine Fragestellung im Rahmen des Wettbewerbs war, auch
199 tatsächlich anbieten. Also so, man will ja jetzt nicht nur ein reines Eigentumsprojekt
200 machen, wenn die Zielvorgabe ist soziale Durchmischung und unterschiedliche
201 Angebote. Das heißt, man schaut, wie schafft man es möglichst viel reinzupacken
202 und das aber finanziell noch sinnvoll darzustellen, genau. Und das war in erster Linie,
203 glaube ich, auch Entscheidung dann, also ein bissl ein Abwägen und eine
204 Entscheidung des Bauträgers oder der Projektentwicklung, was lässt sich finanziell
205 auch noch sinnvoll darstellen?

206 Speaker 2: Das heißt, man hat sozusagen den Masterplan als Grundlage gehabt, und
207 dann die Bauträger, die euch die Zielstellung gegeben haben, eben, es muss sich auf
208 einer gewissen Basis rechnen, und dann hat man eruiert, was ist innerhalb dessen
209 möglich?

210 Speaker 1: Genau, genau, also so in der Regel. Die sagen halt: okay, wir brauchen
211 gewisse Flächenverhältnisse, und dann bespricht man das noch mal, und dann wird

212 von Seiten der Architektur ein entsprechender Vorschlag gemacht. Aber das ist
213 relativ. Also ich würde jetzt mal sagen, überschaubare Rechnung, also so.

214 Speaker 2: Und Sie waren ja in der in der Konzeptionierung vom vom Quartiershaus
215 MIO involviert. Wo war ihre Schnittstelle zum so.vie.so?

216 Speaker 1: Also, da liegen zehn Jahre dazwischen, das ist so. Das eine war in der
217 ersten Phase. Das war-

218 Speaker 2: Ah so.vie.so gehört zum Westteil sozusagen. Das ist der geförderte...

219 Speaker 1: Das war 2015 oder 2016 oder so oder nicht ganz zehn Jahre, also dann
220 fünf, sechs Jahre.

221 Speaker 2: Das so.vie.so gehört quasi zum Quartier West?

222 Speaker 1: Also so.vie.so zum West, ja genau!

223 Speaker 2: Ja, okay, das heißt, das ist so der klassische Masterplan, den man da
224 ursprünglich hatte, relativ wohnlastig mit gefördertem Wohnbau.

225 Speaker 1: Genau, man sieht es auch wirklich total schön, wenn man sich den
226 Grundriss vom so.vie.so - vielleicht hast du den im Kopf - also du siehst, wie die
227 Struktur von dem - vielleicht habe ich ihn. Ich beginne gerade eine Präsentation,
228 vielleicht finde ich die geschwind.

229 Speaker 2: Ich habe den Quartiersplan parallel offen.

230 Speaker 1: Ach so eh, da sieht man es nämlich, finde ich, ganz gut. Ähm, aber genau.

231 Speaker 2: Ich schau mal, wie ich den teilen kann.

232 Speaker 1: Müsste eigentlich schon gehen. Ich muss ehrlich gesagt sagen, ich bin
233 jetzt auch nicht so firm was die Technik angeht. Aber da steht, da ist rechts
234 Präsentation, also ah okay, vielleicht muss ich das irgendwie freigeben oder so, das
235 weiß ich jetzt nicht. Mal probieren, aber sonst ich schau nur geschwind.

236 Speaker 2: Ich sehe da leider keinen Butten aktuell.

237 Speaker 1: Ich habe kurz etwas. Ich probiere mal kurz selbst etwas. Ah, Bildschirm
238 freigeben. Ah, ich habe, ich habe, ich hab es zumindest es bei mir geschafft.

239 Speaker 2: Ah, ja, mhm. Ich sehe etwas.

240 Speaker 1: Geht das? Weil da ist, finde ich, da sieht man zumindest das Quartier
241 ganz gut. Weiß nicht, ob das jetzt nicht zu groß ist...? Bei mir ist das nicht so groß
242 irgendwie, oder?

243 Speaker 2: Ja, aber es geht, also.

244 Speaker 1: Genau, weil, da sieht man vielleicht, also das rot eingezeichnete ist das
245 Bikes and Rails, weil das gerade eine Präsentation ist, die wir gemacht haben. Aber
246 ich finde, was man hier wahnsinnig schön sieht, rein die Struktur zum Beispiel jetzt
247 eben, das ist im Teil Ost, da ist eben diese Bloch-Bauer-Promenade, die durchläuft,

248 und dann hat man quasi diese Wohnblocks dazwischen, und wenn man gegenüber
249 schaut, da sieht man jetzt so die typische Struktur vom geförderten Wohnbau, also
250 so relativ große Blockrandbebauungen mit quasi also mit Solitär in der Mitte, die halt
251 quasi gegenüber völlig anders ausschaut, irgendwie, und das finde ich, ist auch das
252 Spannende am Sonnenwendviertel, weil man halt quasi da fast überhaupt keinen,
253 also im Sonnwendviertel West fast überhaupt keine städtischen Räume hat, finde ich
254 also, man geht irgendwie durch eine riesengroße Wohnsiedlung. Also so jetzt nicht
255 schlecht, ich finde schon, es ist natürlich ist auch eine Wohnsiedlung, ein städtischer
256 Raum, aber halt kein so nutzungsgemischter städtischer Raum, also so wie man ihn
257 halt sich in einer Gründerzeitstraße erwartet, wo halt quasi eine große Straße oder
258 ein Straßenplatz, was auch immer ist und auf dem sich quasi alles abspielt und da
259 auch Gewerbeflächen sind, und die sind halt eher so ein bisschen vereinzelt drinnen,
260 und sonst gibt es halt Erschließungsstraßen und dann halt diese Höfe, die aber jetzt
261 auch, ich würde sagen, schon eine hohe Wohnqualität haben, also so, weil sie halt
262 sehr ruhig sind und offen sind, vor allem, weil zum Beispiel, wenn man dann da-
263 Speaker 2: Vor allem so das Thema Sichtachsen hat im Ostteil eine extrem große
264 Rolle gespielt, was im Westteil nicht so gegeben ist.

265 Speaker 1: Genau, sieht man es jetzt besser?

266 Speaker 2: Bei mir hat sich nichts verändert, tatsächlich.

267 Speaker 1: Ah, okay, na gut. Genau na dann ist es egal, aber auf jeden Fall - jetzt ein
268 bisschen.

269 Speaker 2: Ah ja, jetzt ist es größer, ja!

270 Speaker 1: Genau dann sieht man halt – ist meine Kamera aus oder nicht? Ah, ja,
271 super! Dann sieht man das da genau da zum Beispiel, das ist alles freifinanziert, diese
272 Blocks da, und die sind, da merkt man halt total, die sind halt rein freifinanziert, und
273 die sind halt alle zu, da kommt niemand rein, da ist, die, sind halt quasi vergittert und
274 umzäunt. Also zum Beispiel, dieser Block hier ist, das ist die Residenz Adele, und das
275 ist ein rein freifinanziertes, kein Quartiershaus. Ist grundsätzlich, finde ich, schön, also
276 so finde ich schon ansprechend gestaltet. Unten ist auch der Kindergarten, das war
277 eine Auflage, aber man merkt halt, also es ist halt, ich weiß nicht, zwischen 16 € und
278 20 € am Quadratmeter befristet, und man hat hier überall, wo eigentlich diese
279 Eingänge wären, ist alles zugezäunt und man kommt nur mit einem Code rein.

280 Speaker 2: Ja.

281 Speaker 1: Ja, also beziehungsweise also man kommt eigentlich gar nicht rein
282 [erheitert], wenn man da nicht wohnt, und und zum Beispiel hier ist quasi das MIO
283 das Quartiershaus das ist offen, und da ist zum Beispiel diese Höfe, und da ist das

284 Baugruppenprojekt 21, und da entstehen halt lauter so total nette Höfe, die auch nett
285 gestaltet sind und wo man reingehen kann. Hier drüben ist alles eigentlich offen, man
286 kommt hier rein, man kann überall rein, ist, finde ich auch, voll okay und auch
287 durchlässig. Aber eben, ich finde, man kennt halt einfach so, was alles was es halt so
288 an Vielfalten Wohnnutzung halt im Wohnbau gibt halt eben: von diesen rein
289 freifinanzierten Objekte mit allen Vor- und Nachteilen, die das hat. Bei uns ist auch
290 eher alles offen. Natürlich kommen da auch Leute rein oder spazieren wieder unten
291 durch, oder es gibt sicher auch Konflikte, die du halt hier sicher nicht hast. Deine
292 Kinder können auch nicht rauslaufen. Ist auch irgendwo angenehm vielleicht, wenn
293 man kleine Kinder hat, und aber auf der anderen Seite ist es halt, ja. Ich finde es halt-
294 Speaker 2: Sozial schon isoliert, sozusagen, ja.
295 Speaker 1: Ja, es zeigt halt die Vielfalt an Möglichkeiten auf.
296 Speaker 2: Ja, weil wir vorhin darüber gesprochen haben: Gemeinschaftsflächen,
297 geförderten Wohnbau oder oder Erdgeschossflächen, das war schon auffällig, auch
298 trotzdem im West Viertel sozusagen, wo ja wirklich der geförderte Wohnbau sehr
299 geprägt ist, dass es da schon immer wieder große Gemeinschaftsflächen gab, also
300 teilweise Pool, Dachterrasse, Mediatheken. Da gab es auch meiner Meinung nach
301 ein paar, im Sowieso wahrscheinlich ab einer gewissen Größe, wo man sagt: jetzt
302 wird es am Quadratmeter anteilig, entsprechend günstig, kann man dann solche
303 Experimente machen oder Durchmischungen, ob das dann eine gewerbliche
304 Erdgeschoßfläche ist oder eine offene Gemeinschaftsfläche?
305 Speaker 1: Ehrlich gesagt, ich bin, ich verstehe es nicht so ganz, ja. Also, ich verstehe
306 die Frage schon. Aber was die Kosten betrifft, das ist mir immer wieder ein Rätsel,
307 das bei manchen Projekten sich das ganz locker ausgeht, dass man so riesen
308 Gewerbeflächen, also so riesige Gemeinschaftsflächen hat und trotzdem eine relativ
309 günstigen Miete. Währenddessen bei anderen geförderten Projekten gar nix ist und
310 die Miete auch nicht viel weniger in dem Sinne, also so. Ich glaube, ich meine, es ist
311 natürlich auch dem geschuldet, dass es halt unterschiedliche Finanzierungsmodelle
312 gibt und auch nicht jeder Bauträger wahrscheinlich das gleich macht oder die gleichen
313 Bankoptionen hat, oder halt je nachdem, wie viel Eigenmittel er vielleicht selber auch
314 noch bereit ist, dazuzugeben oder kann, weiß ich nicht, ob das überhaupt passiert.
315 Aber da bin ich, was die Finanzierung betrifft, ehrlich gesagt ja, da kenne ich mich
316 nicht so gut aus. Also prinzipiell bei geförderten Projekten gibt es ja die Auflage für
317 Gemeinschaftsräume, aber dazu kommt noch, wenn jetzt - also ich gehe davon aus,
318 dass zumindest ein Teil davon Wettbewerbe waren. Und es ist einfach so, um einen
319 Wettbewerb zu gewinnen, wissen wir, dass man gerade bei den

320 Gemeinschaftsräumen auch Punkten muss, also auch da, dass es wirklich gute
321 Konzepte sind und interessante Konzepte sind, weil sonst ist die Dichte heutzutage
322 einfach – also es nehmen so viele Bauträger und Architekten und Wettbewerbsteams
323 an Wettbewerben teil, dass man sonst keine Chancen hat. Da strengen sich halt alle
324 an und natürlich wird dann sehr stark kalkuliert, dass da irgendwas trotzdem im
325 Rahmen des Geförderten schafft.

326 Speaker 2: Was ja auch im Grunde genommen eine gute Anforderung ist.

327 Speaker 1: Genau, ich finde es auch spannend, dass sich, dass jetzt teilweise auch
328 schon eben in den freifinanzierten auch einfließt, so serviceorientierte Angebote, ich
329 meine in der Residenz Adele da gibt es auch einen Pool zum Beispiel aber aber aber
330 wir haben jetzt auch schon von der Strabag Projekte, die eigentlich eher total
331 hochpreisig sind. Die, die jetzt anfangen, einfach so war natürlich auch dann
332 entsprechend gut ausgestattet und so, aber im Prinzip diese Ideen übernehmen, also
333 so wo dann eben auch so große Gemeinschaftsflächen - weil es einfach auch total
334 praktisch ist, ja. Also wenn es gut organisiert ist und funktioniert, und auch von der
335 Lage her - also man merkt schon, also, früher waren das halt einfach im
336 Gemeinschaftsraum eine Restflächen im Keller, wo ein Tischtennistisch gestanden
337 ist, und und heute ist es halt schon so, dass es ein Erdgeschossraum ist, der zum Hof
338 geht, der sich wirklich für Feste gut eignet, die man auch gerne nicht in der Wohnung
339 hat [erheitert]. Also ähm, und die da einfach irgendwo Gemeinschaft bringen und und
340 und und und wirklich super sind. Also, wir haben bei Bikes und Rails, wir haben
341 eigentlich jetzt auch also so Gemeinschaftsflächen. Das ist jetzt natürlich ein
342 Hausprojekt, aber im Prinzip funktioniert es ja vom, vom, vom Raum her ähnlich. Also,
343 wir haben auch einen Gemeinschaftsraum, wo Kindergeburtstage stattfinden, in den
344 Garten, wo man Sachen zeigen kann oder wo halt dann so Veranstaltungen
345 stattfinden können, zum Beispiel.

346 Speaker 2: Ja, echt toll, toll! Ich habe ein Interview gelesen. Ich weiß jetzt den Namen
347 nicht mehr von dem Herrn. Das war auf jeden Fall auch von Bikes and Rails, wo es
348 hieß, dass es extrem viele Anfragen für freie Wohnungen gibt. Also das scheint auch
349 irgendwie so der Puls der Zeit zu sein aktuell. Also dieses sich selbst verwalten,
350 wirklich in einer Gemeinschaft zu wohnen, wo man sich kennt, zusammenhält, sich
351 gegenseitig unterstützt. Da verändert sich aus meiner Sicht schon viel im Denken
352 auch der Menschen.

353 Speaker 1: Ja, also da da vielleicht dazu genau grundsätzlich glaube ich jetzt, dass
354 so gemeinschaftliches Wohnen wie wie Baugruppen oder Hausprojekte oder
355 Hausgruppen, oder gibt es jetzt wirklich ganz viele unterschiedliche von irgendwie

356 fünfundfünfzig plus Wohngruppen, wo es halt eher nur darum geht, dass man sich
357 halt einzelne Mietwohnungen halt, die in der Vergabe schaut, dass die Leute in einer
358 Nähe zueinander wohnen und sich unterstützen können, also in einem Cluster, sagt
359 man, oder eine Stiege halt speziell vergibt, bis hin zu komplett selbstverwalteten
360 Projekten. Da gibt es tatsächlich, also ich war auch im Vorstand der Initiative für
361 gemeinschaftliches Bauen und Wohnen zehn Jahre lang, und da hat sich eben in
362 dieser Zeit unheimlich viel getan. Also so, es gibt fünfzig Projekte inzwischen in Wien,
363 und wo ich da angefangen habe, waren es vielleicht mal zehn oder fünf, die man so
364 gekannt hat. Und allerdings muss man schon sagen, das ist jetzt im Vergleich vom
365 Volumen her zu dem, was geförderter oder sozialer Wohnbau, wie man ihn nennt, ist
366 es natürlich verschwindend gering. Also die Wahrnehmung ist viel größer als das,
367 was es eigentlich ist, und ich glaube auch, dass das jetzt nicht quasi das leisten kann,
368 was Wohnbau leisten muss. Aber ich glaube schon, dass es, und ich glaube so wird
369 es jetzt auch von der Stadt Wien, oder wurde es jetzt praktiziert, natürlich für den
370 Wohnbau Impulse setzt, also so, das heißt, der Grund, warum hier vier, acht
371 Quartiershäuser juriert worden sind, das ist jetzt auch nicht so wahnsinnig viel, ich
372 glaube ich habe vorher, es waren 6 Prozent der Flächen, oder so oder oder zehn oder
373 im Vergleich zu dem, was gebaut worden ist, eigentlich auch relativ wenig, hat
374 eigentlich die Aufgabe, städtebaulich oder stadtentwicklungstechnisch hier
375 zivilgesellschaftliche Impulse in die Quartiere zu setzen, weil man halt weiß oder hofft,
376 sagen wir es mal so, dass die Miete, die da oder Bewohner, die da von Anfang an
377 dabei sind, sich in diesem Stadtteil schon engagieren, und weil man halt sonst das
378 Problem hat, dass die Leute, bis die mal eingezogen sind, eigentlich und selbst wenn
379 sie dann gezogen sind, sich eigentlich für diesen Raum städtischen Raum, den sie
380 da haben, eigentlich weder das Interesse noch die Organisation dafür haben. Also
381 jetzt gar nicht negativ, sondern das geht einfach nicht, oder und jeder hat sein
382 eigenes Ding zu tun und muss sich da auch mal, und das heißt, es dauert extrem
383 lange, bis sich ein Quartier entwickelt, und es kümmert sich keiner drum, oder es
384 muss von extern passieren. Was natürlich auch immer problematisch ist, weil man da
385 - das ist unglaublich wichtig, dass man die Stakeholder oder die Nutzerinnen
386 einbindet, wenn man quasi dieses Projekt, quasi dieses Quartier entwickeln will, weil
387 die natürlich das größte Interesse daran haben, dass es in eine Richtung geht, die
388 auch dann anderen Nutzerinnen passt.

389 Speaker 2: Mhm.

390 Speaker 1: Also so, das lässt sich ganz schwer von außen, quasi in einer Anwaltschaft
391 organisiert. Also so passiert natürlich eh auch durch Quartiersmanagement und und

392 und Gebietsbetreuungen und so. Aber das ist auch, ist auch wichtig. Ich sehe auch,
393 die Kombination ist, glaube ich, wichtig, aber aber natürlich ist es, glaube ich, ersetzt
394 es nicht quasi das Engagement von solchen, wir sind mal Pionieren oder so. Oder
395 Pionierinnen.

396 Speaker 2: Ja, ja. Gibt es ja auch ganz viele Beispiele von Projekten, die wirklich eine
397 Förderung auf das Quartiersmanagement bekommen, zwei Jahre eben einen
398 externen, ich sag mal, Quartiersmanager vor Ort zu haben, und es ist einfach enorm
399 schwer, diese mit Auslaufen dieser Förderung, das zu übertragen auf die Bewohner,
400 der jetzt nicht so diesen Quartiersgedanken haben. Die gehen da ganz anders in die
401 Sache ran, wie du sagst. Die Ziehen jetzt erst mal her, um zu wohnen und nicht, um
402 zu gestalten primär.

403 Speaker 1: Genau also, ich merke das auch, dass das halt im Sonnwendviertel Ost
404 wirklich was anderes ist. In der Seestadt haben wir es auch. Ich habe auch ein paar
405 Projekte in der Seestadt begleitet und einige so Quartiersmanagements gemacht in
406 verschiedenen normalen Wohnbauten, aber jetzt so im Vergleich und auch in anderen
407 Stadtentwicklungsgebieten, was neue Leopoldau und und so irgendwelche. Wir
408 waren, glaube ich, eh in allen Stadtentwicklungsgebieten irgendwo bisschen
409 vertreten. Aber was hier wirklich auffällig ist, ist diese Kombination aus diesen
410 verschiedenen Maßnahmen, würde ich jetzt mal sagen. Also zum Beispiel, es gab ja
411 hier auch den Mobilitätsfonds, was ja auch was Besonderes ist. Den gibt es zwar
412 interessanterweise auch in anderen Stadtentwicklungsgebieten, wie zum Beispiel
413 eben in Neu Leopoldau, also im Gaswerk Neu Leopoldau da in dem
414 Stadtentwicklungsgebiet. Aber hier hatten wir halt den Vorteil, dass wir haben jetzt
415 die Situation, wir haben eigentlich vier Baugruppen, dann gibt's noch zwei andere,
416 daneben diese Gewerbetreibende, die auch sich irgendwie organisiert haben. Dann
417 gibt es noch zusätzlich noch zwei Wohngruppen oder so die - das eine ist in dem
418 Quartiershaus, die nennen sich auch so Grüner Markt, und das andere ist kolokation.
419 Das ist so eine Seniorinnen- oder so 55 plus- Wohngruppe, die so eine ganze Etage
420 in einem Quartiershaus haben und die haben, und dann gab es eben diesen
421 Mobilitätsfonds. Der Mobilitätsfonds, vielleicht nur so, wie funktioniert der, da wird
422 Geld rein - also, da mussten alle quasi die dort bauen anteilig zu ihren Nutzwerten,
423 einfach bisschen etwas einzahlen, ein paar Euro. Im Endeffekt ist ein Fonds von
424 250.000 oder 300.000 € entstanden und haben konnten, was die Leute, die hier
425 wohnen, aber auch Gewerbetreibende oder auch die Garagenbetreiber Konzepte
426 einreichen zum Thema Mobilität und sich das Geld wieder rausholen, aber dann da
427 was damit umsetzen. Also, das heißt, wir haben zum Beispiel eine Last... diese

428 ganzen Bauprojekte haben sich halt so Lastenrad oder so, die sie aber dann schon
429 auch irgendwie Konzepte dazu entwickeln müssen, wie sie die halt im Sinne sharen.

430 Speaker 2: Ja.

431 Speaker 1: Also, das heißt, die müssen dann entweder im Haus oder übers Haus
432 hinaus oder wie auch immer geshared werden, und das fand ich irgendwie total
433 spannend, weil wir hier quasi zwei Sachen haben. Wir haben auf der einen Seite die
434 Initiativen, also diese quasi diese ein soziales Kapital in irgendeiner Form, also so
435 dieses Wissen und so und das Engagement, und dann, auf der anderen Seite aber
436 dann noch diese diese monetären Optionen, also dieses konkrete Kapital, das man
437 da dann mit konkreten Projekten, Ideen und Innovationen quasi füllen kann.

438 Speaker 2: Ja.

439 Speaker 1: Die Kombination ist natürlich super, ja. Weil ich zum Beispiel gesehen
440 habe, dass ich in neue Leopoldau da gibt es halt keine Baugruppen oder halt nur eine.
441 Das hat auch nicht so richtig funktioniert und und das holt keiner ab das Geld. Also
442 beziehungsweise kommt dann halt ein Garagenbetreiber und sagt dann, okay, ich
443 mache ein Konzept und kaufe dann halt einhunderttausend Rollis für alle und das war
444 es.

445 Speaker 2: Ja, ja, das funktioniert ja dann so nicht.

446 Speaker 1: Das ist halt nicht so, also ich finde das jetzt schon okay. Ist auch sinnvoll,
447 aber jetzt halt, das ist halt nicht das, was man alles daraus machen kann.

448 Speaker 2: Ja, ja, total. In Anbetracht der Zeit. Einmal so die ganz spezifische Frage:
449 Würdest du sagen, dass es mehr oder weniger Regulierung braucht, also aus
450 städtischer bebauungsplanerischer Sicht, um Vielfalt in Wohnen zu schaffen, oder
451 sagt man lieber offen, viel Freiheit den Entwicklern geben, und würden die dann sich
452 auch selbst disziplinieren und sagen, ich mache mal was neues, ich mache eine
453 Baugruppe oder was auch immer?

454 Speaker 1: Nein, ehrlich gesagt, das liegt nicht in der Hand der Entwickler, sondern
455 das liegt in der Hand der Investoren und der, der das Geld hat. Ich glaube, die
456 Entwickler machen das eh gern [erheitert].

457 Speaker 2: Es muss sich rechnen, ja [erheitert].

458 Speaker 1: Die Entwicklungsabteilungen - aber ich meine, ich finde man kann sich
459 auch ganz gut auch anschauen, wenn man sich jetzt das Sonnwendviertel Ost
460 anschaut: alles, was nicht Quartiershaus ist, mal verglichen mit dem, was
461 Quartiershaus ist. Das ist so. Da merkt man halt unterschiedliche Qualitäten, oder
462 auch natürlich im geförderten Wohnbau, natürlich auch, weil die Qualität ist ja auch
463 im Prinzip Konzeptwettbewerbe.

464 Speaker 2: Ja, da gibt es auch total spannende Statistik von der Arbeiterkammer, die
465 haben wirklich auch die Flächen verglichen der verschiedenen Verfahren ja mit sehr
466 eindeutigen Resultaten, auch, wie du sagst, für Quartiershäuser haben schon eine
467 ganz andere Wertigkeit.

468 Speaker 1: Genau, und ich glaube, dass das gerade in der Stadt, wenn man baut und
469 oder man sollte jetzt eh nicht mehr bauen, aber wenn man baut, ganz wichtig ist, dass
470 man die Qualität hochhält. Weil im Endeffekt ist es also, wer auch immer da baut, also
471 wenn im Endeffekt ist es so, wie es aktuell ist, einfach ein super Geschäft. Oder, also
472 so, wenn du das Kapital hast und die Zeit, dann ist es einfach eine fixe Sache. Und
473 das heißt aber, dass du das eigentlich auf Kosten - die Kosten dafür tragen ja im
474 Endeffekt andere, das sind dann halt die Mieter oder im Endeffekt die Stadt, die quasi
475 die die, die die Flächen rundherum herstellt, etc. Und das heißt, ich denke, dass ist
476 schon auch Aufgabe sein müsste von Investoren, die dann eigentlich auch einen
477 Gewinn daraus ziehen, einen Teil davon im Sinne einer qualitativ hochwertigen
478 Stadtentwicklung auch das da zurückzugeben. Insofern ist, finde ich, ist das super,
479 also so, oder unabdingbar das zu machen, wenn man irgendwie eine der
480 lebenswertesten Städte Europas- also der Welt bleiben möchte.

481 Speaker 2: Ja, und gerne auch so ein bisschen aus der Sicht von dir als Bewohner,
482 von Bikes und Rails generell darüber gesprochen, welchen Mehrwert und und welche
483 Zusammenhänge sozusagen erschließt ihr, einerseits als Wohngruppe bei Bikes und
484 Rails, und dann noch mal der Überschlag zu MIO im Vergleich dazu. Welche
485 Zusammenhänge ergeben sich mit diesen klassischen Miet- und
486 Eigentumswohnungen? Also kannst du das vielleicht so ein bisschen
487 gegenüberstellen? Diese zwei Wohnhäuser, wie die einen Beitrag mit den anderen
488 Wohnformen bewohnenden wirtschaften?

489 Speaker 1: Ja, ja, sicher, also so. Ich denke mir, also bei Bikes and Rails ist natürlich
490 bisschen ein spezielles Beispiel, aber was wir natürlich massiv machen ist, wir wirken
491 halt sehr in das Quartier. Also es ist ein wohnpolitisches Projekt, das Ökologie,
492 alternative Mobilität und leistbares Wohnen in den Vordergrund stellt und auch quasi
493 zum Ziel hat, ins Quartier zu wirken, das heißt auch dadurch, dass wir unsere
494 Finanzierung zum Teil quasi durch sogenannte Crowdlending sagt man, also so
495 Nachrangdarlehen, da den auch organisieren, müssen wir Kampagnen fahren, um
496 quasi dieses Geld, einfach ein günstiges Geld zu kommen, und und dadurch machen
497 wir halt, wirken wir ganz massiv in das Quartier. Das heißt, zum Beispiel haben wir
498 gemeinsam mit den anderen Baugruppen, es war so, dass die Bloch-Bauer-
499 Promenade zu einer Spielstraße umgewidmet werden werden soll, obwohl sie

500 ursprünglich als Fußgängerzone gedacht war, und als diese Idee irgendwie
501 aufgekommen ist, hat es sofort eine Bewohnerinitiative gegeben und
502 Unterschriftensammlung, und der Herr Bezirksvorsteher Franz, Markus Franz, dann
503 das - der gesagt hat: nein, das machen wir nicht und das bleibt so, weil das da im
504 Raum gestanden ist. Also nur so, als Beispiel wo quasi durch diese
505 Bewohnerinitiativen einfach die Qualität, die ursprünglich angedacht worden ist,
506 erhalten bleiben konnte. Und das MIO Projekt ist auch ein so ein Beispiel, wo man
507 halt einfach klar sieht, okay, also, es gibt eigentlich kaum irgendwelche attraktive
508 Erdgeschossnutzung im Sonnwendviertel Ost, also außer das MIO, würde ich sagen.
509 Wo eben also, was ist da drin? Ich meine, ich weiß nicht, ob du es weißt, aber da ist
510 ein Bücher-, Büchergeschäft drinnen, da ist eben die Alleinerzieherinneninitiative
511 drinnen, da ist ein Saftladen drinnen, da ist ein kleines, wo man so die Sanieren so,
512 glaube ich, so Stühle und so Zeug, dann ist drinnen ein Geschäft für Kindersachen
513 und und und also, ich finde, das ist einfach ein Angebot, das es sonst eigentlich im
514 Sonnwendviertel gar nicht gibt.

515 Speaker 2: Ja. Gibt es eine Wohnform, wo du sagst, die ist im Quartier über- oder
516 unterrepräsentiert?

517 Speaker 1: Nein, das würde ich jetzt so nicht sagen. Ich möchte das auch gar nicht
518 bewerten, in dem Sinne. Also diese einzelne, ob es jetzt freifinanziert ist, oder nicht.

519 Ich meine, was auffällig ist, gerade im Sonnwendviertel Ost, ist, dass es schon sehr
520 hochpreisig ist. Also so, da ist zum Beispiel das Sonnwendviertel West, auch wenn
521 es dort, auch - sicher gibt es geförderten Wohnbau, muss man schon auch gewisse
522 Eigenmittelanteile einbringen muss, damit man da irgendwie eine Wohnung
523 bekommt. Aber das ist, glaube ich, immer noch überschaubar. Also die Mietwohn-
524 also weil diese Großteil Miete ist im Ost, aber halt freifinanziert, sind schon sehr hoch.
525 Also so, und ich finde, das ist ein bisschen überrepräsentiert. Also so, da würde ich
526 mir wünschen, dass es halt vielleicht auch mehr günstige Wohnungen gibt, jetzt nicht
527 nur, aber dass das halt einfach gemischt ist.

528 Speaker 2: Ja.

529 Speaker 1: Damit halt genau, und die sind ja auch so, wie ich würde mal sagen, so,
530 die Umbau, die zwar, glaube ich, relativ noch relativ günstig ist, die aber, glaube ich,
531 relativ schlechte Konditionen halt auch hat, wo man halt so ein bisschen das Gefühl
532 hat, da wären halt die Leute, die halt sonst keine Chance haben, für die wird zwar
533 etwas angeboten, aber dafür müssen sie halt auch zahlen.

534 Speaker 2: Ja, kann man das so zusammenfassen? Das ist jetzt eine Interpretation
535 meinerseits. Aber diese ganzen verschiedenen, sag ich mal, gemeinnützigeren,

536 engagierteren Gruppen werten das Quartier so oft, dass die klassischen
537 Mietwohnungen dadurch und auch die Entwickler, Investoren höher vermietet werden
538 können und dadurch auch einen höheren Return raustragen können, also dass die
539 Mietwohnungen von euch unter Anführungszeichen profitieren?

540 Speaker 1: Ja, das ist natürlich, das ist genau. Das ist natürlich ein Grundproblem,
541 denke ich, also so natürlich. Also man wertet das Quartier auf, obwohl man eigentlich
542 das gar nicht will, also in der Form. Wobei ich natürlich sagen würde, bei der Lage ist
543 es wahrscheinlich ziemlich egal [lacht], also so bei den aktuellen Immobilienpreisen,
544 ist denen wahrscheinlich ziemlich wurscht, also so, weil du hast auf jeden Fall einen
545 Gewinn. Aber natürlich glaube ich, dass wir schon, die Wohnqualität und so
546 aufwerten, und aber man sieht sich ja jetzt nicht als Investorin, sondern als Bewohner
547 oder als Bewohner, und und ich sehe auch die, die Leute, die in den Wohnhäusern
548 da rund um uns wohnen als Nachbarn [lacht], und nicht irgendwie als Renditegeber
549 für irgendwelche Investoren.

550 Speaker 2: Ja, ja, und hast du von deinem Leben sozusagen Quartierschnittstellen
551 mit eben diesen short-stay-Appartements oder, wie du gemeint hast, diese
552 Wohngruppe 55 plus, es gibt ja auch noch Flüchtlingswohnungen. Begegnet man sich
553 da wirklich aktiv, oder kriegt man das so gar nicht mit?

554 Speaker 1: Ja, ja. Also, ich meine, man muss ein bisschen sagen, die Bloch-Bauer-
555 Promenade bei uns das Haus neben uns, also das von der WoGen ist vor zwei
556 Wochen fertig worden. Das heißt, wir finden uns da wahrscheinlich noch in einem -
557 aber es ist wirklich also, wenn ich da durch dieses Quartier gehe. Das ist schon fast
558 wie in einem Dorf. Also so, so. Mein Sohn geht in den Kindergarten dort, meine
559 Tochter geht ins Gymnasium in der Nähe, und es ist halt, ja, ich meine, das ist ein
560 ständiges Gegrüße und natürlich, man hat noch also zu den - es gibt jetzt schon viel
561 engere Kontakte, zu den Quartier-, zu den Leuten, die man über der Kindergarten
562 kennt, und so. Also, das entwickelt sich. Und natürlich dadurch, dass wir alle, so eine
563 ähnliche Ausgangssituation haben wie in so einem Neubauareal – das ist halt so, man
564 zieht alle in dasselbe Haus ein. Es ist einfach ein kollektives Ereignis. Wir haben alle
565 dasselbe - ein geographisches Ereignis, das alle Bewohner dort teilen. Das heißt
566 eben, das ist, was anderes, wenn man in ein Bestandsquartier zieht wo jeder schon
567 irgendwie so sein Ding macht und oder irgendwie – sind alle fast in einer ähnlichen
568 Lebensphase, würde ich jetzt fast sagen, natürlich so, das heißt, der Großteil
569 irgendwie entweder in einer Familienphase oder davor beziehungsweise in einer
570 Nachfamilienphase, wo er halt sich dann - aber auch irgendwie von seiner Familie
571 jetzt quasi irgendwie wieder in eine eigene kleinere Wohnung gesucht hat und sich

572 auf die Pension, also. Aber das sind alles sehr aktive Lebensphasen, würde ich jetzt
573 mal sagen. Genau, man sucht sich für einen neuen Lebensabschnitt eine passende
574 Wohnumgebung, und das ist was, was natürlich sehr verbindet, beziehungsweise
575 dann auch die Situation, dass man halt noch niemanden kennt, einen auch offener
576 macht dafür, Bekanntschaften und Netzwerke zu knüpfen und aufzubauen, und das
577 merkt man massiv, also so. Aber das ist, glaube ich, das ist in fast jedem
578 Neubaugebiet so, egal, ob das jetzt ein Sonnwendviertel ist oder im
579 Zweiundzwanzigsten.

580 Speaker 2: Ja, ja, ja spannend, wenn man sich jetzt, ich sage mal, ein plain vanilla
581 Quartier, vorstellt: Da ist jetzt nur erstmal Mietwohnungen, Eigentumswohnungen
582 geplant, ganz klassisch und ein Anteil auch gefördert. Was würdest du sagen, rein
583 auf das Wohnen bezogen, wären Zutaten, die man auf jeden Fall braucht, um so
584 etwas beleben zu können.

585 Speaker 1: Also, ich finde diese Kombination aus dem, dass man halt darauf achtet,
586 dass man vielleicht so unterschiedliche Wohnformen anbietet, die halt auch zum
587 Beispiel jetzt mehr engagiert sind oder mehr sich organisieren, also organisierte
588 Wohnformen, also selbstorganisierte Wohnformen, wohlgemerkt, weil ich mein
589 organisiert ist ein Altersheim in dem Sinne auch [erheitert]. Aber-

590 Speaker 2: Also, wenn diese intrinsische Motivation im Vordergrund steht?

591 Speaker 1: Genau, wo das im Vordergrund steht, das ist, glaube ich, sicher wichtig
592 oder hilfreich. Aber ich glaube, man kann auch andere Formen der Selbstorganisation
593 anbieten, die man halt ermöglichen muss. Also so, ich sage jetzt so, wenn man dort
594 halt zum Beispiel eine Sporthalle hätte, sage ich jetzt einmal, blöd gesagt, ich meine,
595 es geht sich rein von den Kosten nicht aus, aber so in dem es dann einen
596 selbstorganisierten Verein gibt. Aus, weiß ich nicht, ja, also, die da Fußball spielen
597 oder was auch immer machen ja, aber wo quasi die Bewohner quasi ein Interesse
598 haben, sich zu organisieren und dafür was kriegen, nämlich diesen Raum und und
599 den Bespielen müssen. Es wird, glaube ich, genauso funktioniert, also ähnlich wie in
600 einem Dorf, wo es halt, weiß ich nicht, einen Turnverein gibt, also so, ich glaube,
601 solche solche Sachen auf jeden Fall sinnvoll andenken kann, da reinzusetzen.
602 Genau, die das, die das halt, ja - das ist halt steigern oder so. Und dann halt vielleicht
603 auch noch, dass man halt eben so eine Kombination aus, eben so wie bei dem
604 Mobilitätsfonds macht, auf der einen Seite eben die selbstorganisierten, engagierten
605 Gruppen gibt. Also wie man die dann quasi kuratiert oder rein reinbringt, gibt es ja
606 verschiedene Konzepte oder Vorschläge, und dann vielleicht auch noch immer, wenn
607 man halt quasi so zusätzlich noch gewisse Auflagen macht, wie eben die

608 städtebaulichen Auflagen, dass man halt gewisse Zielgruppen ansprechen kann,
609 eben Gewerbetreibende, spezielle Gewerbetreibende, dass man speziell - genau,
610 dass man, dass man eben spezielle Wohnformen anspricht, dass man da eine
611 Durchmischung schafft, dass man vielleicht auch in da so eine Art Umverteilung
612 bisschen organisiert, dass halt quasi die eh schon viel damit verdienen, auch ein
613 bisschen was von dem Kuchen quasi in in in den, in die Entwicklung dieses Konzepts
614 oder dieses dieses Quartiers geben, finde ich total sinnvoll, also so. Und auch quasi
615 eine im Endeffekt schafft es einen Mehrwert, der ja allen was bringt.

616 Speaker 2: Ja, ja, und wie stehst du zum gewerblichen Wohnen? Also auf der einen
617 Seite natürlich hohe Durchmischung, Frequenz beim Hotel besonders, Service
618 Department sind so bis sechs Monaten, auf der anderen Seite, das sind ja so Leute,
619 die befristet sich aufhalten in diesem Quartier. Da wird wahrscheinlich das Interesse,
620 die Motivation, sich einzubringen und zu integrieren, nicht zu hoch sein. Wie ist da
621 deine Ansicht?

622 Speaker 1: Na ja, meine, ich denke mir, das muss eine Stadt schon aushalten, also
623 dass auch ein Hotel, finde das super, also so, da sollen Leute kommen und gehen
624 können, also so das das ist schon in Ordnung, und es ist ja auch eine gewerbliche
625 Nutzung, also so. Ich finde das ist schon, und und ich finde jetzt also, jetzt im
626 Speziellen auf die Music Box oder also so. Ich habe das Gefühl die läuft halt jetzt
627 noch nicht so an, weil es halt nicht so, wie man nimmt die jetzt nicht so wahr im
628 Quartier, also aber wahrscheinlich tatsächlich aus dem Grund, den du genannt hast,
629 weil man die Leute jetzt nicht so wahrnimmt. Aber wenn man - die sind ja dann
630 trotzdem da und konsumieren, wie zum Beispiel, also so - oder suchen vielleicht auch
631 Anschluss in einem Kaffeehaus oder so, und ich meine, da kann sich natürlich
632 überlegen, wenn so etwas voll ausgelastet ist oder halt auch nicht, wie man das
633 vielleicht noch im speziellen – ich weiß nicht - bewerben kann oder wie wir da vielleicht
634 auch noch für spezielle Angebote setzen kann.

635 Speaker 2: Ja, ja.

636 Speaker 1: Die vielleicht auch für das Quartiere noch zusätzliche Impulse bringen.
637 Aber ich finde, dass auch ein Hotel oder eben temporäres Wohnen, das kann ja auch
638 ein Studentenheim sein – ist ja auch nichts anderes - also so schon wichtig sind,
639 einfach um halt auch eine vielfältige Stadt auch zu haben.

640 Speaker 2: Ja, und darüber, dann Maßnahmen zu ergreifen, um diese Anonymität
641 sozusagen zwischen Hotel und den lokalen Bewohnenden wegzubekommen, und
642 diese Berührungspunkte vielleicht -

643 Speaker 1: Genau also, das Beste ist einfach ein Beisel. [lacht]

644 Speaker 2: Ja, ja [erheitert]. Dein Verbesserungswunsch war ja schon das Thema
645 Mietwohnungen sind relativ hochpreisig. Hast du noch Themen, Lerneffekte, wo du
646 sagst, das sollte man mitnehmen. in weiteren Entwicklungen berücksichtigen?

647 Speaker 1: Ja, es ist halt sehr spannend, weil zum Beispiel jetzt ist die Bloch-Bauer-
648 Promenade offen, und es ergeben sich halt solche Kinderkrankheiten, würde ich es
649 jetzt mal nennen, die halt einfach noch nicht so - also wie zum Beispiel, dass halt die
650 Leute jetzt mit dem Auto reinfahren ist, das aber ein Problem ist, weil natürlich die
651 Kinder und die Leute, die dort spielen, davon ausgehen, dass es da keine Autos
652 reinfahren, beziehungsweise dass es überhaupt keine Schilder oder irgendwas gibt,
653 die irgendwie die Autos gar nicht wissen, dass sie nur in eine Richtung fahren dürfen
654 und Busse irgendwie auf den Plätzen rangieren, auf denen es einfach keinen Platz
655 gibt, also so. Oder halt, dass die Leute natürlich gerade in dieser Bezugsphase – eh
656 okay – ja also so irgendwie alles wieder kaputt machen. Aber ja, das sind halt so
657 Learnings. Oder wir haben jetzt auch wieder – dass ist halt vor dem MIO direkt haben
658 so eine Abholbox gebaut. Das ist einfach totaler Wahnsinn. Also, die wird jetzt
659 wahrscheinlich eh wieder weggetan. Aber da gab es halt jetzt, das war jetzt ein Artikel
660 im Falter gerade drinnen, wo sie sich halt drum reißen, wo es eigentlich darum ging,
661 eben solche Abholboxen zu machen, im Sinne von nachhaltiger Mobilität und jetzt
662 stellen sie diese Abholboxen zwei Meter vor die Fensterscheibe vor den
663 Kleingewerbetreibenden, die es eh schon schwer genug haben. Also so, ja. Da gibt
664 es sicher viel, was man besser machen kann, aber ich denke mir, das ist halt
665 irgendwie was, was halt im Sinne eines Aushandlungsprozesses, in einer Stadt
666 wahrscheinlich immer so sein wird, was ja auch dann irgendwie die Resilienz oder die
667 eine Stadt ausmacht.

668 Speaker 2: Es sind am Ende wie eine große Wohngemeinschaft, wo man sich
669 arrangieren muss und Kompromisse ziehen muss und sich da gemeinsam
670 herantastet.

671 Speaker 1: Genau, aber das ist, glaube ich, ja überall so, in jedem Stadtteil so im
672 Endeffekt. Also so, so funktioniert doch eine Stadt im Endeffekt so oder ein Dorf im
673 Endeffekt auch. Es gibt irgendein Problem, und irgendwer regt sich auf, und dann
674 wird irgendeine Lösung gefunden.

675 Speaker 2: Ja, ja, im besten Fall [erheitert]. Jetzt sind wir tatsächlich schon ein
676 bisschen über die Viertelstunde drüber, deswegen will ich gar nicht länger aufhalten,
677 Manuel. Es war ein super spannendes Gespräch, und ich habe richtig viel
678 mitgenommen. Ganz, ganz lieben Dank für deine Zeit und die ganzen Insights, und
679 ja, nach Fertigstellung der Arbeit stelle ich sie natürlich auch gerne zur Verfügung.

680 Speaker 1: Gerne, würde mich interessieren. Würde mich sehr interessieren.

681 Speaker 2: Ja, super gerne, super gerne und ja, danke schön!

682 Speaker 1: Dann wünsche ich dir noch viel Erfolg und ja, also wenn du sie mir

683 schickst, würde mich echt sehr interessieren.

Anhang D: Interview nutzeffekt (Auswertungseinheit 2)

13.Juli 2023, 14.00h via Videokonferenz

Speaker 1: DI Claudia Nutz MBA, Selbständige Beraterin bei nutzeffekt

Speaker 2: Christina Kainz

1 Speaker 2: So, die Aufnahme läuft nun. Dann beginne ich direkt einmal mit der ersten
2 Frage: was ich online recherchiert habe, waren Sie bei Wien 3420 Aspern
3 Development AG im Vorstand und zuständig, wie Sie auf die Webseite schreiben, für
4 die Entwicklung des Produktes Seestadt. Vielleicht können Sie da mal ganz kurz
5 einleitend einen Einblick geben und welche Zielstellung auch Sie bei dieser
6 Produktentwicklung hatten.

7 Speaker 1: Also, ich war einerseits, vielleicht kurz zu meinem Lebenslauf, darum kann
8 ich auch, gibt es auch, es gibt auch Verbindungen zum Hauptbahnhof oder zum
9 Sonnwendviertel, war einerseits technischer Vorstand in der Seestadt, aber auch für
10 die ÖBB, die ja in dem Bereich vom, rund um den Hauptbahnhof
11 Liegenschaftsverkäufer war Zubau für Hochbau- und Liegenschaftsentwicklung,
12 wengleich ich bei der Entwicklung rund um den Hauptbahnhof nur ausgewählte
13 zeitliche Phasen mitbegleitet habe, aufgrund der Zeitspanne. Ihre Frage zum Thema
14 Seestadt und was haben wir uns damals quasi im Bereich der Produktentwicklung
15 gedacht? Die Seestadt ist ja eines der größten Stadtentwicklungsgebiet Europas. Das
16 heißt, wenn man es da mal ein bisschen eingeordnet, wie groß sind wir überhaupt,
17 und dann kommt man zu so Kennzahlen, wie das ist, vergleichbar wie der siebte und
18 achte Bezirk. Und dann versteht man auch ganz gut, dass man bei der
19 Zielgruppendefinition nicht allzu eingeschränkt sein darf, weil das ja eigentlich ein
20 ganzer Stadtteil ist und man damit eigentlich jede Gesellschaftsschicht ansprechen
21 möchte oder könnte. Nichtsdestotrotz, wie wir gestartet haben mit der Seestadt, war
22 das Thema, was ist das überhaupt, und ist das eigentlich nur Wien, oder ist das schon
23 Niederösterreich, und wird es jemals irgendwas werden? Und was ist das überhaupt
24 für eine „Gstätt“ da draußen? Insofern ist es natürlich schon dann auch das Thema,
25 wenn man so eine Entwicklung rangeht: Wo möchte man sich denn positionieren?
26 Das heißt, welche Zielgruppen möchte man auf jeden Fall ansprechen, was aber nicht
27 heißt, dass man sozusagen ausschließlich nur für die agiert. So und jetzt war das ein
28 Gebiet, das weit draußen war, ja mehr suspekt als irgendwie attraktiv, und wir haben
29 dann eigentlich relativ, und das war ja auch in der in der SUPerNOW in der
30 strategischen Umweltprüfung für den Nordosten Wien vorgegeben, dass die Seestadt
31 eine zentrale Rolle im gesamten Nordosten von Wien einnehmen soll. Das heißt, es

32 soll eine Zentrumsfunktionen übernehmen. Damit war auch klar, wir reden da nicht
33 von einer Siedlung, sondern wir reden quasi von einem Stadtteil, der einen Anspruch
34 an eine Zentralität hat, das heißt dann eine hohe Nutzungsmischung. Dann war
35 natürlich klar, sowie es in Wien immer klar war, dass es einen hohen Anteil
36 geförderten Wohnungsbau geben soll. Das hat allerdings in der Seestadt auch- also
37 es ist ja immer die Frage, was nimmt man sich vor und was passiert dann in der
38 Realität? Gerade wenn man so große Projekte hat. Und da muss man sicherlich
39 sagen- in der Seestadt war es ja dann so, dass nach der Wahl nicht mehr so viele
40 Fördermittel da waren, wie das vor der Wahl kommuniziert wurde, dann eigentlich wie
41 der klassische geförderte Wohnungsbau. Da kam es dann zu zeitlichen
42 Verzögerungen beziehungsweise ja, ähm ja, sagen wir so zeitliche Verzögerungen
43 und da ist dann die Wohnbauinitiative eingesprungen. Das heißt, wenn ich versuche
44 zurückzudenken, dann haben wir auf der Marketingschiene versucht, uns so zu
45 positionieren, durchaus in einem in einem Segment, und sagen, wir wollen schon
46 hochwertiges Wohnen anbieten. Und was müssen wir dafür tun, dass wir so
47 wahrgenommen werden? Und gleichzeitig haben wir die Themenstellung gehabt,
48 dass sozusagen die immer massive Säule des geförderten Wohnungsbaus in Wien
49 uns ein bisschen weggebrochen ist und wir dann mit der Wohnbauinitiative eigentlich,
50 also die Bauräger der Wohnbauinitiative, dann eigentlich ein neues Produkt
51 geschaffen haben, das sehr nahe am Geförderten, aber doch nicht ganz am
52 geförderten Wohnungsbau ist. Und dann kam also, genau das ist, das ganze nochmal
53 so, also einerseits für die gesamte Seestadtentwicklung gedacht, andererseits muss
54 man bei so großen Entwicklungen das Team dann natürlich auch runterbrechen auf
55 einzelne Quartiere und Etappen. Das heißt, was wir versucht haben, ist, wirklich in
56 den einzelnen Etappen dann zu schauen, welche Produkte bieten wir hier an, und da
57 hat es dann, haben wir dann versucht, eben einen guten Anteil des geförderten
58 Wohnungsbaus drinnen zu haben, auch Wohnbauinitiative, aber auch freifinanzierte
59 Objekte drinnen zu haben, um an unterschiedliche Wohnungssegmente anbieten zu
60 können. Das ist mehr oder weniger gut gelungen. Also, wir haben dann schon auch
61 gesehen, dass wir durch diese Aufteilung in diese unterschiedlichen Segmente- Wie
62 soll ich, vielleicht fange ich nochmals an. Die Seestadt, also die die Aufgabe der
63 Entwicklungsgesellschaft in der Seestadt war ja auch die die Finanzierung der
64 Infrastruktur, und das heißt eben auch, nachdem das eine Gesellschaft in Gründung
65 war, wo kommt das Kapital für diese Infrastruktur her, und das kann eigentlich nur
66 über den Liegenschaftsverkauf kommen. Das heißt, wir haben relativ früh diese
67 unterschiedlichen Segmente auch verwertet und bei den Baurägern positioniert, was

68 aber auch unter anderem zur Folge hatte, dass wir in Entwicklungsgesellschaft gar
69 nicht mehr so viel Spielraum hatten, auch ein bisschen Produkte zu positionieren, die
70 die so ein bisschen Absatz des Mainstreams waren. Was wir aber ganz klar
71 positioniert haben, waren die Baugruppen, weil wir gesagt haben, es ist uns wichtig-
72 also, wir haben es sehr stark aus dieser Stadtteillogik gedacht und haben jetzt nicht
73 uns überlegt, wie viele Wohnungen wollen, wollen wir in welchem Zuschnitt haben,
74 sondern wir haben uns eher überlegt, welche Menschen glauben, brauchen wir für
75 diese Stadtgründung, und da sind wir sehr stark der Hypothese gefolgt, dass wir
76 gesagt haben, wir brauchen welche, die dort nicht einfach nur mieten und quasi ein,
77 zwei Jahre ihres Lebens dort verbringen, sondern Menschen, die sich dort zu Hause
78 fühlen und ihr eigenes Umfeld gestalten wollen. Das heißt, gerade am Beginn der
79 Phase hatten wir großen Respekt vor so klassischen Anlegerwohnungen. Da haben
80 wir gesagt, das wollen wir eigentlich nicht, weil das ist genau das, da erzeugen wir
81 ein Klientel, das wir nicht brauchen, sondern gebrauchen sozusagen am Beginn eher
82 diese Stadtgründer und -gründerinnen. Und wir haben ganz gezielt die Baugruppen
83 positioniert, wo wir gesagt haben, ja, weil das sind genau diejenigen, die sozusagen
84 mit ihrem eigenen Geld gemeinsam ein Haus bauen und damit unmittelbar mit dem
85 Standort verbunden sind und üblicherweise auch sehr aktive, sehr aktive
86 Bevölkerungsgruppe ist, die sich eben nicht nur mit dem eigenen, sondern mit dem
87 gesamten Quartier beschäftigt. Und das würde ich mal sagen, dieser Grundgedanke
88 ist aufgegangen und hat funktioniert. Und dann ist es natürlich so, dass man in den
89 weiteren Etappen, also wir haben am Anfang ein bisschen Wohnbauinitiative gehabt,
90 ein bisschen gefördert und ein, zwei OrchIDEEN, also Nutzungen, für besondere
91 Kleingewerbe Konzeptideen, ein Baufeld für die Baugruppen, wir haben dieses
92 mobile Studentenheim gehabt und dann versucht so sukzessive, Schritt um Schritt
93 quasi weitere Produkte zu ergänzen. Die klassischen Eigentumswohnungen sind
94 dann ein Bisschen später gekommen. Genau also, das war so die erste Phase.
95 Speaker 2: Darf ich da einmal ganz kurz einhacken für die Einordnung für mich, das
96 war die Erstellung des Masterplans damals von..
97 Speaker 1: ...der Masterplan war schon, also das war schon ja vielleicht noch
98 verstehe ich Ihre Frage. Der Masterplan war, nachdem das - aber da ist, die Seestadt
99 sehr spezifisch, muss man wahrscheinlich ein bisschen differenzieren, bei so großen
100 Projekten und dann etwas kleineren Projekten. Für die Seestadt war es nicht so, dass
101 man im Masterplan schon ein Wohnprogramm in dem Sinne vorgegeben hätte, da
102 war man auf der Ebene von den 50 Prozent Wohnen, 50 Prozent Gewerbe. Aber da
103 hat man nicht gesagt und von den 50 Prozent Wohnen will man, weiß ich nicht 17

104 Prozent Eigentum, also das war auf der Ebene Masterplan, in der Seestadt nicht so.
105 Hätte man aber jetzt ein kleineres Gebiet, wo man eben nicht von 2 Millionen
106 Quadratmeter spricht, sondern weiß ich nicht nur von Hunderttausend Quadratmeter
107 oder wie auch immer, dann würde das schon, würde ich das schon in einen
108 Masterplan reingeben, wo man sagt, und in etwa wünscht man sich folgende
109 Wohnmodelle, Wohnentwürfe, Typologie, also Gebäudetypologie. Wahrscheinlich ist
110 es eher das, dass man auf der Ebene ist, weil man auf der Masterplanebene ja noch
111 keine, also eben keine Wohntypologien und keine Grundrisse festschreiben darf und
112 soll.

113 Speaker 2: Ja, ja. Mhm.

114 Speaker 1: Hm, aber genau also betreue jetzt zum Beispiel ein Gebiet in Wien, das
115 sind um die Hundertzwanzigtausend Quadratmeter. Das ist jetzt in dem Fall nur rein
116 gewerblich, aber das ist ja das gleiche Prinzip. Da ist es schon so, dass wir uns auf
117 der Masterplanebene mit dem Nutzungsmix deutlich detaillierter auseinandersetzen,
118 wie man das, in der Seestadtentwicklung machen würde. Aber um die Frage auch auf
119 das Sonnwendviertel zu Münzen, dort war es auf der Masterplanebene auch nicht so,
120 dass es schon so ausdifferenziert war, sondern oder ist es dann in den einzelnen
121 Quartieren, und ich glaube, man sieht es beim kooperativen Verfahren für das Leben
122 am Helmut Zilk Park sieht man sehr schön, dass es dort dann schon wirklich auch
123 differenzierter vorgegeben worden ist.

124 Speaker 2: Das heißt, Sie waren sozusagen- ich versuche das für mich gedanklich
125 einzuordnen. Nach Masterplan vor Vergabe, Sie haben sozusagen diesen
126 Vergabeprozess mit seinen Anforderungen für die entsprechenden Werber dann
127 definiert?

128 Speaker 1: Wir haben also, die 3420, hat den- beziehungsweise damals noch Mütter,
129 aber im Grunde, 3420 Entwicklungsgesellschaft hat, den Masterplan gemeinsam mit
130 der Stadt beauftragt. Und hat basierend auf dem Masterplan die Seestadt entwickelt.
131 Was heißt das? Das heißt, wir haben die gesamte Richtung der Infrastruktur
132 übernommen, in Abstimmung und Koordination mit der Stadt, aber wir waren
133 sozusagen im Lead. Wir haben die gesamte Parzellierung von den Baufeldern
134 gemacht, und wir haben auch die Verwertung der Liegenschaften durchgeführt, das
135 heißt, wir waren diejenigen, die definiert haben, wer bekommt Grundstücke und wer
136 bekommt sie nicht und das entsprechend von vorgegebenen Qualitätskriterien, und
137 da hatten wir natürlich die Möglichkeit zu sagen, für dieses Baufeld hätten wir gerne
138 einen Nutzungsmix, der in etwa so ausschaut. Also nicht dezidiert, aber wir haben die
139 Richtung vorgegeben, weil man dem Entwickler natürlich immer ein bisschen

140 Freiraum auch noch geben muss.

141 Speaker 2: Ja, ja, das heißt, Sie hatten vorgegeben, wie Sie es vorhin erwähnt hatten,
142 gefördert oder freifinanziert das Thema Baugruppen, und ob das dann aber ein
143 inklusives betreutes Wohnen ist oder ein Studentenheim, das war dann sozusagen
144 dem Entwickler überlassen.

145 Speaker 1: Ja, Studentenheim haben wir schon, haben wir schon noch definiert. Aber
146 wenn man bei dem also der klassische geförderte Wohnungsbau ist eh, der rennt eh
147 nach dem üblichen Schema, das heißt, da definiert man die Bauplätze, und dann geht
148 das in den Wohnfonds, der wickelt einen Bauträgerwettbewerb ab. Das war in der
149 Seestadt nicht anders. Das Einzige, was halt bei uns war, ist, dass wir dafür gesorgt
150 haben, dass wir sozusagen bei der Ausschreibung mitreden können und die üblichen
151 Seestadtwerte hier mitverankern können und dass wir in der Jury drauf geachtet
152 haben, dass es eine Deckungsgleichheit einzelner Personen zwischen der
153 Bauträgerjury und dem Qualitätssicherungsbeirat bei der Seestadt gibt, damit hier es
154 nicht zu Widersprüchen kommt. Und dann haben wir die Baugruppen gehabt. Bei den
155 Baugruppen das war ein Sonderverfahren im Rahmen des Bauträgerwettbewerbs.
156 Die haben wir, haben wir ein bisschen früher begonnen, weil wir gesagt haben, naja,
157 Baugruppen haben eine andere Logik, die sind nicht so professionell aufgestellt, die
158 brauchen ein bisschen länger, bis sie soweit sind und auch Projekte definieren
159 können. Und dort haben wir so einen Miniwettbewerb auch gemacht, Mehrstufigen,
160 wo wir gesagt haben, wir haben ein Baufeld, bitte bewerben mit einer Idee. Und
161 basierend darauf haben wir das Baufeld parzelliert und dann unterschiedliche
162 Baugruppen abgegeben, und dann war eben die Wohnbauinitiative. Bei der
163 Wohnbauinitiative war es so, dass wir die Liegenschaften sehr früh verkauft haben.
164 Und uns eher auf städtebauliche Qualitäten konzentriert haben und ansonsten die
165 Wohnbauinitiative in sich ein eigenes Verfahren, kooperatives Verfahren entwickelt
166 hat, wo sie einerseits, glaube ich, pro Baufeld immer zwei oder drei Planer arbeiten
167 lassen haben, und dann, wenn die Planer definiert waren und die Bauträger waren
168 eh schon im Vorfeld definiert, haben sie sich untereinander abgestimmt bezüglich der
169 einzelnen Projekte. Das sage ich einmal, das ist jetzt mittlerweile fast 20 Jahre her,
170 oder 15 Jahre ist das jetzt her. Das ist, glaube ich, nicht mehr vergleichbar mit der Art
171 von Kooperation, wie wir es heute leben ist. Damals weiß ich nicht, ob es den Namen
172 Kooperation verdient hat. Da würde ich es wahrscheinlich eher Koordination nennen.
173 Also da hat man die Projekte sich gegenseitig präsentiert, aber man hat nicht aktiv
174 Schnittstellen diskutiert oder verändert. Das würde ich heute ganz anders erleben am
175 Markt, da sind wir alle sehr gereift in dem Sinn, dass wir über das Baufeld gut

176 hinausdenken können, um irgendwie sowohl auf Bauträgerebene, als auch auf
177 Architekturebene da irgendwie eine bessere Sprache entwickelt haben, miteinander
178 umzugehen.

179 Speaker 2: Sie haben ja, glaube ich, damals als allererstes in ganz Wien die
180 Baugruppen initiiert, oder? Oder? Platziert?

181 Speaker 1: Ja, genau.

182 Speaker 2: Spannend. In der Auswertung der verschiedenen Bewerber für die
183 Bauplätze, Baufelder ging es ja dann sozusagen auch in die Ausdifferenzierung, auch
184 was kann konkret an Nutzung an alternativen Wohnformen noch stattfinden? Haben
185 Sie da noch mal konkrete Anforderungen dessen gehabt, oder war das wirklich sehr,
186 sehr offen gestaltet? Und wie waren in der Hinsicht dann die Bewertungskriterien, um
187 auch wirklich eine Durchmischung der Wohnformen zu schaffen?

188 Speaker 1: Ja, wie gesagt, Bauträgerwettbewerb ist gelaufen wie immer, und da gibt
189 ja der Wohnfonds auch Themen vor, also so wie es jetzt in fast jeder Ausschreibung,
190 irgendwie sind die Alleinerziehenden drinnen. Um eben diesen unveränderten Bedarf
191 nach einem Grundriss irgendwie gerecht zu werden. Ich weiß ehrlich gesagt gar nicht
192 mehr was in der damaligen Ausschreibung drinnen war. Ich kann mich erinnern, dass
193 wir ein bisschen Technologien vorgegeben haben. Und achja, nein nein, ich weiß
194 schon wieder, und, dass damals das SMART Wohnprogramm vom Michel Ludwig
195 sehr- es war, glaube ich, eines der ersten, eine der ersten Bauträgerwettbewerbe, wo
196 dieses SMART Programm ganz dezidiert vorgegeben worden ist. Genau. Bei der
197 Wohnbauinitiative hat es in dem Sinn da eigentlich keine Vorgaben gegeben für den
198 Inhalt, sondern eher für den Prozess, also die zwei Möglichkeiten hat man ja immer,
199 man kann entweder sagen, ich weiß genau, was ich will, dann kann ich das auch
200 reinschreiben und sagen, du musst mir genau das liefern. Wenn man das nicht weiß,
201 und in vielen Fällen weiß man es nicht, manchmal tut man so, als wie wenn man es
202 wüsste, aber das ist vielleicht gar nicht so gut. Also, wenn man sozusagen auch die
203 Schwarmintelligenz anzapfen will, dann ist es sehr sinnvoll wirklich ein strukturiertes
204 Verfahren vorzugeben und einen Prozess vorzugeben, wo man sagt, gehen wir doch
205 gemeinsam stückweise vor, holen wir kluge Köpfe in unterschiedlichen
206 Prozessschritten rein und stimmen uns gegenseitig ab, und dann kann man davon
207 ausgehen, dass da schon runde Produkte herauskommen. Und das war bei der
208 Wohnbauinitiative war sozusagen eher der Prozess, derjenige, der vorgegeben
209 worden ist, und das war das erste Mal, wo man so ein großes Verfahren unabhängig
210 vom Bauträgerwettbewerb gemacht hat. Das heißt, das waren sicherlich inhaltlich
211 viele Dinge ohnehin so gelaufen, wie es beim geförderten Wohnungsbau üblich

212 waren, und bei den Baugruppen könnte ich mich nicht erinnern, dass wir da was
213 vorgegeben haben. Nein, ich glaube nicht. Es ist dann eigentlich durch den Markt
214 entstanden, dass dann welche gekommen sind mit unterschiedlichen
215 Schwerpunkten, und die haben wir dann versucht, miteinander zu kombinieren. Und
216 ich glaube, das ist auch das, was man beim Leben am Helmut Zilk Park positiv
217 hervorheben sollte. Hier hat es ja auch quasi diese Sonderverfahren zu den
218 Quartiershäusern und zu den Baugruppen gegeben, und ich glaube, dass das in dem
219 Standort wahnsinnig gut gelungen ist über die Vorgabe, du musst ein besonderes
220 Projekt liefern, und es ist uns wichtig zu wissen, was du da drinnen machen möchtest,
221 aber nicht eben zu sagen, du musst genau das oder das machen, ist eben, dadurch
222 ist es ein sehr buntes Programm entstanden, und da war es auch sozusagen, da hat
223 es den Wettbewerb gegeben, und da gab es ein paar Rahmenbedingungen, die da
224 drinnen gestanden ist, wie zum Beispiel eben, die Erdgeschosszone darf nicht mehr
225 wie vier Euro kosten, und ansonsten bitten wir dich, uns zu zeigen, was du dort
226 machen möchtest, und das hat, finde ich, total gut funktioniert, und da hat man einfach
227 gesehen, dass der Schwarm eigentlich breiter und vielfältiger und kreativer war, wie,
228 wenn sich das zwei, drei Leute ausgedacht hätten und gesagt hätten, genau die
229 Nutzungen wollen wir und genau das muss es sein. Also, das finde ich immer
230 wahnsinnig positives Beispiel, dass man auch sich ein bisschen zurücknehmen kann
231 in dem, was man vorgibt und definiert. Aber gleichzeitig die Zügel nicht lockerlässt,
232 weil man sagt, aber ich möchte schon wissen, was du tust, bevor ich dir mein
233 Wertvollstes geben.

234 Speaker 2: Würden Sie sagen, dass da auch dann die Konzeptvergabe, die hier
235 stattgefunden hat, in diesen Quartiershäusern auch so eine eine Art Schlüsselfunktion
236 übernehmen kann in der Diversität von verschiedenen Wohnformen in einem
237 Quartier?

238 Speaker 1: Ja, ja absolut.

239 Speaker 2: Diese diese angestrebte Nutzungsvielfalt, wie Sie auch gesagt haben, in
240 der Seestadt, hat man eigentlich unter Anführungszeichen die ganze Stadt
241 ansprechen wollen. Das sind, das ist eine enorme Größe, die dann steht. Da kann
242 man sich nicht auf eine Zielgruppe beschränken. Ist das so gelungen von von den
243 Nutzungen, die daraus entstanden sind?

244 Speaker 1: Ich glaube im Grunde, ja. Es gibt immer noch Menschen, die sagen, ich
245 würde mein Leben nie in die Seestadt ziehen. Aber ich finde, das ist ja wunderbar,
246 weil es gibt da Mensch, die sagen, ich würde mein Leben nie nach Simmering oder
247 nach Grinzing oder sonst wo hinziehen. Also es muss ja nicht jeder überall leben

248 wollen. Aber im Grunde glaube ich, wenn man so Reinhört und auch habe ich das
249 Gefühl, was so die, also wie, wie kann man das beurteilen, ist die Frage, man kann
250 das über über, über Studien machen, man kann es über sozusagen über die
251 Ökonomie machen, oder man kann es über Befragungen machen. Und jetzt, soweit
252 ich weiß, scheint das schon so zu sein, dass jetzt einmal die Zufriedenheit in der
253 Seestadt ganz, ganz gut ist und ganz gut durch geht. Von der Ökonomie her würde
254 ich so sehen, dass ich sage, ja, es lassen sich auch die mittel- bis höherwertigen
255 Eigentumswohnungen gut vermarkten. Also, insofern hat der Standort offensichtlich
256 auch in diesem Segment seine Relevanz. Und es ist genau, es sind ja dann auch
257 noch weitere Baugruppen gefolgt, als auch auf der Ebene sieht man- also ich habe
258 es einmal ganz schön gefunden- einer der Bauträger hat einmal gesagt zu mir, er
259 macht eigentlich viel lieber in der Seestadt was wie woanders, weil er dort kreativer
260 sein kann, als an manchen anderen Orten. Und ich glaube, wenn man das als
261 Standort schafft, sich diesen, dieses Image reinzuholen, dann hat man, glaube ich,
262 schon ziemlich viel erreicht. Also ich würde, ich würde meinen, aber weiß ich nicht,
263 man hat selber- ich habe zwar mittlerweile einen sehr distanzierten Blick auf die
264 Seestadt, aber ich finde, es ist das erste Quartier sehr gut geworden. Ich finde beim
265 rund um den Seepark jetzt nicht alles prickelnd. Da gibt es ein paar Dinge, wo ich mir
266 denke, das gefällt mir so gar nicht. Aber ich finde zum Beispiel jetzt das neue Quartier,
267 das IBA Quartier finde ich wieder recht gelungen und recht vielfältig von den
268 Angeboten.

269 Speaker 2: Mhm, Mhm. Sie habe jetzt grade gesagt, beim Seepark gibt es Sachen,
270 da sehen Sie Verbesserungsansätze. Gibt es Punkte, die sich auf dieses Thema
271 Diversität beim Wohnen beziehen, oder sind es andere Themen, wo Sie sagen, da
272 hätte man was anders, besser machen können?

273 Speaker 1: Ja, es hat einiges mit dem Städtebau zu tun, aber wenn ich es jetzt auf
274 Ihr Thema münze, würde ich schon sagen, also gerade diese Verbindung von
275 Sockelnutzung bei den Wohnbauten, wie schaut das aus, was ist das? Sind das
276 hybride Produkte, und sind das nicht einfach Wohnungen, die Runtergehen? Da gibt
277 es schon ein paar Beispiele, wo man sieht, finde ich, wo der Sockel nicht so gelungen
278 ist, und das hat auch mit der Positionierung des Wohnproduktes zu tun und nicht nur
279 mit dem Städtebau.

280 Speaker 2: Es gibt ja auch Hotels und das Thema Studentenheim in der Seestadt.
281 Wie tragen die aus Ihrer Sicht zu einer besseren Wohnqualität für die, ich sage mal
282 langfristigen Bewohner des Quartiers bei?

283 Speaker 1: Also, ich habe jetzt noch nie so lange darüber nachgedacht, aber ich

284 würde sagen, ich glaube, dass die Relevanz Hotels für langfristige Wohnqualität
285 eigentlich enden wollend ist. Halt das Hotel wesentlich für den Businessstandort, aber
286 nicht für den Wohnstandort, also nämlich klassisches Hotel, also so
287 Hospitalitykonzept. Die Konzepte wie ein Grätzlhotel oder so etwas das, glaube ich,
288 hat schon Relevanz, weil das viel niederschwelliger ist, anders funktioniert, eher so
289 ausschauen, in Richtung Gästeapartment für Bewohner und Bewohnerinnen gehen
290 kann also das könnte- das sind Modelle, die das Wohnen auch attraktiver machen,
291 aber klassisches Hotel, glaube ich nicht. Und das Studentenheim ist wahrscheinlich
292 durchaus ambivalent zu betrachten. Auf der einen Seite liefern Studenten Frequenz,
293 und diese Frequenz, belebtes Erdgeschoss und dieses belebte Erdgeschoss, davon
294 profitieren Bewohnerinnen, auf der anderen Seite liefern Studenten Frequenz
295 [erheitert] und und aber ich würde das auch nicht als negativ sehen, weil ich weiß
296 nicht, dieses Bild Wohnen darf immer nur ruhig und heimelig sein, ich glaube, das ist
297 auch ein falsches Bild. Und es gibt Wohnformen, die, die freuen sich über mehr
298 Aktivitäten. Also insofern glaube ich, ist ein Studentenheim immer eine gute
299 Ergänzung. Ich finde es nur immer ein bisschen schade, wie wir in Wien
300 Studentenheime positionieren, weil wir sie eigentlich in vielen Fällen an
301 städtebauliche Punkte setzen, wo sie oft einer besseren Lärmschutzwand
302 gleichkommen irgendwie und das. Also sie werden oft dann quasi an zweitrangigen
303 Standorten eingesetzt, um das Wohnen ein bisschen abzuschotten von Lärm, von
304 anderen Dingen. Da denke ich mir immer: ja, natürlich haben Studenten ein bisschen
305 andere Anforderungen, und dem kann man gerecht werden. Aber gewisse Qualität
306 sollte man ihnen auch zugestehen.

307 Speaker 2: Zumal das ja auch echt nicht günstig ist, was da teilweise am
308 Quadratmeter-

309 Speaker 1: Ja, genau.

310 Speaker 2: Sie hatten vorhin gesagt, dass die Baugruppen eben so als Stadtpioniere
311 extrem hilfreich sind, um diese Verankerung eines Viertels zu schaffen. Gibt es dazu
312 komplementär andere oder weitere Wohnformen, wo sie sagen, die bringen die
313 äquivalente Qualität mit? Beim Hotel haben wir gerade drüber gesprochen, ist nicht
314 immer so der ideale Mehrwert speziell für ein neues Viertel, dass das seine Identität
315 schaffen müssen, weil das sind kurzfristige Gäste, die, die keinen aktiven Beitrag
316 leisten, sehen Sie da noch weitere Wohnformen in Richtung Pflege-

317 Speaker 1: Ja, ja, aus eigener Erfahrung aus eigener Erfahrung. Ich bin Bewohnerin
318 vom Kabelwerk. Das ist ein Entwicklungsgebiet aus den Mitte 2000er. Und das
319 Kabelwerk ist sehr dörflich, also wir kennen, es sind 1.000 Wohnungen, und wir

320 kennen uns im Grunde. Also man kennt jetzt natürlich nicht alle Leute, aber es gibt
321 so einen wirklich breiten Stamm, der über die klassischen Nachbarn hinausgeht, den
322 man kennt. Wenn man sich begegnet, dann tratscht man miteinander, und ich glaube,
323 das hängt an zwei Dingen: Das eine ist, dass es natürlich für so eine Vernetzung,
324 dass die Kinder hier sehr zweckdienlich sind. Also das Thema junge Familien ist
325 schon eines, wo ich finde, das bringt viel Vernetzung, das bringt Vernetzung in ein
326 Quartier, vor allem, wenn dann Kindergärten sehr lokal sind und auch Schulen sehr
327 lokal sind. Wir dadurch werden sozusagen ganze Generationen irgendwie
328 miteinander verbunden. Und auch die Spielplätze, die zentralen, finde ich, dürfen wir
329 nicht unterschätzen. Was vielleicht - in einem Nachsatz - viel zu wenig gemacht wird,
330 und das ist nicht nur im Kabelwerk so, ist das, dass sich das auf der
331 Jugendlichebene leider sehr schlecht fortsetzt. Weil die Jugendlichen immer keiner
332 will und die irgendwie weniger Angebote dann kriegen. Also Familienwohnen, halt ich
333 auch für einen wesentlichen Beitrag, wie sich Gebiete entwickeln. Und was auch
334 noch, was aber nicht so sehr mit dem Wohnprodukt zu tun hat, sondern, was ich auch
335 für totale relevant halte, und das halt, und das wirkt wahnsinnig identitätsfördernd, ist
336 den motorisierten Individualverkehr draußen zu lassen. Also Gebiete, wo sich Kinder,
337 Jugendliche, Erwachsene bewegen können, ohne sozusagen an die Grenze der
338 Straße zu stoßen, nimmt man als zusammenhängende Gebiete und wahr, und es ist
339 ebenso, wie es am Kabelwerk ist, wo die Kinder sehr, sehr früh alleine im öffentlichen
340 Raum unterwegs sind, weil sie genau wissen, bis zu den Grenzen kann ich mit dem
341 Radl fahren, begegnet mir kein Auto, bin ich unterwegs. Und dadurch bildet sich sehr
342 stark Identifikation heraus, eine Nachbarschaft heraus, und das ist einmal von Sora,
343 ist das glaube ich einmal untersucht worden, weil die haben dann die Umgebung
344 befragt, und wir haben dann als Kabelwerker so ein bissl rückgespielt bekommen,
345 also quasi, wir verstehen uns ja ein bisschen was als was besseres, und wir verstehen
346 uns sozusagen als Gemeinschaften, und grenzen die andere auch aus. Und das,
347 glaube ich, ist nicht der Fall. Aber ich glaube einfach eben, dass durch diese
348 Verkehrsfreiheit entsteht ein räumliches Bild und entsteht eine Nachbarschaft, ähm
349 also so. Und eben auch so baufeldübergreifende Angebote, wie eben ein
350 gemeinsamer Dachpool, der mehreren Bauplätzen zur Verfügung steht, wo wirklich
351 der Familienzyklus also die Kinder gehen in Kindergarten und Schule, am Nachmittag
352 gehen alle gemeinsam am Pool, und was passiert dort? Die Kinder sind im Wasser
353 und die Erwachsenen draußen und tratschen, und so und so passiert, glaube ich,
354 ganz viel, und das ist genau wahrscheinlich ein bisschen unabhängig davon, ob man
355 jetzt gekauft hat oder gemietet hat, sondern es hat alles ein bisschen mit den quasi

356 alltäglichen Bedürfnissen zu.

357 Speaker 2: Und auch so auf autofahrenden Straßen man natürlich auch diese
358 zufälligen Berührungspunkte schafft. Im Auto redet man ja nicht, aber wenn man sich
359 dann über den Weg läuft, dann sagt man zumindest noch hallo.

360 Speaker 1: Ja, genau.

361 Speaker 2: Würden Sie dann sagen, dass sogar diese, ich sage mal,
362 Bewegungsmuster oder Angebote im öffentlichen Raum über der Wohnform stehen,
363 wenn es darum geht, wirklich auch eine diversitäre und zusammenhaltende
364 Gemeinschaft zu schaffen?

365 Speaker 1: Ich würde sagen, es steht auf jeden Fall über der Eigentumsform, über
366 der Wohnform, würde ich sagen, steht es dann wieder nicht.

367 Speaker 2: Wir können es auch auf den gleichen Platz stellen.

368 Speaker 1: Ja, ja, ich weiß es nicht. Aber es wäre eine spannende Frage, sich das
369 mal genau zu schauen, würde ich sagen. Da müsste man genau hinschauen, ich kann
370 es so nicht beantworten.

371 Speaker 2: Ja, es ist ja auch so, dass jedes Quartier am Ende für sich selbst so ein
372 bisschen steht und tickt. Also da generell so pauschale Lösungsansätze für alle
373 Quartiere zu liefern, ist eh ein Ding der Möglichkeit.

374 Speaker 1: Ja, ja, aber gerade wenn man jetzt das Beispiel urban gardening
375 hernimmt, und so gemeinsame Gärten, also ja, es könnte sein, dass das schon eine
376 sehr, sehr relevant ist, unabhängig von den quasi Wohntypologien und Wohnformen
377 und Eigentumsformen.

378 Speaker 2: Würden Sie sagen, dass es für so eine Belebung auch so ein
379 Quartiersmanagement, das in größeren Projekten oft vorkommt, notwendig ist, wenn
380 man diese intrinsische Motivation der Bewohnenden nicht schafft, dass das
381 zumindest von außen als Impulsgeber kommt?

382 Speaker 1: Ich kenne keines. Also das Leben am Helmut Zilk Park ist das Beispiel,
383 dass es das nicht braucht. Ich halte zunehmend weniger von den klassischen
384 Angeboten des Quartiersmanagements, die oft ein bisschen auf die Bespaßung- also
385 ich glaube, es ist die Frage ist, was ist die Aufgabe des Quartiersmanagements, und
386 ich glaube, so eine Siedlungsbegleitung und diese Begleitung am Anfang, aber eher
387 im Sinne eines aktiven Aufsuchens der Leute, halt ich schon für wichtig und für gut.
388 Was ich weniger toll finde, ist so die die Büros, die dann offenstehen, und wo ich das
389 Gefühl habe, da geht eh keiner mehr rein, weil das Formate ist, sind die eigentlich nur
390 mehr Pensionisten ansprechen. Und was ich vielleicht in dem Zusammenhang auf
391 jeden Fall anbringen möchte, ich halte ein digitales Quartiersmanagement für sehr

392 relevant, weil ich glaube, dass die digitale Gemeinschaft, die sich hier relativ schnell
393 und einfach und niederschwellig bildet, also Seestadt, wie gesagt ist 20 Jahre alt, da
394 waren es die Facebookgruppen. Mittlerweile wird es etwas anderes sein, aber
395 dadurch vernetzt man sich wahnsinnig schnell miteinander, weil es viel
396 niederschwelliger und einfacher ist, und ich halte sie für wahnsinnig gute Portale, aus
397 denen man dann auch in die quasi analoge Welt kommen kann und auf dem
398 basierend dann wirklich eins zu eins und den Kontakt zwischen den Menschen dann
399 auch herstellt. Also, das halte ich wirklich für eine totale Chance, die wir, glaube ich,
400 noch nicht aktiv genug nutzen.

401 Speaker 2: Mhm, ja, spannend. Vor allem beim beim klassischen
402 Quartiersmanagement, wenn das halt gefördert ist nach der Förderphase, wenn das
403 dann abzieht, wenn es halt nicht intrinsisch geschaffen ist, ist es schade um die Zeit,
404 die reingesteckt worden ist, aber es geht nicht weiter.

405 Speaker 1: Ja.

406 Speaker 2: Ja, das Ablaufdatum hat dann die digitale Version nicht. Das ist natürlich
407 der Vorteil.

408 Speaker 1: Und es müsste auch nicht immer Baufeldbezogen sein- das ist so ein
409 bisschen Thema des Bauträgerwettbewerbs. Da gibt's bei Themen, die mir ad hoc
410 einfallen, die ich nicht, nie verstehen werde, warum ich das baufeldbezogen mache.
411 Ich verstehe nicht, warum im Rahmen des Bauträgerwettbewerbs pro Baufeld ein
412 Mobilitätskonzept abzugeben ist, und ich verstehe auch nicht, warum die soziale
413 Nachhaltigkeit für jedes Baufeld gesondert betrachtet wird. In beiden Fällen finde ich,
414 könnte man in den Bauträgerwettbewerben übergeordnete Konzepte mitgeben und
415 diese dann auf den jeweiligen Baufeldern ausdifferenzieren, und das ist für mich ein
416 Teil des Quartiersmanagements.

417 Speaker 2: Ja, das ist ja auch im Sonnwendviertel ganz gut gelungen mit diesem
418 Mobilitätsfonds.

419 Speaker 1: Der übrigens eine Erfindung der Seestadt war.

420 Speaker 2: Echt?

421 Speaker 1: [lacht] Ja! Aber schön, dass er wo anders auch-

422 Speaker 2: Der war gar nicht das erste Mal im Sonnwendviertel sozusagen?

423 Speaker 1: Nein, bitte wir haben es erfunden.

424 Speaker 2: [lacht] Das muss ich korrigieren in meiner Arbeit.

425 Speaker 1: Ja, nein. Ist in der Seestadt. Funktioniert er nach wie vor. Ich habe jetzt
426 vor ein paar Tagen wieder eine Facebookmeldung in der Seestadt gesehen, weil dort
427 ist es so, dass dieser Mobilitätsfonds auch Gelder zur Verfügung stelle für

428 Mobilitätsprojekte der Anrainer und der Bewohner. Da hat es gerade wieder einen
429 Wettbewerb gegeben, wo wieder Gelder vergeben worden sind.
430 Speaker 2: Ja, cool, cool, auch, wenn das so langfristig immer wieder mit neuen
431 Projekten dann gelebt wird.
432 Vielleicht auch einmal unabhängig zum Sonnenwendviertel, Seestadt betrachtet,
433 ganz allgemein Ihre Meinung: Gibt es gewisse Wohnformen, wo sie sagen, das hängt
434 Ihnen zum Hals raus, oder das sind irgendwelche Gegebenheiten, wenn man ein
435 Quartier plant, das sind immer die gleichen Sachen, oder gewisse Wohnformen sind
436 immer unter-, überrepräsentiert?
437 Speaker 1: Also, ich würde es jetzt eher auf die Wohnungsgrößen. Nein, Wohnformen
438 fällt mir vielleicht auch etwas ein. Also, Wohnungsgrößen haben wir sicherlich. Aber
439 das, glaube ich, haben wahrscheinlich eh schon alle in den Interviews gesagt. Wir
440 haben in den letzten Jahren zu wenig große Wohnungen produziert und zu viel kleine
441 Wohnungen produziert. Meines Wissens nach - aber da sollte es eigentlich auch
442 Studien geben - zeigen auch die Analysen zu den SMART Wohnungen, dass die
443 Umzugsraten steigen, weil eben dadurch, dass die Wohnungen so klein sind, sie dann
444 auch oft so schnell auch nicht mehr passen. Also insofern, und das hört man
445 mittlerweile, glaube ich, auch von jedem Bauträger, wir müssen wieder mehr große
446 Wohnungen bauen, also auch drei, vier Zimmerwohnungen, da tun wir zu wenig für
447 Familien. Nichtsdestotrotz genau hat man natürlich die demografische Perspektive...
448 Also das ist das eine. Ich habe jetzt, ich habe es heute schon jemanden erzählt, und
449 leider weiß ich nicht, wer es mir erzählt hat. Aber ich glaube, es war ein Bauträger in
450 Graz, der mir jetzt erzählt hat, sie haben jetzt - weil ich so, gefragt habe, wie geht's
451 und wie geht's mit der Vermietung und merkt man von Inflation und Wirtschaftskrise
452 und so Dinge, merkt man sie in der alltäglichen Vermietung? Und da kam so ein
453 bisschen die Aussage: Naja, was wir sehen, ist, die ganz kleinen Wohnungen, das
454 geht schon, weil die kann man sich sozusagen eh leisten. Aber es werden jetzt wieder
455 viel mehr große Wohnungen nachgefragt, auch weil WG-Modelle attraktiver werden,
456 weil es doch einige gibt, die sagen es alleine kann ich es mir nicht leisten, aber wenn
457 wir uns irgendwie zusammentun, dann geht vielleicht ein bisschen mehr. Also genau,
458 was ich total spannend finde, da weiß ich aber ehrlich gesagt überhaupt nicht, wo
459 sind die wirklich gebaut worden, und wo funktionieren sie wirklich - sind diese
460 Wohnungen, die eben darauf abzielen, dass wir keine lebenslangen Partnerschaften
461 mehr eingeben. Weil das, glaube ich, ist schon echt immer dann also, da gibt es ja
462 beim Bauträgerwettbewerb bei den an den Schanzen dabei, und da gab es ganz viele
463 Ideen, wie man Wohntypologien verändern könnte, um dem gerecht zu werden, also

464 wo dann quasi Teile der Wohnung weggeschaltet werden können von dem einen
465 Elternteil und dann wieder von dem anderen Elternteil und die Kinder sozusagen in
466 der zentralen Mitte bleiben. Ja und dann wollte ich noch sagen, dann gibt es natürlich
467 auch so Modeerscheinungen, habe ich das Gefühl, die ich nicht ganz verstehe. Also,
468 Kabelwerk hat irrsinnig viel Maisonettewohnungen. Und dann gibt es wieder Jahre,
469 wo keine Maisonettewohnungen gebaut werden. Ich verstehe es ehrlich gesagt nicht,
470 warum mal so, mal so und warum man das nicht mehr durchmischt. Und irgendwas
471 wollte ich jetzt noch sagen... Das ist mir jetzt hinuntergefallen. Ach ja, genau, und ja,
472 und dann, finde ich, ist es natürlich, finde ich es relativ schmerzhaft, dass wir viele
473 Entwicklungsgebiete haben, die in den letzten Jahren entstanden sind. Die same
474 same but different bauen. Die haben, wir haben hohe Grundstückspreise, wir haben
475 hohe Baukosten, wir haben eine geringe Infrastruktur, Finanzierung seitens des
476 Staates. Das heißt, wir haben einen hohen, wirklich einen hohen wirtschaftlichen
477 Druck, und wir müssen die Liegenschaften extrem ausnutzen. Das heißt, was
478 produzieren wir dadurch? Wir produzieren sehr dichte Standorte, und an diesen sehr
479 dichten Standorten habe ich das Gefühl, produzieren wir ein und dasselbe Objekt. Es
480 sind dann immer sozusagen die klassischen Geschoßwohnungen, fertig. In
481 unterschiedlichen Größen, aber unterschiedliche Angebote, wie – weiß ich nicht - das
482 gestaltete Einfamilienhaus, eben die Maisonette oder der verdichtete Flachbau oder
483 der veränderte Sockel. Da habe ich das Gefühl, da geht wahnsinnig, sieht man nicht
484 zu viel in den letzten Jahren, und da gibt es natürlich auch die Diskussion, gerade
485 Stadtbaudirektor Madreiter ist eben der Meinung, wir müssen noch viel dichter bauen.
486 Ich finde das nicht ganz richtig, weil ich glaube, wir müssen differenzierte Angebote
487 schaffen, um differenzierte Menschen in den jeweiligen Quartieren zu haben und da
488 gehören auch so Townhousestrukturen, finde ich, auch dazu, und gefördert, weil sie
489 einfach unterschiedliche Menschen ansprechen.

490 Speaker 2: Ich habe auch das Gefühl, immer wenn es um auch diesen, diesen
491 sozialen Komponente geht, denkt man irgendwie an das Thema Seniorliving, also
492 dass sozusagen dieses Thema betreute Wohnen so ein bisschen instrumentalisiert
493 wird für das Thema, jetzt ist ja alles nachhaltig, jetzt haben wir Jung und Alt
494 zusammen.

495 Speaker 1: Ja, also, ich bin unsicher, wie es beim betreuten Wohnen weitergeht, weil
496 also ich glaube, wir müssen Wohnungstypologie bauen, die so was zulassen. Und da
497 finde ich, gibt es ganz ein schönes Beispiel in Salzburg, das ist die Rosa Zukunft, wo
498 quasi ein klassisches Seniorenheim ist, und daneben gibt es ein klassisches
499 Wohnobjekt, wo aber über das, über das Quartiersmanagement, wenn man so

500 möchte, oder das Objektmanagement halt gezielt auch ältere Menschen
501 angesprochen werden, die auch teilweise dann die Angebote sozusagen vom
502 Nachbarbauplatz in Anspruch nehmen können, beziehungsweise wo man sich halt
503 auch um Nachbarschaftshilfe untereinander bemüht. Und ich weiß nicht, ich bin aber,
504 ich bin momentan unsicher, wie es mit diesem generell mit diesen servicierten
505 betreuten Wohneinheiten weitergehen wird und ob wir uns das wirklich leisten
506 können, den nächsten, das nächste Jahrzehnt. Davon bin ich nicht überzeugt, weil
507 ich glaube, dass der wirtschaftliche Druck größer wird. Wenn es mit Inflation und etc.
508 so weitergeht, glaube ich, dass der wirtschaftliche Rahmen für die einzelnen
509 Bevölkerungsschichten deutlich schmaler wird, und dann ist es schön, wenn ich ein
510 Studentenheim habe, wo ich ins Fitnesscenter gehen kann und eine Sauna drinnen
511 habe, und was weiß ich was, und ein Wäscheservice. Aber ich werde es mir
512 möglicherweise nicht leisten können, sondern ich brauche einfach ein Zimmer, wo ich
513 eine Waschmaschine reinstellen kann, und dann gehe ich halt rauslaufen. Also ich,
514 ich weiß nicht, ob es, ob es, ob wir nicht da schon den Peek erreicht haben, aber gibt
515 auch andere Stimmen, die sagen, da geht schon noch was.

516 Speaker 2: Sie haben vorhin gesagt, same same but different wird gebaut, auf der
517 anderen Seite haben wir darüber gesprochen, dass auf städtischer Seite weniger
518 vorgegeben werden soll, damit eben kreative Konzepte auch Raum gewinnen. Ist das
519 aus Ihrer Sicht so ein Widerspruch?

520 Speaker 1: Ich habe nicht gesagt, es soll weniger vorgegeben werden. Ich habe
521 gesagt, ich habe am Anfang, irgendwann in einem Zwischenthema- ich habe gesagt
522 es gibt zwei Arten, was vorzugeben, den Inhalt oder den Prozess. Und ich glaube,
523 der Prozess ist ganz wichtig und manchmal auch der Inhalt. Aber wir dürfen nicht aus
524 der Planung heraus, finde ich den Inhalt so definieren, dass eine Projektentwicklung
525 und da steckt bewusst das Wort Entwicklung drinnen, keine Luft mehr zum Atmen hat
526 und auch nicht auf den Markt reagieren kann. Also ich finde, wir dürfen nicht in die
527 Falle gehen zu glauben als Planer, wir können die Zukunft vorhersehen, und wir
528 wissen genau, was braucht. Das tun wir nicht. Aber wir können durch, glaube ich,
529 kluge Interventionen wie eine Raumhöhe, wie nutzungsoffene Räume können wir
530 dafür sorgen, dass vieles möglich ist in Zukunft, und da und dort an wichtigen Orten,
531 kann man sagen, und da möchte ich in nächster Zeit den Schwerpunkt sehen. Das
532 finde ich, ist schon okay, aber ich würde es nicht wirklich nicht so formulieren, dass
533 sich die Stadt zurücknehmen soll, weil ich empfinde, dass sie das an vielen
534 Standorten ohnehin viel zu viel tut und einfach nur versucht, über Bebauungsplanung
535 und Flächenwidmungsplanung das zu definieren, und das ist zu wenig. Dafür sind die

536 Instrumente nicht gemacht. Und und unsere, und das hat mit Wien gar nichts zu tun
537 und auch unsere Mitarbeiter in den Verwaltungen sind für diesen Prozess der
538 Begleitung unter aktiven gemeinsamen Entwicklungen zwischen einer
539 Gebietskörperschaft und den Bauträgern auch nicht entsprechend ausgebildet, und
540 ich glaube, da gibt es was zu tun.

541 Speaker 2: Das heißt, über punktuelle Anforderungen Erdgeschoss, Höhe oder eben
542 nutzungsoffene Räume diesen klassischen Geschosswohnungsbau zu
543 durchbrechen.

544 Speaker 1: Ja, und man muss irgendwie einen wirtschaftlichen Spielraum wieder
545 erzeugen für diejenigen, die es umsetzen, und der ist momentan, das muss man
546 schon sagen, der ist nicht da.

547 Speaker 2: Ja.

548 Speaker 1: Ja.

549 Speaker 2: Speziell in der Zeit jetzt, ja.

550 Speaker 1: Und den braucht es aber wieder.

551 Speaker 2: Wenn wir noch einmal so auf die Makroebene gehen, Seestadt Aspern,
552 würden Sie, oder haben Sie bestimmte Lerneffekte, wo Sie sagen: Okay, für die
553 Nutzungsdurchmischung, verschiedene Wohnarten kann man zusammenfassen, um
554 die eben für andere Quartiere dann zu übernehmen, Learnings mitzunehmen?

555 Speaker 1: Dazu, glaube ich, weiß ich zu wenig in der Evaluierung der Seestadt. Das
556 einzige, was ich schon sagen könnte, ist diese ewige schwierige Beziehung zwischen
557 einem Wohnbau und einem gewerblichen Sockel. Da gibt es ein paar Dauerbrenner:
558 das eine ist die Gastronomie, wo es einfach immer Interessenskonflikte gibt. Auch die
559 quasi gewerblichen Einheiten im Erdgeschoß, ich glaube, da geht es nach wie vor
560 vielen Bauträgern so, dass sie merken, die sind schwierig zu verwerten, und das hat
561 schon auch, glaube ich, mit mit Verwertungsstrukturen zu tun. Wir haben sehr
562 spezialisierte Bauträger. Die einen können gut Wohnen, die anderen können gut
563 Büro, und es gibt kaum kaum Bauträger, also wenn überhaupt, wo man sagen kann,
564 ja, die können, die können beides wirklich exzellent, und das merkt man dann
565 natürlich auch in der Verwertung. Und so kommen viele zum Schluss, gewerbliche
566 Einheiten sind schwierig, und wir wollen eigentlich keine mehr bauen und nicht: na ja,
567 vielleicht müsste man da irgendwie an andere Stellschrauben betätigen. Also, das
568 würde ich meinen, das hat man in der Seestadt schon auch noch gesehen, dass das
569 natürlich so wie überall anders auch ein Thema ist, aber gleichzeitig hat man glaube
570 ich, in der Seestadt gesehen, dass, wenn man versucht, ein paar
571 Rahmenbedingungen zu setzen, wie wie eine

572 Einkaufsstrassenmanagementgesellschaft, dass das dann wirklich einen Mehrwert für
573 das Wohnen und für die Objekte liefert.

574 Speaker 2: Ja, und wahrscheinlich auch das Thema Baugruppen, dass man da sehr
575 gute Erfahrungen gemacht haben. Das Sonnwendviertel hat sie dann direkt
576 abgeguckt.

577 Speaker 1: Ja, das war sicher gut, dass wir da keinen Bauchfleck gemacht haben,
578 und dadurch hat sicherlich- das Thema wäre so oder so gekommen, glaube ich, weil,
579 weil es einfach vor der Tür gestanden ist. Aber es hat sicherlich noch immer einen
580 Anstoß bekommen, wenn man gesehen hat, ah das funktioniert, und das ist ein guter
581 Weg, und da kann man auch weitertun. Und ich glaube, die nächste Stufe, die wir da
582 jetzt so haben, ist eben die gewerbliche Baugruppen diskutieren. Ja und einfach in
583 eine größere Differenzierung, also für ältere Menschen, unterschiedlicher
584 Schwerpunkte. Nein, ich glaube Baugruppen haben haben ihre Berechtigung, aber
585 sie sind schon, das muss man schon auch, auch wenn es die Baugruppen, glaube
586 ich, nicht gerne hören: Sie sind schon ein elitäres Produkt, dass eben nicht jedem zur
587 Verfügung steht und das das sich nicht jeder lasten kann oder auch nicht jeder hat
588 die Zeit dafür. Also, insofern finde ich so Modelle, wie man sie auch da und dort sieht,
589 wo die Bauträger versuchen, potenzielle Mieter sehr früh einzubinden und zu
590 aktivieren, schon auch noch mal ein sehr spannendes, einen sehr spannenden
591 Hybrid, der für das Quartier auch super sein kann, wenn man da, äh eine, eine
592 Gemeinschaft im Haus hat, die zwar gemietet hat, aber trotzdem irgendwie sich sehr
593 mit der Umgebung, mit dem Haus auseinandergesetzt hat.

594 Speaker 2: Ja, ja, das ist so ein bisschen die Challenge, ob man, ob man als
595 klassischer Mieter trotzdem dieses gleich große Interesse hat, wie der Eigentümer,
596 der dann auch selbst da drin wohnen möchte.

597 Speaker 1: Genau und und da hat sich, glaube ich, die Zeit ein bisschen geändert,
598 weil, wenn Sie mich das vor 20 Jahren gefragt hätten, hätte ich gesagt, nein, weil, es
599 ist was anderes, ob einem gehört oder nicht. Heute würde ich sagen, ich glaube, dass
600 der Unterschied bei weitem nicht mehr so groß ist, weil es einfach zahlreich, weil es
601 einfach nicht mehr so einfach ist, Eigentum zu begründen. Und es ist auch da und
602 dort nicht mehr so einfach, langfristige Mietverträge zu bekommen. Insofern gibt es
603 da, glaube ich, ein Segment, das, wenn man das geschickt einsetzt, durchaus recht
604 spannend ist, und genau diesen Verankerungs- und „ich bin hier zu Hause“ und habe
605 einen langfristigen Mietvertrag und ich schaffe mir mein Heim, glaube ich, genauso
606 mittlerweile abbilden kann. Da hat sich, glaube ich, auch der Markt verändert.

607 Speaker 2: Dann auch wieder mit der Ausdifferenzierung verschiedener

608 Wohnungsgrößen, dass man im Zweifel vielleicht innerhalb des Hauses sogar oder
609 auf jeden Fall des Quartiers umziehen kann.

610 Speaker 1: Genau, genau. Also ich bin jetzt gerade mit meinem Sohn bei einem Haus
611 vorbeigefahren, wo gestanden ist ist 90 Quadratmeter für 900.000 €. Ich meine, das
612 muss man sich einmal leisten können. Die Frage ist, warum sollte ich es mir dann
613 nämlich leisten? Weil um den Preis, weiß ich nicht, ob ich mir dann nur eine 90
614 Quadratmeter Wohnung nehme, direkt an der stark gefahren in Straße. Also ich
615 glaube, das hat sich ein bisschen verändert.

616 Speaker 2: Ich spreche jetzt mal von meiner Generation, aber wir sind ja sozusagen
617 die erste Generation seit dem Krieg, die auch nicht mehr den Wohlstand der Eltern
618 oder der Vorgeneration über, überbieten kann. Also, da verändert sich schon
619 eigentlich ja.

620 Speaker 1: Genau. Und darum, darum glaube ich sind so Miethäuser mit langfristigen
621 Mietverträgen, wo man auch so sehr stark auf die Gemeinschaft wert legt, ich glaube,
622 das könnte ein sehr interessante Produkte sein, die man neben Baugruppen
623 sozusagen für so was einsetzen kann, ist.

624 Speaker 2: Ja, super, sehr schön! Haben wir eine Punktlandung jetzt auch zeitlich
625 gemacht! Weiß nicht, ob Sie noch Punkte haben, wo Sie sagen, die soll ich auf jeden
626 Fall mitnehmen, ansonsten wäre ich mit meinen Fragen durch.

627 Speaker 1: Nein. Wenn Sie noch etwas brauchen können Sie sich gerne jederzeit
628 melden.

629 Speaker 2: Das ist sehr lieb, danke schön.

630 Speaker 1: Und ansonsten, viel Erfolg natürlich.

631 Speaker 2: Danke, Sie haben mir sehr geholfen mit den Informationen. Das war ein
632 sehr spannendes Gespräch.

633 Speaker 1: Super freut mich!

634 Speaker 2: Danke, schönen Nachmittag!

635 Speaker 1: Danke, Ihnen auch.

636 Speaker 2: Auf Wiederhören, tschüss!

637 Speaker 1: Auf Wiederhören.

Anhang E: Interview Hr. Temel (Auswertungseinheit 3)

14. Juli 2023, 10.00h via Videokonferenz

Speaker 1: Herr Robert Temel, selbstständiger Architektur- und Stadtforscher

Speaker 2: Christina Kainz

1 Speaker 2: Haben Sie noch Fragen, bevor wir starten, mit dem Interview?

2 Speaker 1: Nein.

3 Speaker 2: Okay, also, vielleicht könnten Sie uns oder mir einmal ganz kurz einleitend
4 noch erklären, Ihre Rolle. Sie waren in der Verfahrensorganisation im
5 Sonnwendviertel Ost tätig. Zu welchem Zeitpunkt sind sie in das Projekt
6 reingekommen? Was war Ihre Zielstellung, Aufgabenstellung?

7 Speaker 1: Ja, also meine Verbindung zu dem Entwicklungsgebiet ist zweifach. Das
8 eine ist, dass ich eine eine Evaluierung der ersten ungefähr zehn kooperativen
9 Planungsverfahren in Wien gemacht habe für die der Stadtplanung. Ähm, das war
10 schon etwas länger her, und da war das kooperative Planungsverfahren für das
11 Sonnwendviertel Ost sozusagen eines der untersuchten Beispiele. Also, ich habe
12 mich sozusagen da mit dem bis damals bisherigen Planungsprozess befasst, und der
13 zweite Punkt war der, den Sie angesprochen haben, nämlich dass ich die
14 Verfahrensorganisation für die Konzeptverfahren im Auftrag der ÖBB, also des
15 Grundeigentümers, gemacht habe, also ungefähr die Hälfte der Grundstücke im
16 Sonnwendviertel Ost wurden ja nicht im normalen Bieterverfahren sondern im
17 Konzeptverfahren, das heißt mit Fixpreis und nach Qualitätskriterien verkauft, und
18 diese Verfahren habe ich für die ÖBB organisiert. Das war sozusagen meine Aufgabe,
19 ähm, und dazu gekommen bin ich, ich weiß es nicht ganz genau, weil es muss so
20 Ende 2013, Anfang 2014 gewesen sein. Es hat dann noch einige Zeit gedauert, bis
21 die Planung so weit war, das Widmungsverfahren etc, also die Verfahren haben dann
22 im Prinzip Anfang 2015 gestartet, wenn ich es richtig im Kopf habe, und lief dann
23 ungefähr über zwei Jahre.

24 Speaker 2: Das heißt, das kooperative Planungsverfahren, das war Bestandteil des
25 neuen Masterplans in der Entstehungsgeschichte.

26 Speaker 1: Das war sozusagen die Methode, wie der neue Masterplan entwickelt
27 wurde.

28 Speaker 2: Mhm, ja spannend, beim Masterplan hatten Sie noch nicht die konkreten
29 verschiedenen Wohnnutzung definiert. Meines Wissens nach, da ging es, glaube ich,
30 erst mal um diese grobe Einteilung, Wohnen Gewerbe und dann erst in den
31 Vergabeverfahren wurde definiert, wird das vielleicht ein gewerblich Wohnen, frei

32 finanziertes, etc. Ist das so korrekt?

33 Speaker 1: Ja, ja, ähm, die Idee im neuen Masterplan war ja im Wesentlichen,
34 möglichst wenig zwischen Gewerbe und Wohnen zu trennen, also möglichst starke
35 Nutzungsmischung. Es gab eine Reihe von Grundstücken, die dann danach im Zuge
36 der Widmung als reine Gewerbeflächen definiert wurden. Ähm, das waren im
37 Wesentlichen die entlang der Bahntrasse und der Straße, wobei man ja dazu sagen
38 muss, diese Trennung ist ja in Wien ohnehin immer so ein bisschen fragwürdig. Es
39 gibt ja das sogenannte gewerbliche Wohnen, wo man sich fragen muss, was ist,
40 warum ist das nicht Wohnen? Wohnen ist ja genauso Wohnen wie das nicht
41 gewerbliche Wohnen, aber das ist halt das, was auf Gewerbegrundstück erlaubt ist
42 und das andere nicht. Das hat einfach, also, ich will jetzt nicht den Begriff Umgehung
43 verwenden, aber da geht es einfach darum, die Regel kreativ zu biegen, sagen wir
44 mal so. Also, es gibt ein Studentenheim auf einem Gewerbegrundstück direkt an der
45 Straße und an der Bahntrasse, wo man nicht wohnen dürfte. Natürlich wohnen die
46 Studenten dort, ja.

47 Speaker 2: Ja, nicht ganz nachvollziehbar. Beim Masterplan, haben Sie sich da schon
48 mit der Diversität verschiedener Wohnformen auseinandergesetzt, oder ging es
49 da um die generelle Nutzungsmischung, ich sag mal, über die komplette Bandbreite?
50 Wie sehr ist man da ins Detail gegangen?

51 Speaker 1: Ja, also wie gesagt, ich habe bezüglich des kooperativen
52 Planungsverfahrens das Verfahren nur evaluiert. Ich war da nicht beteiligt, also ich
53 habe da gar nichts gemacht. Aber wie gesagt, es ging da im Wesentlichen um
54 Nutzungsmischung. Und was ich vorher nicht erwähnt habe, weil Sie vorhin
55 gesprochen haben über freifinanzierten und geförderten Wohnbau. Da ist es so, dass
56 es ein Übereinkommen zwischen der Stadt Wien und der ÖBB für das gesamte Areal
57 des Hauptbahnhof gab. Ein Prozentanteil von geförderten Wohnbau. In diesem
58 Übereinkommen war für das Sonnwendviertel Ost relativ wenig Wohnbau geplant,
59 sondern hauptsächlich Gewerbe, und nachdem dann umgeplant wurde und der
60 Wohnbauanteil sozusagen erhöht wurde, gab es nicht mehr den Spielraum, dort viel
61 geförderten Wohnbau unterzubringen, weil der im Wesentlichen schon im westlichen
62 Teil des, Sonnwendviertel West abgedeckt war. Deswegen gibt es dort nur sehr wenig
63 geförderten Wohnbau. Das sind die zwei Bauträger Wettbewerbsgrundstücke ganz
64 im Norden und ganz im Süden, und drei von den vier
65 Baugemeinschaftsgrundstücken. Die sind auch gefördert gebaut, weil im
66 Konzeptverfahren die Baugemeinschaften sich aussuchen konnten, ob sie
67 geförderten Wohnbau, ob sie mit geförderten Wohnbau oder freifinanziert bauen

68 wollen, und der ganze Rest ist freifinanziert. Also das war schon alleine dadurch wo
69 die Grundstückspreise angesetzt waren nicht anders möglich dort.

70 Speaker 2: Mit Blick einmal auf die Konzeptvergabe, in der Sie involviert waren, für
71 die Quartiers Häuser, da gab es wahrscheinlich eine sehr große Bandbreite an
72 verschiedenen Konzepten, die eingereicht worden sind, verschiedene Wohnformen
73 mit gewerblicher Mischung in verschiedenen Anteilen. Wie war da ihre
74 Herangehensweise für eine Entscheidungsfindung der verschiedenen Bewerber?

75 Speaker 1: Naja, im Prinzip funktioniert die Entscheidungsfindung in den
76 Konzeptverfahren ähnlich wie bei einem Architekturwettbewerb. Nur, das es eben ein
77 breiteres Set an Kriterien war nicht nur architektonisch städtebauliche, sondern
78 Fragen der Nutzung, Fragen des Bezugs zum öffentlichen Raum, auch das
79 Mobilitätskonzept. Also, es war sozusagen quasi wie ein interdisziplinärer
80 Architekturwettbewerb, also in der Jury waren auch mehr Kompetenzen vertreten als
81 nur Architekten und Architektinnen. Da gab es eine Liste an Kriterien, die ja auch in
82 der Ausschreibung für die Verfahren schon bekannt gegeben wurde. Nach denen
83 wurde entschieden, und das heißt, das war sozusagen letztlich ein qualitativer
84 Abwägungsprozess, also man kann nicht sagen, es ging vor allem um dieses oder
85 jenes Thema, sondern es ging immer darum, die verschiedenen Aspekte dieser,
86 diese Projekte in Verhältnis zu setzen und dann dann zu schauen welches Projekt
87 wie im Überblick insgesamt die beste Mischung an unterschiedlichen Qualitäten. Aber
88 es ist schon klar, dass die wichtigsten Kriterien in dem Verfahren sicherlich die
89 Nutzungsmischung und die Architektur waren.

90 Speaker 2: Das heißt, wenn sozusagen die Bewerber alle gleichwertig waren in der
91 Erfüllung der Kriterien, war darüber hinaus noch mal das besondere Augenmerk
92 gelegt auf die, die Architektur und diese diese Nutzungsmischung.

93 Speaker 1: Naja, gleichwertig also, so wie eine Bewertung in einer, in einem
94 Architekturwettbewerb funktioniert, kann man von sowas wie in der Gleichwertigkeit
95 nur schwer sprechen, weil die einzelnen Kriterien ja nicht quantifiziert werden und vor
96 allem nicht in Gewichtung zueinander gesetzt werden. Also, man kann nicht sagen,
97 Architektur ist 50 Prozent, Nutzungsmischung ist 40 Prozent und der Rest sind 10
98 Prozent, weil es immer auf das jeweilige Projekt ankommt. Insofern ist das mit der
99 Gleichwertigkeit so ein bisschen schwierig. Aber letztlich waren insgesamt sicherlich
100 diese zwei Kriterien Nutzungsmischung und Architektur etwas wichtiger als die
101 anderen. Also, da gab es so eine gewisse informelle Gewichtung vielleicht doch ja.

102 Speaker 2: Mhm und hatten Sie bei den Quartiershäusern schon gewisse
103 Wohnformen vorausgesetzt in der Ausschreibung als Qualitätskriterium, also zum

104 Beispiel, das muss eine Eigentumsform werden, oder, dass ich glaube, Baugruppen
105 har man ja auf jeden Fall definiert, oder das muss jetzt eine
106 Seniorenwohngemeinschaft werden?

107 Speaker 1: Nein, gar nicht! Es gab damals eine Diskussion, ob man in irgendeiner
108 Form quasi soziale Kriterien, also Kostenkriterien, anwenden will, also zum Beispiel
109 maximale Mietpreise oder Kaufpreise. Das wurde dann verworfen, eigentlich aus dem
110 einfachen Grund, dass man das nicht kontrollieren wollte. Ähm, insofern gab's
111 überhaupt keine Vorgaben, welche Art von Wohnen da angeboten werden soll,
112 sondern die Idee war, eine Vielfalt zu erreichen. Also, das hat man schon auch in der
113 Ausschreibung deutlich gemacht, dass es ganz wesentlich um unterschiedliche
114 Wohnformen, unterschiedliche Wohnkonzepte und Angebote gehen sollte, und quasi
115 nicht über das ganze Viertel das gleiche drübergelegt.

116 Speaker 2: Mhm und ähm, da haben Sie dann sozusagen bei dieser
117 Entscheidungsfindung die verschiedenen Quartiershäusern, also, ich sage mal, im
118 Gesamtpaket entschieden. Kann man das so sagen, dass man gesagt hat, man setzt
119 die verschiedenen Quartiershäuser in Relation zueinander, um dann zu entscheiden,
120 wo macht vielleicht die eine Wohnungsform mehr Sinn und auf einem anderen
121 Quartiershaus, wo die andere? Also war das so, diese Gesamtbetrachtung auch?

122 Speaker 1: Ähm, in einem gewissen Sinn ja, wobei man sagen muss, es gab ja
123 letztlich drei Konzeptverfahren, also eines für Baugemeinschaften und zwei für die
124 anderen für die Quartiershäuser. Das heißt, man konnte ja sozusagen immer nur für
125 diesen kleinen Teil des Gesamtvolumens der Projekte gegeneinander abwägen, also
126 natürlich bei den späteren Verfahren war schon klar, welche beim ersten Durchgang
127 gewonnen haben. Das war sozusagen auch eine Grundlage. Natürlich. Aber man
128 konnte natürlich nicht das Gesamtpaket insgesamt auf einmal anschauen, weil der
129 Verfahren nacheinander stattfanden, und dann kommt ja dazu, dass ungefähr die
130 Hälfte der Grundstücke ja überhaupt nicht im Konzeptverfahren verkauft wurden,
131 sondern im Bieterverfahren. Da war ja damals auch noch nicht klar, welche Projekte
132 das werden würden, und die konnte man sozusagen gar nicht in die
133 Entscheidungsfindung einbeziehen. Aber grundsätzlich würde ich sagen, dass
134 bezüglich der Verteilung der Wohntypologien, die sozusagen es im
135 Jurierungsprozess wahrscheinlich nicht so wesentlich war, was wo liegt. Also, der
136 Unterschied ist jetzt vielleicht nicht so wesentlich, ob keine Ahnung der
137 Baugemeinschaft eher da oder eher dort liegt. Das ist ja ein riesen Quartier, sondern
138 es ging diesbezüglich eher um die Verteilung der anderen, der
139 öffentlichkeitsorientierten Nutzungen also vor allem der Erdgeschossnutzungen. Also

140 da hat man sich sehr wohl angeschaut, was liegt wo? Das war beim Wohnen, würde
141 ich sagen, weniger wichtig. Ja, da braucht man halt nicht so sehr die fußläufige
142 Frequenz, solche Dinge also. Das ist diesbezüglich sekundär, was man natürlich
143 schon versucht hat, erstens durch die Wahl der Grundstücke fürs Konzeptverfahren
144 und zweitens dann natürlich auch durch die Auswahl der Projekte im Verfahren selbst,
145 eine Mischung zwischen den im Bieterverfahren verkauften Projekten und den
146 Konzeptverfahrens Projekten, also, dass sich sozusagen die besonders hochwertigen
147 Projekte, das war halt die Idee beim Konzeptverfahren, dass das besonders qualitativ
148 herausragende Projekte sind, dass die gut im Stadtteil verteilt sind, um ein gewisses
149 Qualitätslevel im ganzen Areal zu erreichen. Und das muss man jetzt im Nachhinein
150 sagen, es hat nicht bei allen Projekten aus dem Konzeptverfahren funktioniert, aber
151 im Schnitt ist die Qualität im Vergleich zu den Projekten aus dem Bieterverfahren
152 natürlich viel, viel höher.

153 Speaker 2: Was, würden Sie sagen, wo war da eine gewisse Schwachstelle, oder
154 was hätte man da anders machen können, wenn Sie sagen, es hat nicht überall so
155 gut geklappt?

156 Speaker 1: Na ja, die Schwachstelle war, dass die Qualitätssicherung unzulänglich
157 ausgebildet war, also was letztlich das einzige, was letztlich vertraglich fixiert wurde
158 an Qualitäten waren die Vorgaben für die Erdgeschossnutzung, ähm, und alles
159 andere wurde nicht vertraglich fixiert, und das hat letztlich dazu geführt, dass Projekte
160 im Konzeptverfahren gewonnen haben, das Grundstück zu sehr günstigen, also
161 wirklich extrem günstigen Preisen kaufen konnten und letztlich genauso schlechte
162 Bauten gebaut haben wie diejenigen, die am Nachbargrundstück vielleicht das
163 dreifache gezahlt haben. Das ist einfach unfair, und das hat natürlich letztlich auch
164 langfristig Auswirkungen aufs Quartier, weil diejenigen, die sich sozusagen an die
165 Rahmenbedingungen gehalten haben, jetzt im Nachhinein natürlich sagen, warum
166 sollen wir uns das antun, wenn es die anderen auch nicht tun?

167 Speaker 2: Das heißt sozusagen, es war kein Thema des Prozesses an sich, sondern
168 zu Beginn in der Ausschreibung hätte man die Definitionen vielleicht etwas enger
169 knüpfen sollen.

170 Speaker 1: Nein, gar nicht. Die Ausschreibung war da kein Hindernis, sondern man
171 hätte die das, was verlangt wurde im Verfahren, und das, was die Teilnehmer dann
172 angeboten haben im Verfahren, also die Qualitäten, die sie angeboten haben, die
173 hätte man im Kaufvertrag absichern müssen und dann natürlich auch kontrollieren.
174 Das heißt, das war eine Frage der Qualitätssicherung und nicht so sehr des
175 Verfahrens selbst.

176 Speaker 2: Ja, würden Sie sagen, dass diese sehr günstigen Erdgeschossflächen,
177 die auch wirklich zur Diversität des Quartiers wahnsinnig beitragen, aufgrund dieses
178 günstigen Kaufpreises möglich sind? Oder ist das noch immer eine
179 Quersubventionierung über die Nutzungen in den oberen Geschossen, also wohnen
180 etc.?

181 Speaker 1: Na ja, sicher beides, wobei man schon sagen muss, ja, genau. Also das,
182 das hat.. ist sicherlich beides relevant, dafür keine Frage. Wobei natürlich,
183 grundsätzlich muss man schon sagen, die niedrigen Mietpreise im Erdgeschoß fürs
184 Gewerbe waren ja faktisch nicht nur für die Konzeptverfahrensgrundstücke
185 vorgegeben, das war ja letztlich unabhängig davon. Das hat sich dann in der Praxis
186 vielleicht nicht so durchgesetzt, so genau anzuschauen, aber aber letztlich hat das
187 jetzt nicht direkt mit dem Konzeptverfahren zu tun gehabt eigentlich.

188 Speaker 2: Nochmal auf die verschiedenen Wohnformen zurückzukommen, welche
189 Aufgaben erfüllen die Ihrer Meinung nach im Sonnenwendvertel Ost? Geht es da um
190 eine möglichst breite Zielgruppenansprache, um zu sagen, das ist ein neuer Stadtteil
191 von Wien? Da möchte man eine möglichst breite Bevölkerung zum Beispiel
192 ansprechen, oder hat man da schon versucht, eher klares Bild in der
193 Zielgruppenansprache zu formen?

194 Speaker 1: Ähm, naja, breites, breite Bevölkerung ansprechend, das passiert am
195 besten dadurch, dass man günstiges Wohnen anbietet, und dafür ist jetzt, das
196 Sonnwendviertel Ost nicht das herausragende Beispiel, muss man ehrlich sagen,
197 dafür....

198 Speaker 2: dafür das West!

199 Speaker 1: Ja, genau das ergänzt sich sicher, das ist, das ist richtig. Aus
200 stadtplanerischer Sicht würde ich sagen, noch besser wäre es, wenn es stärker
201 durchmischt wäre. Aber gut, darüber haben wir ja schon gesprochen. Das war in dem
202 Fall nicht möglich. Im Wesentlichen ging es darum, eine gewisse Diversität, Vielfalt
203 zu erreichen, jetzt nicht unbedingt in Einkommenssicht. Darüber haben wir ja gerade
204 gesprochen, das war da nicht unbedingt so möglich. Aber in allen anderen Aspekten,
205 und das bedeutet natürlich eine Vielfalt an Wohnangeboten, also kleinere, größere
206 Eigentum und Miete, Baugemeinschaften, spezielle Wohnformen für Ältere, solche
207 Dinge also, das war letztlich eine Frage. Vielfalt, das heißt, es ging jetzt nicht so sehr
208 um, wie soll ich sagen, um eine Marketingsicht. Also ich will viele Zielgruppen
209 ansprechen, sondern die Idee war ja letztlich eher eine stadtplanerische. Also das soll
210 ein lebendiger Stadtteil werden, und deswegen will ich eine Vielfalt an Bewohnerinnen
211 dort.

212 Speaker 2: Mhm, Mhm, Mhm, ja, ja, wir haben ja einerseits die Baugruppen, die so
213 eine Art WG-Struktur als Wohnform abbilden, Clusterwohnen und dann nochmal eine
214 Senioren Wohngemeinschaft, wie würden Sie sagen, tragen die zu, zu dieser
215 Diversität im Viertel bei?

216 Speaker 1: Also das ist natürlich eine besondere Form, zu wohnen, das ist richtig.
217 Vielfalt also, ich meine den Baugemeinschaften, vor allem auch in Wien wird ja immer
218 wieder vorgeworfen, dass sie, wie soll ich sagen, eigentlich relativ homogen
219 zusammengesetzt sind, also keine große Diversität. Zu einer gewissen Vielfalt tragen
220 sie natürlich dadurch bei, dass sie Dinge anbieten, die sozusagen im normalen
221 konventionellen Wohnbau und vor allem im normalen finanzierten Wohnbau wenig
222 vorhanden sind, also sozusagen in Kombination mit dem anderen, tragen sie
223 sicherlich viel bei, und wo Gemeinschaftsprojekte sicher stark sind, sind andere
224 Formen von Vielfalt jetzt unabhängig von den Einkommenschichten. Also zum
225 Beispiel ist bei Baugemeinschaften sicherlich der Anteil von älteren Bewohnerinnen
226 höher, also nicht nur jetzt bezogen auf die Baugemeinschaft für Ältere, die Kolokation,
227 das natürlich auch, aber in Baugemeinschaften gibt es sicherlich eine stärkere
228 Altersdruchmischung als sonst im Wohnungsneubau würde ich sagen, und das ist
229 sicherlich in dem Fall auch so.

230 Speaker 2: Bleiben die dann, würden Sie sagen, eher unter sich, oder haben die auch
231 so eine Strahlkraft für das gesamte Quartier? Man setzt auch Baugruppen gerne ein,
232 um noch im Entwicklungsstadium so eine Art Quartierspioniere zu haben, die sich
233 wirklich auch sehr stark einsetzen engagieren, um eine Identität zu schaffen. Wie
234 sehen Sie das in diesem langfristigen gemeinschaftlichen Zusammenleben dann?

235 Speaker 1: Ja, das ist eine gute Frage. Das ist natürlich die Idee, dass sozusagen
236 Baugemeinschaften vor allem auch durch ihre Aktivität und besondere
237 Nutzungsangebote eine gewisse Vernetzung mit den anderen Wohnformen auch
238 erreichen. Wie gut das immer aufgeht, tue ich mir letztlich schwer einzuschätzen. Im
239 Sonnwendviertel ist es schon so, dass es durch diese Vielfalt an
240 Baugemeinschaftsprojekten eine sehr starke Durchmischung, nicht
241 Durchmischung...ähm...Vernetzung der Bewohnerinnenschaft dort gibt. Da spielen
242 aber sicherlich die Baugemeinschaften eine zentrale Rolle. Also wie groß jetzt der
243 Anteil von nicht Baugemeinschafts-Bewohnerinnen an diesen Vernetzungen, an
244 diesen Vernetzungen ist, weiß ich nicht genau. Der ist sicherlich unterdurchschnittlich,
245 aber er ist vorhanden. Also insofern, der Vorteil, den die Baugemeinschaft für sowas
246 mitbringen, ist halt, dass sie sozusagen existierende Organisationsstrukturen haben,
247 also sie können sozusagen, wenn darum geht, irgendetwas zu organisieren oder

248 einfach nur zu kommunizieren, auf bestehende Strukturen zurückgreifen, während
249 alle anderen im wesentlichen Individuen, in die man einzeln ansprechen, einzeln
250 organisieren etc. muss. Also, das ist der wesentliche, das wesentliche Asset, dass
251 solche Projekte in einen Stadtteil bringen und das sicherlich dazu beigetragen hat,
252 dass es diese Vernetzung dort jetzt gibt.

253 Speaker 2: Mhm, das gewerbliche Wohnen, über das wir vorhin schon kurz
254 gesprochen haben. Es gibt ja Serviced Apartments, Studenten Apartments, ein Hotel.
255 Wie tragen die aus Ihrer Sicht zur Diversität und Nutzungsmischung im
256 Sonnwendviertel bei?

257 Speaker 1: Ähm, ja, also ich meine, es ist ein Areal relativ nahe am Hauptbahnhof.
258 Dadurch ist ein gewisser Anteil an Hotelnutzungen und vergleichbaren sicherlich gut
259 und sinnvoll und auch sowas wie Serviced Apartments in einem gewissen Ausmaß
260 sicherlich ein guter Beitrag. Ich finde halt, dass der Anteil etwas überbordend ist dort.
261 Das liegt teilweise an den extrem hohen Grundstückskaufpreisen, die letztlich gezahlt
262 wurden. Aber nicht nur. Also gerade das Music Box Projekt ist eins, das einen extrem
263 niedrigen Grundstückspreis bezahlt hat, weil es eben aus dem Konzeptverfahren war
264 und natürlich mehr hätte möglich sein können als nur Serviced Apartments, und das
265 war das Projekt, es wurde ja unter anderem auch ausgewählt, weil es eine sehr große
266 Vielfalt an Nutzungen angeboten hat. Mir ist schon klar, dass der jetzige, sehr
267 unbefriedigende Zustand so nicht geplant war. Dass ja die Absicht bestand eine hohe
268 Nutzungsmischung da zu erreichen, aber das Projekt ist ja schon ein Beispiel für
269 extrem starkes Abspecken, leider.

270 Speaker 2: Und Sie sagen, jetzt ist es so ein bisschen überbordend gewesen, oder?

271 Speaker 1: Auf Viertel insgesamt bezogen ja, das habe ich jetzt nicht auf die Music
272 Box allein bezogen aber die trägt dazu bei.

273 Speaker 2: Ja, das habe ich auch so verstanden, und die daraus resultierende
274 Schwäche. Was ist der Nachteil daran, dass Sie sagen, das sind viele Menschen, die
275 eben keine langfristige Wohnperspektive in dem Viertel haben und dann das
276 entsprechende kommunale Engagement geringer ist? Oder Serviced Apartments
277 haben ja auch oft sehr hohe Quadratmeterpreise, dass dadurch auch wieder der
278 Mietspiegel im Quartier steigt? Was sind da so die Themen, wo sie sagen, das sind
279 die nachteiligen Effekte dessen?

280 Speaker 1: Ähm, ja, also das sind natürlich die Wohnkosten, aber die sind dort auf
281 den Bieterverfahrensgrundstücken sowieso extrem, von ein paar Ausnahmen
282 abgesehen. Da ändert das jetzt auch nicht mehr viel. Aber ich mein in der Music Box,
283 ich weiß es nicht genau, weil da zahlt man, so 30 € am Quadratmeter, das ist natürlich

284 schon wirklich extrem. Aber gut, wie gesagt, in einem kleinen Ausmaß, finde ist das
285 schon akzeptabel, wenn es das auch gibt halt, es ist halt zu viel in dem Fall. Das
286 wesentliche Problem ist das, was Sie ohnehin schon angesprochen haben. Das ist ja
287 auch das gleiche, wenn man über Airbnb in der Stadt spricht. Dass es halt sozusagen
288 keinerlei lokale Verantwortung durch solche Wohnformen gibt, die Leute leben dort
289 nur ganz kurz und in den Beherbergungsbetrieben sind es überhaupt nur ein paar
290 Tage oder so da, und dadurch tragen sie sozusagen zu einer, wie soll ich sagen,
291 verantwortungsvollen Nutzung der Stadt nichts bei. Im Gegenteil, man kann sie auch
292 überhaupt nicht zur Verantwortung ziehen in irgendeiner Form, also zum Beispiel das
293 B&B Hotel im Norden. Da ist es ganz normal, dass alle mit dem Taxi in der
294 Fußgängerzone vorfahren, was verboten ist, aber man kann sichtlich nichts dagegen
295 machen. Man dürfte theoretisch, wobei ich mich schon frage ob man die Tatsache,
296 dass Hotelgäste zum Hotel gebracht werden, als Liefertätigkeit bezeichnen kann, das
297 würde ich in Frage stellen. Aber theoretisch ist ja die Liefertätigkeit ausschließlich auf
298 den Vormittag...am Vormittag erlaubt, sonst nicht. Das ist faktisch totes Recht. Also,
299 das muss man ehrlich sagen, und das hat genau mit diesem unter anderem nicht nur,
300 das muss man natürlich auch sagen, aber unter anderem mit diesen Nutzungen zu
301 tun, weil, wenn diese Menschen da dauerhaft leben würden, dann könnte man sie
302 natürlich anders diesbezüglich zur Verantwortung ziehen, würde ich jedenfalls mal
303 annehmen, dass das möglich wäre. Das sind solche Dinge, und natürlich ist es für
304 einen lebendigen Stadtteil besser, wenn es einen gewissen Anteil an Bevölkerung
305 gibt, der nicht nur für ein paar Tage bis maximal ein paar Monate dort lebt. In einem
306 gewissen Ausmaß ist das vertretbar, in einem so großen Ausmaß ist das
307 problematisch würde ich behaupten, aber das kann man sicherlich auch anders
308 sehen.

309 Speaker 2: In meinem alten Job war ich damals in der Entwicklung vom prizeotel
310 dabei. Das ist ja ganz im Norden noch gelegen, da finde ich es total schade, dass
311 man sich als Betreiber nicht offener gezeigt hat, also auch die lokale Bevölkerung
312 integrieren zu wollen, und beim B&B ist es ja auch ziemlich ähnlich, also sehr
313 monolithisch gedacht. Es gibt halt eine Lobby, ganz klassisch, aber keine
314 Maßnahmen, um eben diese lokale Bevölkerung irgendwie zu integrieren, an Bord zu
315 holen. Vielleicht eine coole Rooftop Bar, was auch immer, ist dann wahrscheinlich
316 auch stark, betreiberspezifisch. Und es steckt wahrscheinlich viel Potenzial drinnen,
317 dass dann teilweise nicht ausgenutzt wird, um auch sich als Hotel offen in einen
318 Stadtteil involvieren zu können. Also meine ganz persönliche Meinung.

319 Speaker 1: Ja, ja, das, das stimmt ganz sicher, und das hat, das ist ja nicht nur auf

320 Hotels beschränkt. Das hat einfach sozusagen mit der zunehmenden
321 Finanzialisierung des gesamten Baubereichs zu tun, würde ich behaupten, weil es
322 geht einfach zunehmend darum, diese Objekte im Wesentlichen als Finanzanlagen
323 zu sehen und nicht als Bausteine eines Stadtteils, und damit ist alles, was sozusagen
324 zum Ertrag nichts beiträgt, uninteressant. Also, gerade bei dem Hotel ist es ja so. Die
325 haben einen riesengroßen Garten, der völlig ungenützt ist. Die direkt daneben
326 befindliche Baugruppe hat angeboten, diesen Garten sozusagen zu pflegen und auch
327 zu nutzen, das wäre sozusagen zum allgemeinen Vorteil gewesen, das wurde halt
328 abgelehnt, weil es dem Hotel nichts bringt, und ob es dem Stadtteil was bringt, ist
329 egal, das interessiert niemanden. Und so sieht es dann halt letztlich aus.

330 Speaker 2: Ja, das ist halt schade. Das sind halt dann auch speziell immer diese
331 großen Markenprodukte, die halt ihre SOPs haben, und alles, was davon abweicht,
332 braucht irgendwie extra Genehmigungen, und es ist ein Risiko von Qualität kann
333 irgendwie drunter leiden, was auch immer. Ja.

334 Speaker 1: Es ist halt letztlich auf lange Sicht schon sehr problematisch, weil all diese
335 Projekte also wenn man sich sozusagen anschaut, das hat jetzt natürlich mit den
336 Hotels weniger auch, aber weniger zu tun, nicht mit dem freifinanzierten
337 Wohnbaubereich. Diese Projekte werben ja alle vorrangig mit der Lage, also die
338 werben vorrangig mit dem, was die anderen rundherum tun, als mit dem, was sie
339 selber tun. Zu diesen Lagequalitäten tragen sie selber aber gar nichts bei, und je mehr
340 von dieser Art von Projekten es gibt, desto niedriger ist natürlich diese Lagequalität
341 aus meiner Sicht aber..

342 Speaker 2: Ja, ja, das stimmt, und jetzt eine ganz brutale Frage, bitte nicht falsch
343 verstehen. Gibt es denn Vorteile, zu denen ein Hotel, Serviced Apartments,
344 Studenten Apartments beitragen können für so ein Quartier? Was eben auch die
345 Zielgruppe anbelangt, wir haben jetzt über ein paar Nachteile gesprochen...

346 Speaker 1: Ja, ja, ja, nein, also das sind ja keine grundsätzlich schlechten Nutzungen.
347 Also, es braucht in einem, in einer Stadt Hotels und vor allem so nah am Bahnhof,
348 Hotels. Es braucht auch sicherlich einen gewissen Anteil an Serviced Apartments.
349 Die Frage ist halt die Menge, und das ist ja in anderen neu Entwicklungsgebieten in
350 Wien auch zum Teil so zu sehen. Es gibt halt Lagen, wo man aus irgendeinem Grund
351 einen sehr hohen Gewerbeanteil einplant, im Unterschied zu anderen, wo es
352 praktisch keinen gibt. Dieser Gewerbeanteil ist dann tatsächlich von den Projekten
353 nicht umsetzbar, und deswegen gibt es dann gewerbliches Wohnen, wie gesagt,
354 grundsätzlich nicht schlecht. Das ist immer die Frage der Größenordnung und
355 Mischung.

356 Speaker 2: Ja, bringt vielleicht auch nochmal den Vorteil mit sich, dass man sagt, das
357 ist eine Art Wirtschaftstreiber, also aufgrund eines Hotels, siedelt sich dann vielleicht
358 noch mal eine weitere Gewerbefläche an, wobei das hier im Sonnwendviertel sowieso
359 sichergestellt ist und und diese Erdgeschosszonen ausreichend bespielt und
360 durchmischt sind.

361 Speaker 1: Ja, weiß ich nicht, ob sie auch gleich bespielt und durchmischt sind, aber
362 wahrscheinlich besser als anderswo. Ja, natürlich ist es einem gewissen Ausmaß so,
363 aber ich weiß nicht. Also diese diese Projekte werden ja auch homogener. Also es ist
364 ja nicht unbedingt so, dass es dann sozusagen ergänzende Servicebetriebe gibt im
365 Umfeld, die so ein Hotel unterstützen, und andere dann vielleicht auch, sondern ja,
366 gut, ich meine, das ist jetzt vielleicht Spekulation. Also da wage ich mich im Bereich
367 vor, wo ich nicht besonders viel Expertise besitze. Es ist vielleicht nicht sinnvoll, wenn
368 ich dazu Dinge sage, die vielleicht jeder Grundlage entbehren, also ich glaub, das
369 lasse ich besser weg.

370 Speaker 2: Kein Problem! Wenn wir nochmal über dieses Thema Wohnqualität in der
371 Gemeinschaft sprechen, auch im Quartier eben. Wie sehen Sie da die Rolle der Miet-
372 und Eigentumswohnungen?

373 Speaker 1: Ja, ja, das ist ein schwieriges Thema. Wien ist ja so, wie viele andere
374 mitteleuropäische Städte, eine Stadt mit extrem hohem Mieter Anteil, Mietanteil,
375 während der Wohnungseigentumsanteil lange Zeit sehr gering war, in den letzten
376 Jahren natürlich stark gestiegen ist, wobei das ja dann zu einem guten Teil auch
377 Wohnungen sind, die dann letztlich doch wieder vermietet werden. Ich muss sagen,
378 das ist ein bisschen auch so eine ideologische Frage. Ich sehe das grundsätzlich
379 kritisch. Natürlich braucht es einen gewissen Anteil an Eigentumswohnungen in einer
380 Stadt auch. Ich glaube nicht, dass der sehr hoch sein müsste. Das Problem bei der
381 ganzen Sache ist, dass das so wie vorher über über gewerbliches Wohnen
382 gesprochen haben, dass das im wesentlichen Anlageprodukte sind, die wenig
383 Qualität beisteuern und viel zu Preissteigerungen beisteuern.

384 Speaker 2: Wenn man nicht selbst drin wohnt, meinen Sie so die klassische
385 Anlegerwohnung?

386 Speaker 1: Genau ja.

387 Speaker 2: Ja, mhm!

388 Speaker 1: Ähm und ja, das ist der Punkt, wobei also ich, ich würde jetzt nicht sagen,
389 es darf keine Eigentumswohnungen geben, was ich halt sinnvoll fände ist, wenn
390 öffentliche Fördermittel nicht für diesen Sektor aufgewendet werden würden, was ja
391 de facto heute der Fall ist. Also, es werden Wohnungseigentumswohnungen

392 gefördert, auch in Wien, und zwar gar nicht so wenige, weil es ja diese Kaufoptionen
393 im geförderten Wohnbau gibt. Das würde ich abstellen, aber abgesehen davon ist das
394 halt ein vorhandener Sektor. Also ich glaube, es geht weniger darum zu sagen, es
395 braucht, man soll Eigentumswohnungen verhindern. Das kann man nicht, es müsste
396 eher darum gehen, in diesem Sektor die Qualitäten zu verbessern und damit
397 versuchen etwas zu erreichen.

398 Speaker 2: Und wie ist Ihr Gefühl bei den klassischen Mietwohnungen? Sind Leute
399 tatsächlich daran interessiert, aktiv zu einer zu einem Stadtteil beizutragen. Also, die
400 Umzugsquoten steigen ja auch immer stärker. Es werden oft zu kleine Wohnungen
401 gebaut, das heißt, man kommt nur noch eine kürzere Zeit mit seiner eigenen
402 Wohnung zurecht. Muss ich dann wieder umschauen... Wie ist da die Rolle von von
403 den klassischen Mietwohnungen im Sonnwendviertel Ost? Oder bedarf es..., wir
404 haben vor Ort ein Quartiersmanagement, oder braucht es eben diesen externen
405 Anstoß zu sagen, es gibt jetzt Initiativen, um diese lokale Wohnbevölkerung dann
406 auch zu animieren, diesen Stadtteil aktiv zu zu halten.

407 Speaker 1: Ja, es ist natürlich gut, wenn es sowas gibt und wenn das unterstützt wird,
408 also Aktivitäten im Stadtteil, letztlich ist das Entscheidende, wie groß der Anteil an
409 leistbaren Mietwohnungen in so einem Stadtteil ist und wenn es diesen Anteil gibt,
410 dann wird die Fluktuation deutlich geringer sein, als wenn es denn nicht gibt. Das ist
411 der Punkt, und wenn die Fluktuation geringer ist, dann wird es mehr
412 Verantwortungsbewusstsein für den Stadtteil geben weil es natürlich einen selber
413 betrifft, was da passiert, weil man langfristig dort wohnt. Ich meine natürlich, die
414 generell die Umzugsfrequenzen steigen. Die waren halt in Österreich, speziell in Wien
415 lange Zeit sehr niedrig, muss man sagen, die sind in anderen Städten viel höher, in
416 anderen Ländern. Das nimmt sicher ein bisschen zu. Das heißt jetzt nicht, dass diese
417 Tendenz endlos so weitergeht, glaube ich. Also vor allem in der sozusagen in dieser
418 Deadlock Situation, in der die österreichische Wohnungspolitik ist, kann man es sich
419 ja kaum leisten aus einer billigen Wohnungen in Wien auszuziehen bei den
420 Entwicklungen der letzten Zeit würde ich sagen.

421 Speaker 2: Ja, welche Verbesserungsansätze sehen Sie generell bei den dort
422 realisierten Wohnformen? Wir haben schon drüber gesprochen, das gewerbliche
423 Wohnen hat eine vielleicht zu dominante Rolle eingenommen...

424 Speaker 1: Ja also aus meiner Sicht ist es ein Grundfehler, bei solchen Arealen, zu
425 sehr auf einen hohen Ertrag, aus den Grundstücksverkäufen zu schauen. Ich finde,
426 das darf die öffentliche Hand, und zu der gehört die ÖBB letztlich, nicht tun. Aber
427 wenn das niemand vorgibt, dass sie das nicht tun darf, dann wird sie es halt trotzdem

428 tun. Also, das ist letztlich eine politische Frage, das ist, denke ich, nichts, was man
429 sozusagen der Führung eines Unternehmens umhängen darf, sondern das muss
430 politisch vorgegeben sein aus meiner Sicht, und so etwas wie die Konzeptverfahren
431 im Sonnwendviertel Ost, das war ja natürlich letztlich ein großer Schritt der ÖBB das
432 zu tun, die Grundstücke so anzubieten zu einem Fixpreis, wo sie sicherlich mehr
433 hätte, wesentlich mehr hätte einnehmen können, wenn sie es anders getan hätte. Das
434 ist halt bisher eine einmalige Sache geblieben. Es wiederholt sich nicht, bisher
435 jedenfalls, vielleicht kommt es ja noch keine Ahnung. Ähm, aber das müsste
436 eigentlich, wenn die öffentliche Hand Grundstücke verkauft, vor allem in der dichten
437 Stadt, müsste etwas der Standard sein und nicht die große Ausnahme. Also, das ist
438 meiner Ansicht nach ein Problem, aber offensichtlich...

439 Speaker 2: ...das heißt, Sie sehen eine starke Korrelation zwischen Einstandspreis
440 für das Grundstück mit der daraus resultierenden Wohnqualität am Ende?

441 Speaker 1: Nein, nein, der Kaufpreis allein ist dafür nicht ausreichend. Also, das sieht
442 man ja auch an ein paar Beispielen aus den Konzeptverfahren, wo die Grundstücke
443 sozusagen sehr billig erworben wurden und dann doch sehr teure Wohnformen und
444 sehr schlechte Qualitäten umgesetzt wurden. Das waren nur ein paar wenige, aber
445 doch. Das heißt, der Kaufpreis allein reicht nicht, das braucht dann irgendeine Art von
446 Qualitätssicherung. Das ist halt im geförderten Wohnbau normalerweise das dort
447 bestehende System mit Bauträgerwettbewerben, Grundstücksbeirat,
448 Qualitätssicherung durch die MA25 etc. Ähm, das ist dann die eine Hälfte der
449 Medaille, die es gibt und die funktioniert und die man weitertragen muss, und die
450 andere Hälfte ist, dass man etwas Vergleichbares meiner Ansicht nach für den
451 freifinanzierten Bereich auch braucht, nicht so strikt und nicht so eng. Aber doch, es
452 gibt ja auch erste Ansätze in diese Richtung. Also, es gibt diese neuen
453 Qualitätsbeiräte des Wohnfonds, die ja die freifinanzierten, den freifinanzierten
454 Wohnbau auch umfassen. Ob das ausreicht, weiß ich nicht, aber das braucht es
455 sozusagen auch. Es reicht nicht einfach nur die Grundstücke billig zu verkaufen,
456 sondern man muss dann als Gegenleistung für diese günstigen Preise natürlich auch
457 gewisse Qualitäten einfordern, und das heißt leistbares Wohnen, Nutzungsmischung,
458 etc.

459 Speaker 2: Ja, ja, was bei einem teureren Einstandspreis per se aber gar nicht die
460 Möglichkeit bieten würde, weil da schon wahrscheinlich die Kalkulation schon so eng
461 dann hinten raus ist.

462 Speaker 1: Ja, genau.

464 Speaker 2: Gibt es Ihrer Meinung nach eine Wohnform Sonnwendviertel Ost, die
465 unterrepräsentiert ist, wo Sie sagen, darunter leidet die Diversität?

466 Speaker 1: Ja, geförderter Wohnbau!

467 Speaker 2: ...und auch an alternative Wohnformen gedacht, gibt es da irgendwas?

468 Speaker 1: Ja, wüsste ich jetzt nicht, was. Also, letztlich gibt es dort schon sehr viel.

469 Also, es gibt einen sehr hohen Anteil an gemeinschaftlichen Wohnformen, auch mit

470 durchaus unterschiedlichen Ansätzen. Das ist sicherlich mehr als überall sonst in

471 Wien der Fall. Es gibt sehr viel gewerbliches Wohnen. Das ist ja jetzt auch nicht alles

472 schlecht. Das ist eher eine Frage der Menge, würde ich sagen. Es gibt sehr, wie soll

473 ich sagen, außergewöhnliche Beispiele, wie das Atelierhaus C21 wo ja letztlich auch

474 viel, nicht nur, aber einen gewissen Teil auch gewohnt wird. Also, da gibt's schon

475 recht viel, würde ich sagen.

476 Speaker 2: Ja, meine, mein Gedanke ist so ein bisschen das Thema älterer

477 Menschen...

478 Speaker 1: Ja... ja gut das stimmt. Da muss man halt sagen, dass jetzt sozusagen

479 generell eine große Lehrstelle im Wohnungsneubau. Ich habe vorher gesagt, die

480 Baugemeinschaften sind altersmäßig stärker durchmischt als sonst im

481 Wohnungsneubau, das stimmt sicher, aber ist halt natürlich immer nur ein kleiner

482 Anteil an einem Stadtteil. Also meiner Meinung nach braucht es da viel mehr Aktivität

483 in dem Bereich, vor allem für sehr späte Lebensphasen. Ich nehme an, das wird auch

484 noch stärker kommen. Es ist ja durchaus ein Thema in der Diskussion, ist halt in der

485 Praxis noch relativ schwach.

486 Speaker 2: Ja, ja, speziell auch im leistbaren Bereich...

487 Speaker 1: ...ja, ja, natürlich, ja, klar. Also, im Luxusbereich spielt das Alter da

488 vielleicht nicht so eine große Rolle. Also, wenn man sich es leisten kann, keine

489 Ahnung, eine, zwei Räume als Pflegewohnung dazu zu kaufen oder zu mieten, dann

490 ist es ja auch irgendwie egal. Natürlich im leistbaren Bereich genau ja.

491 Speaker 2: Ja, ja, sehr gut, ich bin mit meinen Fragen tatsächlich soweit durch. Ich

492 weiß nicht, ob Sie noch was loswerden wollen...?

493 Speaker 1: Nein, wüsste ich jetzt nicht, also mich würde natürlich interessieren, was

494 bei Ihrer Arbeit rauskommt, also wenn es fertig ist.

Anhang F: Interview (Auswertungseinheit 4)

Speaker 1 möchte anonym bleiben, betroffene Textstellen sind mit [] gekennzeichnet

18. Juli 2023, 18.00h als Telefongespräch

Speaker 1: Führungskraft eines Bauherrn und Betreibers für gewerbliches Wohnen

Speaker 2: Christina Kainz

1 Speaker 2: So jetzt läuft sie genau, vielleicht einmal noch kurz einleitend. Also ich
2 schreibe eben über das Sonnwendviertel Ost. Es geht darum, wie verschiedene
3 Wohnformen sich einander beeinflussen und zu einer sozialen Nachhaltigkeit
4 beitragen, also welche Wohnformen vielleicht miteinander gut, schlecht, nicht so gut
5 können, welche Potenziale Synergien mit sich bringen und wie das dann auch mit der
6 Strahlkraft eben auf ein ganzes Quartier wirken kann. Und dafür ist das Viertel
7 natürlich prädestiniert mit den wirklich vielen verschiedenen Wohnnutzung, und
8 insbesondere würde mich heute interessieren, einmal über die [Markenname
9 Wohnkonzept] zu sprechen als gewerbliches Wohnen, wie ihr da mit der an die Sache
10 herangegangen seid, und einmal einleitend die Frage stellen, in welcher Phase du
11 sozusagen involviert worden bist oder an dem Projekt mitgewirkt hast und in welcher
12 Rolle du warst.

13 Speaker 1: Genau sehr gerne, also ganz kurz einleitend von meiner Seite eben war
14 ich als Geschäftsführer bei der [Firmenname] eben tätig und habe hier den
15 österreichischen Markt bearbeitet im Rahmen der Projektentwicklung und Akquisition
16 von neuen Projekten insbesondere eben von [Markenname Wohnkonzept]
17 Produkten, das sind unsere hauseigenen Produkte wo wir über die
18 Schwestergesellschaft und eben den diesbezüglichen Betrieb übernehmen die
19 [Firmenname]. Und wir machen auch für Dritte Projektentwicklung insbesondere die
20 klassische [Branchennische]. Aber wir bleiben natürlich beim Sonnwendviertel in
21 Wien im 10. Da haben wir paar Projekte verwirklicht, das war eben zum einen des
22 [Markenname Wohnkonzept], also das klassische [gewerbliche Wohnen], das waren
23 [Anzahl] Einheiten, da haben wir ungefähr eine Bruttogeschossflächen Ratio von 35
24 gehabt pro Einheit, also das hat die ganzen Allgemeinflächen eben inkludiert und
25 genau [Anzahl] Einheiten waren das letztendlich. Und das war ein Joint Venture mit
26 der [Firmenname]. Und [Standortname Wohnkonzept] vielleicht deshalb noch kurz
27 dazu weil eben zu meiner Zeit hat noch die [Firmenname] bei uns die
28 Muttergesellschaft war und die [Firmenname] ja einen [religiösen] Hintergrund hat und
29 da haben die unseren [Markenname Wohnkonzept] Produkt in Deutschland und
30 Österreich nach einer [religiösen] Persönlichkeit benannt, die Projekte in der Stadt

31 eben geboren, gelebt hat und gewirkt hat. Genau das ist da der Hintergrund. Da hat
32 es eben eine Namensgebungsfeier mit einem [religiösen] Museum geben. So das ist
33 das eine Projekt mit einem [gewerblichen Wohnen] also eh ganz klassisch, die haben
34 Professionals, Expats und dergleichen. Das ist in aller Regel darauf ausgelegt, auf
35 eine Aufenthaltsdauer von einer Woche bis sechs Monate. Aber man hat gesehen,
36 relativ, also, das ist vielleicht noch ganz kurz, das ist [Jahreszahl] an den Start
37 gegangen und man hat aber relativ schnell schon gesehen, dass der österreichische,
38 insbesondere der Wiener Markt eben hier sehr short stay lastig ist, was bedeutet das
39 wir auch eben sehr viel short stay Aufenthalte haben und die durchschnittliche
40 Aufenthaltsdauer in diesem Haus gegenüber den deutschen Häusern in
41 [Städtenamen] und jetzt in weiteren deutschen Städten auch [Markenname
42 Wohnkonzept] und [Markenname Wohnkonzept] laufen, [Stadtname], dass die auf
43 jeden Fall um einiges darunter liegt die durchschnittliche Aufenthaltsdauer aufgrund
44 der Zusammensetzung und doch erhöhter short stay Aufenthalte. Ja genau das ist
45 eben hier das eine. Und wenn ich jetzt von der 35 Quadratmeter
46 Bruttogeschossfläche Ratio gesprochen habe, da haben nur [Anzahl] Einheiten da
47 kann man sich ungefähr vorstellen dass des unser reger Grund ist unser
48 [gewerbliches Wohnen] also diesem Serviced Apartment sozusagen so ungefähr um
49 die 22, 23 Quadratmeter Nettonutzfläche, und ja natürlich mit Kitchenette
50 entsprechend teilmöbliert oder vollmöbliert und ähm, ja, das bei uns das [Anzahl]
51 Projekt. Und das [Anzahl] Projekt, was wir dann im Sonnwendviertel eben gemacht
52 haben, das ist jetzt eigentlich wirklich das klassische Sonnwendviertel, weil das
53 Projekt, das ist eher [Himmelsrichtung] vom Sonnwendviertel, aber kann man auch
54 schon zum Sonnwendviertel zählen, das ist, das ist das [Studentenwohnen] was wir
55 gemacht haben. Das ist eben dort beim [geographische Einordnung], und das haben
56 wir auch im Zuge der Joint Venture mit der [Firmenname] hat des dieses Baufeld, hat
57 sich die [Firmenname] damals eben gesichert bei der Ausschreibung von der ÖBB
58 und das haben wir uns aber dann von der [Firmenname] abgekauft, also da war die
59 [Firmenname] dann nicht mehr mit dabei. Das haben wir dann alleine errichtet, und
60 das ist eben ein Studentenheim eben [Markenname Wohnkonzept], und das ist das
61 [Standortname Wohnkonzept], und das hat ziemlich genau von der Einheitenanzahl
62 ähnlich also das sind [Anzahl] Einheiten. Und da ist es so, dass du
63 Bruttogeschossfläche Ratio natürlich beim [Studentenwohnen] geringer ist als wie
64 beim [gewerblichen Wohnen], da sind wir ungefähr bei 21 - 30 Quadratmeter
65 Bruttogeschossfläche pro Einheit.

66 Speaker 2: Da bleibt wahrscheinlich dann auch der Durchschnittsdauer höher ist
67 dann, oder?

68 Speaker 1: Ja, da ist die durchschnittliche Aufenthaltsdauer eh klar, da haben wir
69 dann Jahresverträge aller Regel abgeschlossen mit den Studenten. Wir haben sie
70 jetzt aber nicht den Klientel auf die Studierenden gemäß Studienheimgesetz
71 eigentlich beschränkt sondern, auch Schüler und so da waren wir ein bisschen
72 ausführlicher beim Klientel, aber in aller Regel hast du natürlich dann schon, egal ob
73 das jetzt die Inskriptionsbestätigung oder so was das war schon immer Thema, damit
74 das schon gewährleistet ist und so. Also, weil ich beim studentischen Wohnen jetzt
75 immer bleib, weil man jetzt, da haben wir immer bei den Projekten oder generell bei
76 allen Projekten, haben wir immer Datenresearch gemacht. Diese Research, der ist
77 intern angesiedelt gewesen. Also, wir haben jetzt keinen externe Berater beauftragt,
78 wie [Firmennamen] oder wer auch immer. Also wir haben da keinen Feasibility
79 Service extern, haben wir schon auch gemacht aber ist immer drauf angekommen,
80 aber in aller Regel ist das bei uns intern abgelaufen, da gibt es das sogenannte
81 [Firmenname], und das hat eben die Analysearbeiten eigentlich gemacht. Und das
82 waren richtige Wälzer natürlich. Makro-, Mikrostand und dann das Klientel und die
83 Wettbewerbsanalyse. Beim studentischen Wohnen haben wir da natürlich den
84 Wohnmarkt und den WG Markt gegenübergestellt im zehnten Bezirk. Da haben wir
85 uns einfach angeschaut, wo liegen da natürlich die Mieten und auf Basis dessen
86 haben wir dann die Einschätzung getroffen wo kann ich mit der All-Inclusive Miete
87 beim Studenten dann letztendlich liegen. So haben wir uns dann zurückgerechnet auf
88 den möglichen Pachtansatz. Also, das ist so gemacht worden, und beim Serviced
89 Apartment, da ist es natürlich weniger, wobei sehr wohnwirtschaftlicher Charakter,
90 aber natürlich aufgrund der Spezifika in Österreich und in Wien mit dem erhöhten
91 short stay Anteil, ist eher der Hospitality Markt den man als Wettbewerber
92 gegenübersteht. Wobei da haben wir damals noch die Schwierigkeit gehabt zwar das
93 es so ein Produkt oder in diese Größenordnung, diese Professionalität eigentlich in
94 Wien gar nicht war. Da waren ziemlich die ersten, da hat man sich ziemlich schwer
95 getan, das war ein starker Lernprozess beim Studentenheim. Da hat man gemerkt,
96 das ist sehr ähnlich wie der deutsche Markt. Anhand der Wettbewerbsanalyse hat
97 man das gesehen und auch vom Preis, das hat von vornherein sehr gut passt. Und
98 beim [gewerblichen Wohnen] und beim [Markenname Wohnkonzept] da haben wir
99 starke Lernkurven gehabt das man da viel mehr Pricing machen müssen im Sinne
100 auf der short stay Aufenthalte klarerweise und das hat man am Anfang unterschätzt.
101

102 Speaker 2: Hängt es damit zusammen, dass der mehr Chance der Anzahl ist, weil
103 der Wiener Wohnmarkt attraktiver ist als ich sage mal, Hamburg, München, Frankfurt
104 in Deutschland, weil einfach auch der Mietspiegel kommoder ist, oder wie interpretiert
105 ihr das? Bei den [Markenname Wohnkonzept], wo du gesagt hast, im Vergleich zu
106 Deutschland ist hier der short stay Anteil höher oder die Aufenthaltsdauer kürzer, und
107 was ist da euer Rückschluss? Also, woran liegt das im Vergleich zu Deutschland?

108 Speaker 1: Rückschluss war dann doch jener, dass eben hier ein starker Markt wird,
109 bei den Hotels eigentlich bestanden hat und den starken Corporate Anteilen die wir
110 gehabt haben, wo dort eingebucht wurde, die halt wirklich eine Flexibilität sich wahren
111 wollten nicht drei oder vier Monate oder immer wiederkehrte, da hat entwickelt der
112 Hotelmarkt in der Vergangenheit stark, eben diese Firmen und so weiter, stark
113 gearbeitet und gute Angebot geschneidert und diese Rahmenvereinbarungen gehabt,
114 und da haben wir uns da natürlich ja, präsent machen müssen als neue Marke und
115 neuer Player und was ist das überhaupt genau? Weil das war in Deutschland ja
116 Serviced Apartment in dem Sinne kennt man dann schon weitaus länger, kommt ja
117 aus dem angelsächsischen Raum, also, der hat schon gewisse Historie gegeben, da
118 wurde schon bisschen, ja wo sie die Leute schon bisschen was vorstellen können. In
119 Österreich und in Wien wurde es dann bisschen schwieriger, weil da hat man wirklich
120 Türklinken putzen müssen und ihm die Vorteile aufzeigen müssen, wenn man da
121 durchbucht und das man da eigentlich letztendlich dann günstiger ist und eben diese
122 auch Vorteile und Flexibilität gegenüber, wenn jetzt dann wirklich sagt so er ist länger
123 als wir am Wohnmarkt. Dann haben wir das so wahrgenommen, dass der long stay
124 Markt einfach nur im Entstehen begriffen ist und wenn er eben schon da war, dass
125 man wirklich gesagt hat, die Firmen, dass die dann auch für Hotels die dann klassisch
126 eingebucht haben.

127 Speaker 2: Ja, okay, ihr hattet damals die Grundstücke, also das eine habt ihr dann
128 von [Firmenname] dann erworben, und das andere, war das dann der klassische
129 Bauträgerwettbewerb? Oder wie seid ihr da..?

130 Speaker 1: Es waren beides ÖBB Ausschreibungen und auch beide Baufelder hat
131 damals [Jahreszahl] hat die [Firmenname] gewonnen, also insofern diese Baufelder
132 dann erstanden und wie es dann in die Projektentwicklung beim ersten Baufeld
133 gegangen ist am Hauptbahnhof da haben sie nach Nutzungsmöglichkeit gesucht.
134 Und so ist man dann ins Reden gekommen.

135 Speaker 2: Mhm und war für euch auch in der Standortentscheidung an sich jetzt das
136 Sonnwendviertel mit seiner Vielfältigkeit ein Entscheidungsfaktor, sei es jetzt für
137 [Markenname Wohnkonzept] oder [Markenname Wohnkonzept]?

138 Speaker 1: Also am Hauptbahnhof hat man schon gesehen, dass da jetzt sehr viel
139 short stay natürlich entsteht und da haben wir damals geglaubt natürlich das eben mit
140 unserem long stay Variante das eine sehr gute Ergänzung abbildet, weil wie gesagt,
141 das ist da ins Motel One, das Azimut also wirklich ganz klassische Hotellerie, die da
142 vertreten ist, ganz stark, und wirklich viele Einheiten, viele Zimmer, also Hotelklasse,
143 die schon was gestanden ist am Hauptbahnhof, die seine Berechtigung auch hat und
144 viel später dann mal das prizeotel was da entstanden ist. Also das war das eine und
145 beim Studentenheim und da muss man dazu sagen, das war ja wirklich eine Wüste
146 damals, das war wie eine Fata Morgana was damals entstanden ist. Also das war das
147 erste Projekt eben da und die anderen Wohnungen noch irgendwo in Entstehung. Sie
148 haben am Anfang auch ein Problem natürlich, mit Dreck und so weiter weil überall die
149 Baustellen waren und da haben wir das globaler gesehen. Da haben wir das
150 eigentlich, natürlich haben wir gesehen, dass wir mit dem Hauptbahnhof mit der U1
151 ganz eine gute Zubringerlinie für die Technische Universität beispielsweise haben,
152 auch Karlsplatz und mit der U1 generell es ist dort doch noch generelle, dass natürlich
153 die öffentliche Anbindung ist auch da. Und da ist auch noch viel entstanden auch mit
154 dem [Orientierungspunkt], aber mit studentischem Wohnen bist du natürlich, da geht
155 man schon mal eine Viertelstunde mal zum Hauptbahnhof, und bist bei der U1 dort,
156 das dauert schon eine Zeit. Da ist natürlich das [gewerbliche Wohnen], viel, viel, viel
157 besser gelegen, aber das ist beim Studenten so oder bei uns am Klientel, dass wir
158 dann natürlich Standorte bearbeiten wo halt eben die Reichweite größer ist. Natürlich
159 bei dem WG Markt, hätte nochmal ganz explizit Favoriten, Westbezirk geben, 7.
160 Bezirk angeschaut aber wir haben ja gesehen, da hat Wien gerade auch wieder mit
161 Berlin als größte deutsche Universitätsstudentenstadt eingeholt, gute 200.000
162 Studierende, und da war halt wirklich sehr viel Potenzial vorhanden für einen
163 freifinanzierten Anbieter. Da waren wir auch jetzt neben den klassischen
164 gemeinnützigen Trägern, natürlich wird es auch noch freifinanzierte gegeben haben,
165 aber nur wenige, die jetzt da in den letzten Jahren eher wir die Schwammerl aus dem
166 Boden geschossen aber das hat seine Berechtigungen, weil da haben wir eigentlich,
167 wie wir jetzt gesehen haben, natürlich mit der kleinen Gelder im ersten Corona, weil
168 wir die Universitäten geschlossen haben, aber sonst eigentlich immer voll Vermietung
169 gehabt.

170 Speaker 2: Mhm, meine Frage noch mal anders formuliert. Ich wollte so ein bisschen
171 herausfinden, ob sozusagen für die [Markenname Wohnkonzept] und Studenten
172 Apartments diese Lage gleich attraktiv gewesen wäre, wenn zum Beispiel, das
173 Sonnwendviertel, als, ich sage mal, sehr homogenes, normales Mietwohnen

174 entwickelt worden wäre, also jetzt ohne dieser sehr besonderen Quartiersweise,
175 vielfältigen Gemeinschaftsleben. Genau also, ob das ein Entscheidungsfaktor für
176 euch ist in der Bewertung, dass ihr sagt, wobei natürlich, das Studentenwohnen war
177 extrem früh dran, da hat man wahrscheinlich das ganze Potenzial noch gar nicht
178 gesehen.

179 Speaker 1: Richtig, das war schon natürlich irgendwo, da war bei manchen
180 Baufeldern noch gar nicht glaube, was kommt jetzt überhaupt hin, aber wenn jetzt zu
181 dem Masterplan den wir uns angeschaut haben, und natürlich hat man sich dann
182 eben mit dem beschäftigt und im Rahmen eben der Krise dann geschaut eben also,
183 weil das stimmt schon natürlich, man braucht ein lebendiges Quartier oder Stadtteil,
184 weil wir ja wie eingangs gesagt die Bruttogeschossflächen Ratio hier fahren. Die
185 stellen auf das ab, dass im Gebäudekörper oder auf unserem Grundbuchkörper
186 entsprechend schlank bleiben, das heißt eben, wir haben da jetzt keine EG Fläche
187 die in aller Regel, wo Fitness drinnen ist, oder wie auch immer. Wir schauen, dass
188 man wirklich effiziente und viele Zimmer, eigentlich im Gebäudekörper rausbringen
189 und alles andere muss die Umgebung abbilden, dass eben das Fitness Center beim
190 Serviced Apartment, da haben wir eben Rahmenvereinbarungen getroffen,
191 Rabattierung mit den Nutzern, das wird dann gut ankommen. Das der Nutzer
192 eigentlich 50, 100 Meter oder 150 Meter dann das Kaffee hat, das Fitness Center und
193 die Geschichten, das Quartier abbildet. Und da hat man schon gesehen,
194 insbesondere beim Serviced Apartment, dass tatsächlich Sachen da sind, eben eh
195 das Fitness Center da. Also da hat man schon gesehen, dass da immer mehr
196 Augenmerk darauf gelegt wird und beim Studentenheim, was du jetzt bei manchen
197 Baufeldern jetzt noch nicht ganz 100 Prozent ist, aber man hat auch gesehen, dass
198 da halt schon natürlich viel wohnen kommt, logisch, aber eben auch, ich sage jetzt
199 mal Infrastrukturelle in Richtung Gastronomie und solche Geschichten.

200 Speaker 2: Mhm, ja, spannend, und jetzt mal rein wieder von diesen über die
201 Wohnformen gesprochen, wenn ihr sagt, als [Markenname Wohnkonzept] und
202 Studentenapartments im Quartier, was oder welche Mehrwerte könnte dem Quartier
203 in der Wohnqualität für die anderen Wohnformen bieten?

204 Speaker 1: Mhm. Mit welchen Produkten?

205 Speaker 2: Oder welchen Mehrwert fürs Quartier sozusagen der indirekt, dann in der
206 Qualitätsanhebung des Quartiers auch, wo dann auch die Wohnqualität der anderen
207 Bewohnenden dadurch steigt?

208 Speaker 1: Da fällt mir jetzt nur ein, dass wir eben über ein entsprechend junges
209 Publikumsziel, Klientel haben. Klarerweise beim studentischen umso mehr als beim

210 Serviced Apartment, wobei da wir auch viel Expertise haben. Und das wird hier zur
211 Quartiersbelegung eingeführt, weil das gleichzeitig natürlich eben dann vielleicht,
212 oder es ist so attraktive gastronomische Einrichtungen haben, noch dazu. Das würde
213 ich jetzt behaupten, dass die gegenseitig wieder belebt, irgendwo, weil sonst
214 qualitätshebende Merkmale, ja, weil wir haben jetzt keine Bereiche, die dafür alle
215 zugänglich sind oder so was. Das ist schon eigentlich mit unserem Fitness in dem
216 Beispiel, nur unsere Nutzern vorbehalten. Da hätte ich jetzt eben nichts ausgemacht,
217 muss ich gestehen, also eher so, dass einfach, wie das jetzt so ist, so Quartieren oder
218 Standortentwicklungen, wo sie auch schauen, dass soziale Durchmischungen
219 bringen, dass wir dann immer halt natürlich irgendwo das junge Volk generell für die
220 Gewerbetreibenden dort hinbringen oder eh für Fitness Nutzer und so weiter.

221 Speaker 2: Ja, und siehst du das kritisch, dass zum Beispiel Studentenapartments
222 den generellen Mietspiegel eines Quartiers anheben können, weil natürlich der
223 Quadratmeter im Studenten Apartment teurer ist als in der klassischen Vermietung?
224 Hast du da Erfahrungen?

225 Speaker 1: Ja, das stimmt schon natürlich. Wenn man das jetzt auf den Quadratmeter
226 herunter bricht, ja, mag das ein bisschen viel teurer natürlich klingen, aber man darf
227 dann natürlich auch nicht vergessen, dass das natürlich eine all-inclusive Miete, aber
228 dass das jetzt dazu geführt hätte, dass da Wohnpreisspiegel oder der Mietspiegel
229 eben dort in der Ecken dann steigt. Also, das haben wir nicht untersucht, muss ich
230 dazu sagen, unsere Umgebung in der Hinsicht. Außer wir hätten wieder ein neues
231 Projekt dort angestoßen, dann hätte man wieder neu beurteilt, aber das jetzt, wie groß
232 der Anteil eben beim Mietpreisspiegel wegen unserer Nutzung, das haben wir nicht
233 beurteilt, das muss ich gestehen.

234 Speaker 2: Ich glaube, das sind doch dann sehr extreme Beispiele. Ich glaube, das
235 gibt speziell auch in England oder London, wo dann diese Nachfrage der Studenten
236 so groß ist, dass eben die Betreiber die nicht mehr decken können und davon dann
237 auch der Wohnungsmarkt profitiert, und entsprechend anhebt.

238 Speaker 1: Klar, aber da muss ich dazu sagen, natürlich ist entsprechend Nachfrage
239 da und wir haben super Auslastung, aber das hat viel mehr damit zu tun, weil ich
240 glaube Chancen, den Letzten ja sehr viel passiert ist, gesamt Wien betreffend, dass
241 da viele Einheiten geschaffen wurden. Aber das sind ebenso hochpreisig
242 Geschichten, also wir sind generelle Anbieter. Wir schauen schon, dass wir uns
243 natürlich so positionieren gegenüber den WG Markt, dass wir drüber liegen, klar, aber
244 halt auch nicht zu närrisch viel, weil wir schon auch mit der [Firmenname] wollten wir
245 halt schon schauen, dass wir leistbarer sag ich jetzt mal, zu studentischen Wohnraum

246 schaffen, ähm, und da waren wir jetzt sicher nicht die, die hochpreisigen Anbieter
247 gegenüber der Mitbewerber. Da waren schon bei den freifinanzierten Anbietern, bei
248 den gemeinnützigen ist es sowieso ganz was anderes, weil die sind da preislich ganz
249 günstig. Aber von den freifinanzierten Anbietern sind wir jedenfalls unter dem
250 Preissegment anzusiedeln, auch beim Serviced Apartment Bereich.

251 Speaker 2: Es ist so wahnsinnig, wenn man sich das anschaut, Studentenwohnen
252 dieser Anbieter also da frage ich mich immer, wie sich dann ein Student leisten kann.
253 Wirklich. Also, das ist schon eine wahnsinnige Aufwärtsspirale!

254 Speaker 1: Auf jeden Fall, das schon also, aber gut, das sind dann aber Konzepte,
255 die schon im Raumprogramm mehr bieten, das darf man auch nicht vergessen. Oder
256 generell bei anderen Baubeschreibungen, aber die haben schon eigentlich darauf
257 geachtet, natürlich, dass man attraktiv ist wenn man, aber das ist eine
258 Gradwanderung, also das gute, dass wir gleichzeitig Projektentwickler und Betreiber
259 sind und uns gegenseitig gematcht haben und geschaut haben dass das für den einen
260 wie für den anderen passt irgendwo ja.

261 Speaker 2: Mhm und Ähm, kann ich das sozusagen richtig zusammenfassen? Also,
262 dass das Umfeld den Bedarf der täglichen Verbraucher oder Freizeitqualität, etc
263 abdecken muss. Das heißt, das Sonnwendviertel Ost an sich, als Marke oder das
264 Leben am Helmut Zilk Park ist dann schon eine Art Verkaufsfaktor für euch, dass ihr
265 sagt, davon profitiert in jedem Fall.

266 Speaker 1: Ja, schon mit der Lagequalität die sich dort eingestellt hat natürlich.
267 Genau.

268 Speaker 2: Und die Konzepte, glaube ich, hast du vorhin auch so erwähnt, die habt
269 ihr nicht besonders irgendwie angepasst auf dieses Quartier hinaus. Also das ist
270 dieses klassische Modell, möglichst viele Wohneinheiten, eben bei beiden Anbieter
271 Modellen.

272 Speaker 1: Nicht wirklich, ja genau, wir haben uns da eigentlich ans deutsche System
273 oder Modell in der, in der..im Raumprogramm eigentlich durchzogen.

274 Speaker 2: Mhm, ähm, man hört ab und zu sozusagen, das ist absolut wertfrei, jetzt
275 von meiner Seite aus. Aber ich möchte gerne deine Meinung dazu hören, dass, ähm,
276 ich sage mal, diese short stay Gäste für ein Quartier teilweise schwierig sind, wenn
277 es zu viele sind, weil die an diesem, an dieser langfristigen Entwicklung einer
278 Gemeinschaft dadurch nicht mitwirken, die sind für eine kurze Zeit da. Das ist beim
279 Hotel nochmal kritischer als natürlich beim Studentenwohnen oder beim short stay
280 wo der zumindest sechs Monate bleibt. Wie ist da deine Meinung dazu?

281 Speaker 1: Ja, klar, also insbesondere im nördlichen Bereich. Da hätte man vielleicht
282 die Durchmischung noch ein bisschen machen können, weil das ist wirklich ein Hotel
283 nach dem anderen.

284 Speaker 2: Beim Schani Hotel, prizeotel dort in der Nähe?

285 Speaker 1: Ja, genau Schani, prizeotel, Star Inn, Motel One und Azimut Hotel. Das
286 stimmt schon, dass da eigentlich eben wirklich sehr viel, das ist sicher kritisch zu
287 sehen, das hat man vielleicht noch ein bisschen durchmischen können. Ich find es
288 generell stadtplanerisch, sehr geschickt und ist das wahrscheinlich daraus resultiert,
289 weil wir einfach geschaut haben, wenn jetzt wie sie einbettet für einen
290 Gebäudekörper. Sie haben geschaut beim Hauptbahnhof fangen sie ja wirklich mit
291 hohen Türmen eher an und das sich eben dann peu à peu Richtung Süden beim
292 Sonnwendviertel an die Umgebungsbebauung anpassen, da bin, habe ich den
293 stadtplanerischen Zugang irgendwo weniger, denn denn denn der Nutzungsart
294 mäßigen also daraus ist es eher resultiert, natürlich Wohnungen auch machen, ist
295 schon klar aber da beim Hauptbahnhof hat sich einfach ergeben gewerblichen
296 Anbieter und aufgrund natürlich der Attraktivität des Wiener Hotelmarktes
297 touristischen Beliebtheit einfach angeboten. Ja, schon. War schwierig, ja, also
298 kritisch. Da weiß ich gerade gar keine richtige Antwort darauf.

299 Speaker 2: Nicht schlimm, nicht schlimm. Habt ihr Kooperationen, die ihr anbietet mit
300 umliegenden, du hast vorhin gesagt, zum Beispiel: Kaffees fürs Frühstück oder
301 Bäcker oder so, dass man sagt, man kann irgendwie ein Frühstück mitbuchen, das
302 holt man sich dann mit einem Voucher ums Eck. Gibt es solche Kooperationen im
303 Quartier, von euren Konzepten ausgehend?

304 Speaker 1: Ja, genau, das ist eben im Fitnesscenter oder beim [Firmenname], genau
305 wie du es gerade gesagt hast, weil wir haben ja, beim Service, beim Studenten ist
306 sowieso etwas anderes, aber beim Serviced Apartment, so oft das wie manche auch
307 schon dann bieten, vielleicht, aber gut die sind dann auch, eben die höherpreisigen
308 dann. Wie gesagt die sind dort wie da nicht im unteren Preissegment, und aber wenn
309 dann aber trotzdem natürlich jemand den Wunsch hat, dann kann man da optional
310 schon etwas hinzubuchen, und da gibt es Kooperationen mit dem benachbarten
311 Bäcker oder Rabattierungen. Ja, genau.

312 Speaker 2: Mhm, das sind jetzt ein paar Fragen, die sind so ein bisschen auf
313 operativer Ebene, also sage mir bitte ganz, ganz ehrlich, wenn du sagst, dass das da
314 kannst du dazu keine Antwort geben oder weiß gar nicht, wie das Operativ läuft. Also
315 die Frage wäre, im operativen Doing dieser beiden Wohnformen. Gibt es da
316 Herausforderungen mit den umliegenden Bebauungen und dessen Nutzungen, also

317 vielleicht bei Studenten, irgendwelche Lernthemen oder so? Hast du da irgendwelche
318 Erfahrungen?

319 Speaker 1: Ähm, bei den Studenten wie gesagt da haben wir eher das Problem
320 gehabt, dass man eigentlich so früh fertig gestellt haben wo die Umgebungsbebauung
321 da noch nicht fertig war, dass die eher diesen Dreck gehabt haben und genau den
322 Lärm der Baustelle gehabt haben. Natürlich war das ein Thema, aber der Student ist
323 da, also da haben aber auch direkt an der Bahn, da ist nur eine kleine Straße, und
324 dann bist du eigentlich bei den Bahngleisen. Da haben wir aber wirklich eben mit
325 diesen, mit unseren Fenstern und so weiter und so fort, die erhöhten Auflagen
326 natürlich übertroffen und gewährleistet. Das merkst du fast gar nicht. Also wenn das
327 Fenster im Sommer und da ist keine Kühlung drinnen, puh jetzt ist es auch immer
328 mehr ein Thema, war das natürlich auch, also da war es dann schon laut dann. Aber
329 wenn das Fenster zu ist dann hörst du wenig von der Außenwelt, das muss man
330 wirklich sagen. Da ist schon wirklich hohe Qualität mittlerweile drinnen. Aber natürlich.
331 Wo wir ein Thema hatten ist beim Serviced Apartment, was ich eh schon
332 angesprochen habe, ein Student der ist wohnwirtschaftlicher unterwegs und natürlich
333 generell halt eben dankbarer, dass nette Einzelapartment oder Serviced Apartment
334 Nutzer, da haben wir keine Kühlung drinnen gehabt oder nach wie vor nicht, und das
335 wird, das ist von vorne herein kritisch bemängelt worden. Das ist ein großes Manko
336 gewesen, auf jeden Fall, weil es immer heißer wird in der Stadt und ja weil man halt
337 doch viel short stay Aufenthalte haben. Jetzt könnt man sagen, weil unsere Bau- und
338 Ausstattungsbeschreibung aus dem Norden kommt, aus [Stadtname]. Da sind
339 natürlich die durchschnittlichen Temperaturen, insbesondere im Sommer, ganz
340 andere als in Wien, und das hat man halt für wirklich gelernt. Da hat man dann unsere
341 Bau- und Ausstattungsbeschreibung entsprechend angepasst. Gar nicht so vom
342 Lärm, da war eh schon vieles fertig, bis auf die benachbarte ähm sondern eher, ja,
343 Kühlmaßnahmen, das ist da wie dort. Aber vom Serviced Apartmentbereich keiner
344 gewesen, also bei uns haben im weiteren Projekt haben wir dann daraus gelernt, und
345 dass im Serviced Apartment wie bei den studentischen Apartments, weil das war
346 hybrid, haben wir dann viel weiter eingeholt, eine Kühlung vorgesehen.

347 Speaker 2: Mhm, das heißt Schnittstellen, jetzt zum Beispiel aus der Operativen, ihr
348 habt zum Beispiel einmal das Nachbarhaus [Name] als Quartiershaus mit [Wohnform]
349 und sehr großen, offenen [Ausstattungsmerkmal] und so, da habt ihr jetzt, oder weißt
350 du zumindest, keine besonders positiven oder schwierigen Effekte, die daraus
351 resultieren, also dass diese eine Wohnform die andere auf eine Art und Weise
352 affektiert.

353 Speaker 1: Nein, eigentlich nicht hätte jetzt gesagt.

354 Speaker 2: Ja, und an sich, die beiden Realisierungen treffen die oder übertreffen die,
355 untertreffen die eure Erwartungen, die ihr zu Beginn an dieses Quartier hattet?

356 Speaker 1: Ähm, beim studentischen Wohnen auf jeden Fall, also, das hat unsere
357 Erwartungen erfüllt, vielleicht sogar übertroffen von der, von der Attraktivität und von,
358 wie das dort passt für die Nutzung. Beim Serviced Apartment, was, wie ich erwähnt
359 habe eine Lernkurve eine starke und da war es am Anfang problematisch. Natürlich,
360 weil da hat man mit dem erhöhten short stay Anteil nicht gerechnet gehabt und das
361 hat man personell einfach nicht abgebildet gehabt. Ähm, ja, das ist, mit dem hat man
362 mal umgehen müssen, ja.

363 Speaker 2: Und das bezogen sozusagen auf das interne Geschäftsmodell, Blick auf
364 das Makro, auf die Makroebene des Quartiers mit den [Markenname Wohnkonzept],
365 da würdest du sagen, so wie erwartet. Oder gibt es da besondere Effekte, die ihr
366 festgestellt habt oder zu Beginn nicht gesehen habt, die sich jetzt herausgestellt
367 haben?

368 Speaker 1: Ähm, also da meinst du jetzt so wie erwartet vom Betrieb her, ob es gut
369 oder schlecht läuft oder?

370 Speaker 2: Ja noch von der Lage sozusagen, wie das angenommen wird, von den,
371 von den Buchungen, das Sonnwendviertel an sich.

372 Speaker 1: Ähm, also beim studentischen Wohnen, voll gut! Also, da hat es einfach
373 wirklich gepasst und beim Serviced Apartment war es jetzt so, dass man da sich mal
374 profilieren hat müssen als Marke und eben als Nutzungsort. Da warst du eher, dass
375 man mal mit großen Arbeitgebern, wo man in Deutschland schon viele
376 Rahmenvereinbarungen geschlossen hat, die da [Markenname Wohnkonzept]
377 gewissermaßen schon gekannt hat und da haben natürlich die Firmen oder die
378 Rahmenvereinbarungspartner schon gesehen die Lage um das Sonnwendviertel, das
379 funktioniert. Also, das ist eine gute Anbindung mit der U1 und eben, also da können
380 wir unsere Leute gut unterbringen oder die Finanzakademie die gleich daneben ist,
381 da haben wir auch Rahmenvereinbarungen, da haben wir geschafft zu dem Zeitpunkt,
382 weiß nicht, 40. Aber auch eben nicht dort ansässige Unternehmen im Grätzl, sondern
383 wo anders in Wien haben das dann schon geschätzt, aufgrund Hauptbahnhof,
384 Sonnwendviertel dort, diese Ecke, dass das dort entsprechende Attraktivität
385 genossen hat und insbesondere einfach gut angebunden ist, mittlerweile schon, ja.

386 Speaker 2: Da weiß ich jetzt auch nicht, wie tief du im Sonnwendviertel drinnen bist.
387 Aber gibt es aus deiner Sicht eine Wohnform in dieser gesamten Stimmigkeit des
388 Quartiers, die über- oder unterrepräsentiert ist?

389 Speaker 1: Ja, man kann davon reden, dass wir schon sehr viele Hotels dann dort im
390 nördlichen Bereich natürlich irgendwo aber und unterrepräsentiert vielleicht gibt es
391 noch bisschen Gastronomie mehr machen können. Weil ich denk mir eh bei diesem
392 Helmut Zilk Park, da wo das Kaffee in der Mitte da ist. Das ist bum-voll, also ich weiß
393 nicht, da geht es zu wie Hölle, das habe ich immer gesehen von Anfang an schon,
394 also ich glaub da hätte man noch mehr im Hinblick auf die Aufenthaltsqualität dort
395 schaffen können. Das man ein gastronomisches Angebot dort einen Mikrostandort
396 anzieht. Natürlich am Hauptbahnhof vorne sind schon paar Sachen wo die
397 Reisenden, ist ja nicht gemütlich. Ich glaub das sollte schon irgendwo nette
398 Gastronomie, wo man Aufenthalte genießen kann, das hätte ich für die Bewohner
399 dort, für die, für die Studenten, wie auch immer, hätte man noch mehr machen
400 können. Also das ist vielleicht ein bisschen stiefmütterlich behandelt worden.

401 Speaker 2: Mhm, mhm, wenn man sich nochmal die verschiedenen Wohnformen
402 anschaut, jetzt unabhängig vom Sonnwendviertel Ost, also, es gibt ja sozusagen das
403 gewerbliche Wohnen, wo ihr unterwegs seid, dann gibt es das freifinanzierte Wohnen,
404 das geförderte in Miet- oder Eigentumsverhältnissen, WG Strukturen, über alle
405 Altersklassen hinweg, betreutes Wohnen für Senioren. Gibt es eine dieser
406 Wohnformen, wo ihr sagt, für [Markenname Wohnkonzept] oder für
407 Studentenapartments, das wäre so ein idealer Partner oder das sind
408 Qualitätsmerkmale, die eure Mikrolage nochmal auszeichnen, oder sagt ihr, die
409 benachbarte Wohnnutzung an sich, wenn es um wohnwirtschaftliche Nutzungen im
410 Umkreis gehen, sind jetzt gar nicht so ausschlaggebend für euch? Kann auch, kann
411 auch gewerblich sein oder gemeinschaftlich, eben dass man sagt, es gibt ja auch so
412 die Baugruppenmodelle im Sonnwendviertel oder genossenschaftliches Wohnen.

413 Speaker 1: Das ist uns eigentlich in dem Fall wurscht. Das muss ich offen sagen.

414 Speaker 2: Hauptsache kein Hotel daneben und kein [Markenname Wohnkonzept],
415 also kein anderer Anbieter.

416 Speaker 1: Genau richtig. Ähm, weil, wie gesagt, den WG Markt, den scheuen wir
417 nicht, weil den beobachten wir ganz genau im Rahmen unseres Researchers. Wo es
418 uns wichtig ist, ist natürlich die Infrastruktur, Gewerbeflächen im Sinne von Fitness,
419 Gastronomie und das was der Nutzer dann gerne hat in unmittelbarer Umgebung. Ein
420 Geschäft, wo er Einkaufen gehen kann, zum Billa oder was auch immer. Ob bei den
421 Wohnformen oder Sonderformen oder gemeinnützigen Trägern oder
422 Genossenschaftswohnungen, wie auch immer, also das betrachten wir im Research
423 und wird lediglich Mitbewerber dann gegebenenfalls betrachtet und dort
424

425 mitberücksichtigt, aber nicht, dass wir das brauchen oder scheuen oder, oder wie
426 immer. Nein, nein.

427 Speaker 2: Ziehst du aus diesen beiden Projekten Lerneffekte für weitere Standorte
428 ausgeklammert? Einmal das Thema Kühlung und erhöhter short stay Anteil bei den
429 [Markenname Wohnkonzept]?

430 Speaker 1: Also, das hat man schon auch gesehen, dass wir halt schon sehr, sehr
431 viel oder stark auf Effizienz getrimmt waren, und zudem ist man sukzessive
432 weggegangen, weil halt einfach, glaube ich schon, Firmenmitbewerbe eben
433 stattgefunden hat oder mehr gekommen ist und dann hat man gesehen, dass man
434 am eigenen Raumkonzept weiterentwickeln muss. Beim studentischen Bereich
435 vielleicht jetzt gar nicht so stark als wie beim Serviced Apartment Bereich mit viel
436 mehr Allgemeinflächen, auch so co-working places und so weiter, oder dass wir da
437 den Nutzern mehr bietet. Im Studentenbereich, da weniger, aber auch natürlich
438 geschaut, dass man natürlich mit der Zeit geht, dass man nicht auf der Strecke bleibt.
439 Aber nicht so, dass man in das Raumprogramm oder Flächeneffizienz
440 niedergeschlagen hätte. Beim Serviced Apartment sehr wohl.

441 Speaker 2: Mhm, beim Hotel war das ja vor einigen Jahren noch dazugekommen,
442 dass man gesagt hat, da muss man sich unbedingt mit den Locals verknüpfen. Man
443 braucht Restaurants, die nochmal externe Marke haben, und so siehst du das auch
444 für das Thema Serviced Apartment erhöhten Bedarf, diese zufälligen
445 Berührungspunkte oder Schnittstellen auch Einrichtungen für Locals zu schaffen, um
446 diese Durchmischung zu kreieren.

447 Speaker 1: Ähm, ja, das finde ich auch super Herangehensweise, ja. Ähm, aber ja,
448 das machen wir im Rahmen von, von, von Kooperationen halt dann mit den
449 Restaurants dann vor Ort direkt. Also das würde auf jeden Fall so sehen, dass das
450 gestärkt gehört und aber das haben wir eigentlich eh schon immer gemacht, weil wir
451 das Inhouse eh schon irgendwie angeboten haben, außer es waren dann
452 Snackautomaten den man halt drinnen haben im Lobbybereich. Aber deshalb war
453 das schon immer wichtig, dass wir natürlich unsere Ansprechpartner für long stay also
454 das der weiß wo er hingehen kann und vielleicht vergünstigt aufgrund unserer
455 Vereinbarung mit dem, mit dem Gasthaus.

456 Speaker 2: Das heißt, du siehst, du siehst diesen Trend sehr stark, aber als, als
457 Geschäftsmodell würdet ihr das nicht aufnehmen, weil es einfach im operativen
458 Betrieb zu viele Ressourcen benötigen würde und dann schon fast Hotel ähnlich
459 wahrscheinlich werden würde.

460 Speaker 1: Jetzt habe ich dich akustisch nicht verstanden. Ja, bitte wiederholen.

461 Speaker 2: Also habe ich das richtig verstanden, dass sozusagen diesen Trend, diese
462 diese diese nachbarschaftliche Vernetzung Locals einzubinden etc, das siehst du
463 stark. Ihr würdet das aber nur über die Kooperationspartner machen und nicht
464 Inhouse, weil das eben dann zu schnell Ressourcen intensiv teuer werden würde und
465 das Geschäftsmodell am Ende Richtung Hotel auch bringen würde.

466 Speaker 1: Ja, genau, richtig. Weil wir immer geschaut haben, dass wir personalarm
467 oder generell halt eben da zentralisieren mit Ansprechpartner und so weiter und so
468 fort, über Hotlines oder über Chatbot, über die Homepage oder ähm und deshalb
469 wollen wir das im Betrieb natürlich sehr schlank halten. Beim Serviced Apartment
470 Bereich und deshalb genau, dass man das halt anbietet pauschal, aber die wissen
471 Bescheid, und das das rechtzeitig eingebunden wird. Genau.

472 Speaker 2: Ja, super, ich glaube, ich bin soweit ganz gut durchgekommen mit den
473 Fragen, ich weiß nicht, ob du noch was loswerden möchtest in dem Zusammenhang.

474 Speaker 1: Eigentlich nicht. Wenn du keine weiterführenden Fragen hast?

475 Speaker 2: Ja, bin ich auch gut durch, sehr gut. Danke vielmals. Trotz deiner, deiner
476 gesundheitlichen Einschränkung bin ich dir sehr dankbar, dass du dir heute Zeit
477 genommen hast!

Anhang G: Interview ÖSW (Auswertungseinheit 5)

Schriftliche Beantwortung am 24. Juli 2023, durch die zuständige Projektleitung der ÖSW

1 Frage: In welcher Phase sind Sie in die Stadtteilentwicklung Sonnwendviertel Ost
2 involviert worden und was war Ihre Rolle?

3 Antwort: *Bewerbungsverfahren für Quartiershäuser – Auslobung ÖBB in Q2 2106
4 (1. Stufe), Jurierung 2. Stufe im März 2017*

5 Frage: Zu welchem Zeitpunkt haben Sie sich für die entsprechende Wohnform
6 entschieden? Wie sah dieser Entscheidungsprozess aus?

7 Antwort: *Im Zuge der Ideenfindung für das Bewerbungsverfahren, gemeinsame
8 Ideenfindung PE Architekten Artphalanx*

9 Frage: Warum haben Sie sich ausgerechnet für diese Wohnform entschieden? War
10 dies eine intrinsische Motivation Ihres Unternehmens oder gab es externe Einflüsse
11 (wenn ja, welche)?

12 Antwort: *Erfahrungen aus Sonnwendviertel West – Bauträgerwettbewerb, Expertise
13 im Kurzzeitwohnen durch R4R Projekte. Das mangelnde Angebot an
14 Musikschulplätzen, MusikerInnen und KünstlerInnen (Studierende und Profis)
15 benötigen Probe-, Übungsräume und Ateliers. Es gibt in Wien nur ein einziges Heim
16 für Studierende mit Übungsmöglichkeiten*

17 Frage: Wie greift die gewählte Wohnform aus Ihrer Sicht mit den umliegenden
18 synergetisch ineinander?

19 Frage: Welchen Mehrwert und welche Herausforderung bietet die gewählte
20 Wohnform im Kontext der umliegenden?

21 Antwort: *Auszug aus Juryprotokoll 2. Stufe: Das Konzept der „Serviced Apartments“
22 als Frequenzbringer in das Quartier wird als belebendes Element erkannt. Die
23 Weiterentwicklung des Projekts seit der ersten Stufe wird in architektonischer,
24 freiraumgestalterischer Hinsicht wie bezüglich der Nutzungsvielfalt sehr positiv
25 gesehen, die neuen Partner Grätzlhotel und Sportunion sind von belebendem und
26 ergänzendem Nutzungsvorteil. Die vorgesehenen Nutzungen lassen Belebtheit und
27 Frequenz nicht nur untertags, sondern auch an den Tagesrändern, insbesondere
28 auch am Abend erwarten, ebenso durchgehend während des gesamten Jahrs. Das
29 Gebäude bildet die Nutzungsvielfalt ab, es zeigt, was alltäglich los ist und wie das
30 Vorfeld aktiviert werden könnte.*

31 Frage: Welchen Beitrag leistet Ihrer Meinung nach die Nutzungsvielfalt der
32 diversitären Wohnformen?

- 33 Frage: Welche Aufgabe erfüllen die verschiedenen Wohnformen im Sonnwendviertel
34 Ost?
- 35 Antwort: *Soziale Durchmischung, Angebot an Kurzzeit Wohnbedarf, Multikulturelle
36 Einflüsse*
- 37 Frage: Welche Verbesserungsansätze würden Sie bei den umgesetzten Wohnformen
38 des Quartiers in Betracht ziehen?
- 39 Antwort: *Beim Wohnen eigentlich wenig, EG-Zonen Management ala Aspern evtl.
40 wünschenswert – Es gab/gibt zwar die Verpflichtung zur geringen Miete, aber im
41 Endeffekt sind uns alle Mieter abgesprungen (aber auch wegen Corona....). Damit ist
42 aber auch die UR-Idee der Music Box eigentlich dahingeschmolzen...*
- 43 Frage: Gibt es im Quartier eine Wohnform die über- oder unterrepräsentiert ist?
44 Warum?
- 45 Antwort: *Weiß jetzt ehrlich gesagt gar nicht, was es dort für Wohnformen
46 gibt...Kurzzeitwohnen gibt's glaub ich wenig bis gar nicht*
- 47 Frage: Welche Lerneffekte ziehen Sie aus Ihrem Projekt in andere
48 Quartiersentwicklungen?
- 49 Antwort: *Verträge Nicht-Wohnen bzw. Sondernutzungen früher eintüten wenn geht.
50 Die fehlende verwertete EG-Zone hat leider die Ur-Idee Großteils zerstört....*

Anhang H: Interview room4rent (Auswertungseinheit 6)

Schriftliche Beantwortung am 27.Juli 2023, durch die zuständige Projektleitung von room4rent

1 Frage: In welcher Phase sind Sie betreiberseitig in das Projekt involviert worden?

2 Antwort: *Das Österreichische Siedlungswerk hat mit room4rent ein innovatives*
3 *Konzept am Puls der Zeit geschaffen, das die sich ändernden Lebens- wie*
4 *Arbeitsbedingungen, aber auch den sich wandelnden Mobilitätsanspruch*
5 *berücksichtigt. room4rent bietet an öffentlich gut erschlossenen Standorten rasch*
6 *verfügbaren, kostengünstigen und provisionsfreien Wohnraum auf Zeit. Die*
7 *möblierten und servicierten Apartments sind ab einem Zeitraum von zwei Monaten*
8 *buchbar. Betrieben werden die Serviced Apartments von der 100%igen ÖSW-*
9 *Tochtergesellschaft immo 360 grad gmbh.*

10 Da die Betreiberin = immo 360 grad gmbH einer 100%-ige Tochtergesellschaft der
11 ÖSW AG (Bauträger) ist war diese von Anfang an involviert und maßgeblich beteiligt.
12 Der erste room4rent Standort ging 2013 im 15. Wiener Gemeindebezirk in der
13 Storchengasse in Betrieb.

14 Die Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
15 (ÖSW AG) steht an der Spitze des ÖSW Konzerns. Mit einer Konzernbilanzsumme
16 von über 3 Milliarden Euro ist er die größte unabhängige, gemeinnützige
17 Wohnbaugruppe Österreichs. Der ÖSW Konzern verfügt über 30 Beteiligungen und
18 verwaltet österreichweit mehr als 70.000 Einheiten.

19 Frage: Warum haben Sie sich damals für diesen Standort bzw. das konkrete Projekt
20 entschieden?

21 Antwort: *Der Projektstandort ist durch den öffentlichen Nahverkehr bestens*
22 *angebunden. Die U-Bahn-Linie U1, regionale Straßenbahnlinien sowie der*
23 *naheliegende Busbahnhof am Hauptbahnhof erlauben ein einfaches und bequemes*
24 *An- und Weiterkommen. Der Hauptbahnhof selbst bildet eine wichtige internationale,*
25 *nationale, regionale und städtische Verkehrsdrehschreibe. Der Flughafen Wien ist*
26 *sowohl öffentlich als auch mit dem PKW in kurzer Zeit zu erreichen.*

27 Frage: Welchen Mehrwert bietet Ihre Wohnform dem Quartier?

28 Antwort: *room4rent Serviced Apartments bietet all jenen Wohnraum die aufgrund*
29 *persönlicher oder beruflicher Gründe temporären Wohnbedarf haben —*
30 *provisionsfrei, kurzfristig verfügbar und zu leistbaren Konditionen.*

31 Der Standort MUSIC BOX liegt im Sonnwendviertel Ost direkt am Arsenalsteg. Auf
32 dem rund 110 Hektar großen Areal des ehemaligen Frachtenbahnhofs Südbahnhof

33 entsteht Wohnraum für rund 15.000 Menschen. Zudem werden rund 550. 000 m²
34 Bürofläche und 20.000 Arbeitsplätze geschaffen. Die MUSIC BOX bildet neben der
35 Quartiersmitte auch die Nahtstelle zum Arsenalsteg, der den 10. und den 3. Bezirk
36 für Fußgänger und Radfahrer verbindet.

37 Frage: Haben Sie Ihr Betreiberkonzept spezifisch für dieses Projekt angepasst?

38 Wenn ja, in welcher?

39 Antwort: Die Ursprungsidee war hier ein der Musik gewidmetes Haus zu errichten,
40 dass mit einer Maßgeschneiderten Infrastruktur auf die Ansprüche von
41 Musikschaaffenden, Profi-, Berufs- und Hobbymusiker einhergeht. Die MUSIC BOX
42 sollte Wohnen, Arbeiten, Musizieren und Freizeit unter einem Dach vereinen und zu
43 einem Ort der Begegnung werden.

44 Frage: Suchen Sie aktiv nach Anknüpfungspunkten mit den umliegenden
45 Wohnformen? Wenn ja, warum und auf welche Art?

46 Antwort: Derzeit nicht.

47 Frage: Trifft die Realisierung Ihres Projektes und des Quartiers Ihre Erwartungen?
48 Warum?

49 Antwort: Nachdem auf Grund der Pandemie der Musik- wie auch der Hotelbetreiber
50 abgesprungen sind, wurde das Haus planmäßig fertiggestellt und die Wohneinheiten
51 von room4rent komplett übernommen. Der Erfolg bestätigt uns, die Auslastung am
52 Standort MUSIC BOX war von Anfang an und ist es immer noch, sehr gut. Für das
53 EG und das schallentkoppelte Untergeschoss suchen wir einen Betreiber.

54 Frage: Welche Lerneffekte ziehen Sie aus Ihrem Projekt in andere Standorte?

55 Antwort: Wir sehen, dass alle Standorte und deren Bewohner:innen unterschiedliche
56 Bedürfnisse haben und unterschiedlich funktionieren. Die Mieter:innen und deren
57 individuelle Anforderungen weichen in den unterschiedlichen Bezirken teils sehr
58 voneinander ab. Dies berücksichtigen wir bei der Standortwahl, der Preisstruktur und
59 dem Angebot, welches laufend evaluiert wird.

Anhang D: Zusammenfassende, induktive Inhaltsanalyse

Auswertungseinheit	Zeile	Analyseeinheit	Paraphrasieren	Generalisierung	1.Reduktion	2.Reduktion	Kategorie
1	135,136, 140,141, 143	[...] wenn man es von dem Blick her betrachtet, ist es halt auch so, dass, wenn man halt quasi in einer Stadt wohnt, dann muss man halt auch was dafür dazu beitragen [...]. Erhöht dann auch die Wohnqualität und wenn man es jetzt quasi so, weiß ich nicht, betriebswirtschaftlich sieht, ja im Endeffekt auch den Wert der Liegenschaft. Aber jetzt vielleicht nicht so kurzfristig [...]	Wenn man in einer Stadt wohnt, muss man dazu etwas beitragen. Die dadurch verbesserte Wohnqualität erhöht langfristig auch den Liegenschaftswert.	Jeder Bewohner hat einen Beitrag an seiner Stadt zu leisten. Eine bessere Wohnqualität erhöht den Liegenschaftswert.	Ein nachhaltiges Quartier führt zu hoher Wohnqualität führt zu: - höheren Wohnkosten - höherem Liegenschaftswert		Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit
1	188,189, 192,193	[...] war jetzt nicht eine Entscheidung von uns, ob das jetzt ein Eigentums-, also ein freifinanziertes Projekt wird [...]. [...] war das in der Regel eine Entscheidung, die wir im Team eigentlich vom Bauträger, der quasi das Finanzielle gemacht hat, getroffen worden ist.	Wir hatten keine Entscheidungsgewalt über die Nutzungsverwertung. Die Entscheidung wurde üblicherweise gemeinsam mit dem finanziell zuständigen Bauträger getroffen.	Die Nutzungsart trifft der Bauträger sofern städtisch nicht vorgegeben.	Die Nutzungsart wählt der Bauträger mit Fokus auf die Wirtschaftlichkeit, sofern städtisch nicht vorgegeben.		Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit
1	196-202	[...] was kann man auch jetzt im Sinne einer Durchmischung oder im Sinne von unterschiedlichen Angeboten, quasi auch Frage, gezielt eine Fragestellung im Rahmen des Wettbewerbs war, auch tatsächlich anbieten. Also so, man will ja jetzt nicht nur ein reines Eigentumsprojekt machen, wenn die Zielvorgabe ist soziale Durchmischung und unterschiedliche Angebote. Das heißt, man schaut, wie schafft man es möglichst viel reinzupacken und das aber finanziell noch sinnvoll darzustellen, genau.	Da die Fragestellung im Rahmen der Konzeptvergabe die Zielsetzung einer sozialen Durchmischung und verschiedener Angebote beinhaltet, haben wir versucht eine finanziell darstellbare Vielseitigkeit anzubieten, anstatt sich ausschließlich auf ein reines Eigentumsprojekt zu beschränken.	Konzeptvergaben können über die soziale Nachhaltigkeit eine Nutzungsvielfalt fördern.	Konzeptvergabe: - fördert Nutzungsvielfalt - besondere Konzepte	Konzeptvergabe: - fördert Nutzungsvielfalt - besondere Konzepte	Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit
1	271-276,278, 279, 291, 292	Dann sieht man das da genau da zum Beispiel, das ist alles freifinanziert, diese Blocks da, und die sind, da merkt man halt total, die sind halt rein freifinanziert, und die sind halt alle zu, da kommt niemand rein, da ist, die, sind halt quasi vergittert und umzäunt. Also zum Beispiel, dieser Block hier ist, das ist die Residenz Adele, und das ist ein rein freifinanziertes, kein Quartiershaus. Ist	Die freifinanzierten Blöcke sind teilweise stark abgeschottet mit Zäunen und Gittern. Ein Beispiel dafür ist die Residenz Adele, die trotz ansprechender Gestaltung abgeschottete Eingänge hat und einen Zutritt nur via Code zulässt. Kinder können sich somit nicht frei bewegen.	Freifinanziertes Wohnen sieht keine grundstücksübergreifende Öffnung vor.	Freifinanziertes Wohnen: - keine Öffnung nach außen - auf hochpreisigem Niveau überrepräsentiert - zunehmend mit Serviceangeboten	Freifinanziertes Wohnen: - keine Öffnung nach außen - auf hochpreisigem Niveau überrepräsentiert - zunehmend mit	Wohnformen

		grundsätzlich, finde ich, schön, also so finde ich schon ansprechend gestaltet. [...] wo eigentlich diese Eingänge wären, ist alles zugezäunt und man kommt nur mit einem Code rein. Deine Kinder können auch nicht rauslaufen.				Serviceangeboten - wirbt mit Lagequalität - trägt wenig zur Lagequalität bei	
1	282-285, 290, 291	[...] MIO das Quartiershaus das ist offen, und da ist zum Beispiel diese Höfe, und da ist das Baugruppenprojekt 21, und da entstehen halt lauter so total nette Höfe, die auch nett gestaltet sind und wo man reingehen kann. [...] Natürlich kommen da auch Leute rein oder spazieren wieder unten durch, oder es gibt sicher auch Konflikte, [...]	Das Quartiershaus MIO und Baugruppenprojekt 21 sind offen gestaltet und verfügen über freundlich gestaltete Höfe, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind, die von Menschen besucht werden können. Dies kann aber auch zu Konflikten führen.	Die Quartiershäuser sind zugänglich und offen gestaltet, wodurch Konflikte entstehen können.	Quartiershäuser: - Öffnung nach außen - Konfliktpotenzial durch Durchmischung - hohe Nutzungsvielfalt - qualitativ hochwertiger	Quartiershäuser: - Öffnung nach außen - Konfliktpotenzial durch Durchmischung - hohe Nutzungsvielfalt - qualitativ hochwertiger - Risiko fehlender Betreiber	Wohnformen
1	318-321, 323-325	Und es ist einfach so, um einen Wettbewerb zu gewinnen, wissen wir, dass man gerade bei den Gemeinschaftsräumen auch Punkten muss, also auch da, dass es wirklich gute Konzepte sind und interessante Konzepte [...]. Da strengen sich halt alle an und natürlich wird dann sehr stark kalkuliert, dass da irgendwas trotzdem im Rahmen des Geförderten schafft.	Um einen Wettbewerb zu gewinnen, ist es wichtig, dass man gute und interessante Konzepte für die Gemeinschaftsräume vorlegt, dies gilt bei gefördertem Wohnbau auch innerhalb der Förderbedingungen.	Wettbewerbe kann man nur mit besonderen Konzepten gewinnen.			Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit
1	328-331	[...] serviceorientierte Angebote, ich meine in der Residenz Adele da gibt es auch einen Pool zum Beispiel aber aber aber wir haben jetzt auch schon von der Strabag Projekte, die eigentlich eher total hochpreisig sind.	In der Residenz Adele gibt es serviceorientierte Angebote wie zum Beispiel einen Pool was eine Hochpreisigkeit mit sich bringt.	In freifinanzierten Wohnprojekten nehmen Serviceangebote zu, wengleich auf hochpreisigem Niveau.			Wohnformen
1	333-338	[...] große Gemeinschaftsflächen - weil es einfach auch total praktisch ist, ja. Also wenn es gut organisiert ist und funktioniert, und auch von der Lage her - also man merkt schon, also, früher waren das halt einfach im Gemeinschaftsraum eine Restflächen im Keller, wo ein Tischtennistisch gestanden ist, und heute ist es halt schon so, dass es ein Erdgeschossraum ist, der zum Hof geht, der sich wirklich für Feste gut eignet [...]	Große Gemeinschaftsflächen sind praktisch, wenn sie gut organisiert sind. Früher waren solche Flächen oft Restflächen im Keller mit einem Tischtennistisch, aber heute sind sie im Erdgeschoss und zum Hof hin ausgerichtet, was sie ideal für Feste und Aktivitäten macht.	Die Qualität der Gemeinschaftsflächen nimmt zu. Damit Gemeinschaftsflächen einen Mehrwert bieten, müssen sie gut organisiert sein.	Quartierspartizipation wird gefördert durch: - selbstverwaltete (Bau-)Gruppen - Mobilitätsfond - gut organisierte Gemeinschaftsflächen - geöffnete Allgmeinflächen - Quartiershäuser	Maßnahmen zur Quartierspartizipation: - selbstverwaltete (Bau-)Gruppen - Mobilitätsfond - gut organisierte Gemeinschaftsflächen - geöffnete Allgmeinflächen - Quartiershäuser - Familienwohnen - mehr Angebote für Jugendliche - autofreie Zonen - Siedlungsbegleitung - digitales Quartiersmanagement	Quartiersgrundlagen
1	357-370	[...] in der Vergabe schaut, dass die Leute in einer Nähe zueinander wohnen und sich unterstützen können, also in einem Cluster, sagt man, oder eine Stiege halt speziell vergibt, bis hin zu komplett selbstverwalteten Projekten. [...] da hat sich eben in dieser Zeit unheimlich viel getan. Also so, es gibt fünfzig Projekte inzwischen in Wien, und wo ich da angefangen habe, waren es vielleicht mal zehn oder fünf [...] im Vergleich vom Volumen her [...] verschwindend gering [...] Wahrnehmung ist viel größer [...] und ich glaube auch, dass das jetzt nicht quasi das leisten kann,	Projekte werden vermehrt in Cluster oder selbstverwaltete Einheiten vergeben, um die Unterstützung und Nähe zwischen den Bewohnern zu fördern. In Wien gibt es inzwischen etwa 50 solcher Projekte, im Vergleich zu nur etwa 10 oder 5 in der Anfangszeit. Obwohl das Volumen im Vergleich zum Gesamtwohnbau gering ist, haben diese Projekte eine größere Wahrnehmung und setzen Impulse für den Wohnbau.	Selbstverwaltete Bauprojekte fördern das lokale Miteinander und nehmen in ihrer Häufigkeit zu.	Baugruppen: - nehmen in ihrer Häufigkeit zu - müssen gefördert werden - wirken stark auf ein Quartier ein	Baugruppen: - nehmen in ihrer Häufigkeit zu - müssen gefördert werden - tragen mit Angeboten zur Vielfalt bei - haben Organisationsstrukturen - sind nicht massentauglich - sind homogen	Wohnformen

		was Wohnbau leisten muss. Aber ich glaube schon, dass es [...] für den Wohnbau Impulse setzt [...]				- alternative: gewerbliche Baugruppen; Miethäuser mit früher und enger Einbindung der Mieter	
1	371-377	[...] Quartiershäuser juriert worden sind, das ist jetzt auch nicht so wahnsinnig viel, ich glaube ich habe vorher, es waren 6 Prozent der Flächen, oder so oder oder zehn oder im Vergleich zu dem, was gebaut worden ist, eigentlich auch relativ wenig, hat eigentlich die Aufgabe, städtebaulich oder stadtentwicklungstechnisch hier zivilgesellschaftliche Impulse in die Quartiere zu setzen, weil man halt weiß oder hofft, sagen wir es mal so, dass die Miete, die da oder Bewohner, die da von Anfang an dabei sind, sich in diesem Stadtteil schon engagieren, [...] [...] es dauert extrem lange, bis sich ein Quartier entwickelt, und es kümmert sich keiner drum, oder es muss von extern passieren. Was natürlich auch immer problematisch ist, weil man da - das ist unglaublich wichtig, dass man die Stakeholder oder die Nutzerinnen einbindet, wenn man quasi dieses Projekt, quasi dieses Quartier entwickeln will, weil die natürlich das größte Interesse daran haben, dass es in eine Richtung geht, die auch dann anderen Nutzerinnen passt.	Die Anzahl der jurierten Quartiershäuser fällt mit ca.6-10% der Flächenverfügbarkeit relativ gering aus. Ihre Aufgabe besteht darin, städtebauliche, stadtentwicklungstechnische und zivilgesellschaftliche Impulse in die Quartiere zu bringen und es wird gehofft, dass die Bewohner, die von Anfang an dabei sind, sich in diesem Stadtteil engagieren und dadurch positive Veränderungen bewirken.	Quartiershäuser haben die Aufgabe die Partizipation und Vernetzung zu erhöhen.			Wohnformen
1	382-388	Also so, das lässt sich ganz schwer von außen, quasi in einer Anwaltschaft organisiert. Also so passiert natürlich eh auch durch Quartiersmanagement und und und Gebietsbetreuungen und so. Aber das ist auch, ist auch wichtig. Ich sehe auch, die Kombination ist, glaube ich, wichtig, aber aber natürlich ist es, glaube ich, ersetzt es nicht quasi das Engagement von solchen, wir sind mal Pionieren oder so.	Die Entwicklung eines Quartiers kann sehr lange dauern und es kann passieren, dass sich niemand darum kümmert, es sei denn, externe Einflüsse wirken darauf ein. Es ist jedoch äußerst wichtig, die Stakeholder und Nutzerinnen einzubeziehen, um das Projekt in eine Richtung zu lenken, die somit auch den Bedürfnissen zukünftiger Nutzerinnen entspricht.	Die Entstehung einer Gemeinschaft in einem Quartier dauert lange und bedarf externer Einflüsse. In der lokalen Quartiersarbeit müssen Nutzer einbezogen werden.	Quartiersgemeinschaft braucht: - Zeit - externen Einfluss - Einbezug der Bewohner	Quartiersgemeinschaft braucht: - Zeit - externen Einfluss - Einbezug der Bewohner	Quartiersgrundlagen
1	390-394	Also, das heißt, die müssen dann entweder im Haus oder übers Haus hinaus oder wie auch immer geshared werden, und das fand ich irgendwie total spannend, weil wir hier quasi zwei Sachen haben. Wir haben auf der einen Seite die Initiativen, also diese quasi diese ein soziales Kapital in irgendeiner Form, also so dieses Wissen und so und das Engagement, und dann, auf der anderen Seite aber dann noch diese diese monetären Optionen, also dieses konkrete Kapital [des Mobilitätsfonds], das man da dann mit konkreten Projekten, Ideen und Innovationen quasi füllen kann.	Es ist schwierig, die Entwicklung eines Quartiers allein von außen mittels Quartiersmanagement und Gebietsbetreuungen zu organisieren. Es ist glaube ich wichtig, die Kombination von externen Einflüssen und das Engagement von Pionieren zu haben, da Letzteres nicht durch externe Maßnahmen vollständig ersetzt werden kann.	Externe Einflüsse ersetzen das Engagement von Bewohnern bei Quartiersbelegung nicht.			Quartiersgrundlagen
1	431-437	Also, das heißt, die müssen dann entweder im Haus oder übers Haus hinaus oder wie auch immer geshared werden, und das fand ich irgendwie total spannend, weil wir hier quasi zwei Sachen haben. Wir haben auf der einen Seite die Initiativen, also diese quasi diese ein soziales Kapital in irgendeiner Form, also so dieses Wissen und so und das Engagement, und dann, auf der anderen Seite aber dann noch diese diese monetären Optionen, also dieses konkrete Kapital [des Mobilitätsfonds], das man da dann mit konkreten Projekten, Ideen und Innovationen quasi füllen kann.	Den Mobilitätsfond finde ich spannend, da dieser über eine Kombination aus sozialem Kapital (Wissen und Engagement der Bewohnenden) und monetärem Kapital (für die tatsächliche Realisierung) spannende Entwicklungen über Häusern hinaus fördert.	Der Mobilitätsfond animiert das lokale Engagement der Bewohner.			Quartiersgrundlagen
1	460-463	[...] alles, was nicht Quartiershaus ist, mal verglichen mit dem, was Quartiershaus ist. Das ist so. Da merkt man halt unterschiedliche	Die Quartiershäuser, geprägt über Konzeptwettbewerbe, im Vergleich mit den anderen Objekten und dem	Die Quartiershäuser haben eine höhere Qualität.			Stadtplanung +

		Qualitäten, oder auch natürlich im geförderten Wohnbau, natürlich auch, weil die Qualität ist ja auch im Prinzip Konzeptwettbewerbe.	geförderten Wohnbau, bringen bessere Qualitäten mit sich.				Wirtschaftlichkeit
1	489-493	[...] Bikes and Rails ist natürlich bisschen ein spezielles Beispiel, aber was wir natürlich massiv machen ist, wir wirken halt sehr in das Quartier. Also es ist ein wohnpolitisches Projekt, das Ökologie, alternative Mobilität und leistbares Wohnen in den Vordergrund stellt und auch quasi zum Ziel hat, ins Quartier zu wirken, [...]	Mit Bikes and Rails, einem wohnpolitischen Projekt, wirken wir stark auf das Quartier ein und stellen Ökologie, alternative Mobilität und leistbares Wohnen in den Vordergrund.	Die Baugruppen wirken mit Ökologie und alternativer Mobilität stark auf das Quartier ein.			Wohnformen
1	519, 520, 524-526	[...] Sonnwendviertel Ost, ist, dass es schon sehr hochpreisig ist [...] freifinanziert, sind schon sehr hoch [...] ein bisschen überrepräsentiert [...] mehr günstige Wohnungen [...]	Im Sonnwendviertel Ost sind hochpreisige, freifinanzierte Wohnungen überrepräsentiert, wodurch es vergleichsweise wenige günstige Wohnungen gibt.	Hochpreisiger Wohnbau ist überrepräsentiert.			Wohnformen
1	535-539, 541, 542	[...] gemeinnützigere, engagiertere Gruppen werten das Quartier so oft, dass die klassischen Mietwohnungen dadurch und auch die Entwickler, Investoren höher vermietet werden können [...]. Also man wertet das Quartier auf, obwohl man eigentlich das gar nicht will [...]	Engagierte, gemeinnützige Gruppen werten das Quartier oft auf, was dazu führt, dass klassische Mietwohnungen höher vermietet werden können. Obwohl dies nicht beabsichtigt ist, führt das Engagement dieser Gruppen zu einer Aufwertung des Quartiers.	Unbewusst werten Quartiersengagierte ein Quartier auch wohnkostentechnisch auf.	Quartiersengagierte werten ein Quartier wohnkostentechnisch auf.		Quartiersgrundlagen
1	573-577	[...] neuen Lebensabschnitt eine passende Wohnumgebung, und das ist was, was natürlich sehr verbindet, beziehungsweise dann auch die Situation, dass man halt noch niemanden kennt, einen auch offener macht dafür, Bekanntschaften und Netzwerke zu knüpfen und aufzubauen, und das merkt man massiv, [...]	Die passende Wohnumgebung für einen neuen Lebensabschnitt verbindet Menschen und fördert Offenheit, um Bekanntschaften zu machen und Netzwerke aufzubauen. Dieser Effekt ist stark spürbar.	Eine passende Wohnumgebung bringt Menschen zueinander, fördert Offenheit und Netzwerke.	Eine passende Wohnumgebung bringt Menschen zueinander, fördert Offenheit und Netzwerke.		Quartiersgrundlagen
1	586-588, 590, 594, 596-598	[...] dass man vielleicht so unterschiedliche Wohnformen anbietet, die [...] mehr engagiert [...] selbstorganisierte intrinsische Motivation im Vordergrund [...] zum Beispiel eine Sporthalle [...] selbstorganisierten Verein [...] wo quasi die Bewohner quasi ein Interesse haben, sich zu organisieren und dafür was kriegen, nämlich diesen Raum [...]	Man sollte mehr der Wohnformen anbieten, die engagiert, selbstorganisiert mit einer intrinsischen Motivation geprägt sind. Zusätzlich können zur Verfügung gestellte Flächen einen Anreiz zur Beteiligung bieten.	Zur Verfügung gestellte Allgemeinflächen bieten einen Anreiz des gemeinschaftlichen Engagements.			Wohnformen
1	623, 624, 627-631, 636	[...] Hotel, finde das super, also so, da sollen Leute kommen und gehen können, also so das das ist schon in Ordnung [...] wie man nimmt die jetzt nicht so wahr im Quartier, also aber wahrscheinlich tatsächlich aus dem Grund, den du genannt hast, weil man die Leute jetzt nicht so wahrnimmt. Aber wenn man - die sind ja dann trotzdem da und konsumieren, wie zum Beispiel, also so - oder suchen vielleicht auch Anschluss in einem Kaffeehaus [...]. Die vielleicht auch für das Quartiere noch zusätzliche Impulse bringen. [...] Maßnahmen zu ergreifen, um diese Anonymität sozusagen zwischen Hotel und den lokalen Bewohnenden wegzubekommen	Ich finde ein Hotel im Quartier super, da es Bewegung mitbringt und die Gäste vielleicht auch im Kaffeehaus Anschluss suchen. Ich nehme die Gäste im Quartier nicht so wahr, es müsste Maßnahmen geben, die eine Brücke zwischen Bewohnenden und Gästen baut.	Hotelgäste beleben ein Quartier wenn es Impulse zur lokalen Vernetzung gibt.	Hotelgäste beleben ein Quartier wenn es Impulse zur lokalen Vernetzung gibt.		Wohnformen
1	644-645	Verbesserungswunsch war ja schon das Thema Mietwohnungen sind relativ hochpreisig	Die Mietwohnungen sollten günstiger werden.	Die Mietwohnungen sind zu teuer.			Wohnformen

2	19-21	[...] Zielgruppendefinition nicht allzu eingeschränkt sein darf, weil das ja eigentlich ein ganzer Stadtteil ist und man damit eigentlich jede Gesellschaftsschicht ansprechen möchte oder könnte.	In der Entstehung eines ganzen Stadtteils sollte es eine breite Zielgruppenansprache geben um jede Gesellschaftsschicht anzusprechen.	Bei einer Stadtteilentwicklung werden (in der Seestadt Aspern) alle Gesellschaftsschichten involviert.			Quartiersgrundlagen
2	55-60	Das heißt, was wir versucht haben, ist, wirklich in den einzelnen Etappen dann zu schauen, welche Produkte bieten wir hier an, und da hat es dann, haben wir dann versucht, eben einen guten Anteil des geförderten Wohnungsbaus drinnen zu haben, auch Wohnbauinitiative, aber auch freifinanzierte Objekte drinnen zu haben, um an unterschiedliche Wohnungssegmente anbieten zu können.	Wir haben in den einzelnen Etappen darauf geachtet, verschiedene Produkte anzubieten wie einen guten Anteil an gefördertem Wohnraum, Wohnbauinitiativen und auch freifinanzierte Objekte, um unterschiedliche Wohnungssegmente bedienen zu können.	Auf Stadtplanungsebene wird (in der Seestadt Aspern) darauf geachtet, alle Wohnungssegmente anzubieten.			Quartiersgrundlagen
2	65-70	[...] wo kommt das Kapital für diese Infrastruktur her, und das kann eigentlich nur über den Liegenschaftsverkauf kommen. Das heißt, wir haben relativ früh diese unterschiedlichen Segmente auch verwertet und bei den Bauträgern positioniert, was aber auch unter anderem zur Folge hatte, dass wir in Entwicklungsgesellschaft gar nicht mehr so viel Spielraum hatten, auch ein bisschen Produkte zu positionieren, die die so ein bisschen Absatz des Mainstreams waren.	Das Kapital für die Infrastruktur konnte nur durch den Verkauf der Liegenschaften generiert werden. Dadurch wurden frühzeitig verschiedene Bauplätze an die Bauträger vergeben, was jedoch dazu führte, dass wir weniger Spielraum hatten, Nischenprodukte zu positionieren, die sich vom Mainstream abhoben.	Zur Kapitalbeschaffung werden Bauplätze früh veräußert, wodurch Nischenprodukte schwer realisierbar sind.		Zu frühe Grundstücksveräußerung erschwert Nischenprodukte	Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit
2	74-79	[...] welche Menschen glauben, brauchen wir für diese Stadtgründung, und da sind wir sehr stark der Hypothese gefolgt, dass wir gesagt haben, wir brauchen welche, die dort nicht einfach nur mieten und quasi ein, zwei Jahre ihres Lebens dort verbringen, sondern Menschen, die sich dort zu Hause fühlen und ihr eigenes Umfeld gestalten wollen. Das heißt, gerade am Beginn der Phase hatten wir großen Respekt vor so klassischen Anlegerwohnungen.	Bei der Stadtgründung war unsere Hypothese, dass wir Menschen brauchen, die nicht nur kurzzeitig mieten, sondern sich in der Gemeinschaft zu Hause fühlen und ihr Umfeld mitgestalten wollen. Deshalb haben wir am Anfang klassischen Anlegerwohnungen wenig Berücksichtigung geschenkt.	In der Stadtgründung braucht es Menschen die langfristig ihre Umgebung mitgestalten möchten. In der Stadtgründung sind Kurzzeitwohnen und Anlegerwohnungen kontraproduktiv.		Stadtpioniere sind: - wichtig bei Stadtgründung - Private Bauherren eines Eigenheimes - Hotelgäste nicht - Anleger von Wohnungseigentum nicht	Quartiersgrundlagen
2	81,82,84-87	[...] sondern gebrauchen sozusagen am Beginn eher diese Stadtgründer und -gründerinnen. [...] ihrem eigenen Geld gemeinsam ein Haus bauen und damit unmittelbar mit dem Standort verbunden sind und üblicherweise auch sehr aktive, sehr aktive Bevölkerungsgruppe ist, die sich eben nicht nur mit dem eigenen, sondern mit dem gesamten Quartier beschäftigt.	Am Anfang haben wir StadtgründerInnen gesucht, die bereit sind, mit ihrem Geld ein Haus zu bauen und dadurch eine enge Standortbindung aufzubauen. Diese Gruppe ist in der Regel sehr aktiv und engagiert sich nicht nur für ihr eigenes Haus, sondern auch für das gesamte Quartier.	Für eine Standortbindung sind private Bauherren eines Eigenheimes zuträglich.		Stadtpioniere sind: - wichtig bei Stadtgründung - Private Bauherren eines Eigenheimes - Hotelgäste nicht - Anleger von Wohnungseigentum nicht	Quartiersgrundlagen

2	145-148	<p>[...] Studentenheim haben wir schon, haben wir schon noch definiert. Aber wenn man bei dem also der klassische geförderte Wohnungsbau ist eh, der rennt eh nach dem üblichen Schema, das heißt, da definiert man die Bauplätze, und dann geht das in den Wohnfonds, der wickelt einen Bauträgerwettbewerb ab.</p>	<p>Ein Studentenheim haben wir definiert, aber der klassische geförderte Wohnungsbau folgt dem üblichen Schema, bei dem Bauplätze festgelegt werden und dann ein Bauträgerwettbewerb durch den Wohnfonds abgewickelt wird.</p>	<p>Auf den Bauplätzen (in der Seestadt Aspern) wurden nur die Nutzungen Studentenheim und geförderter Wohnbau definiert.</p>	<p>Vergabeverfahren: - städtebauliche Anforderungen auf das Notwendigste reduzieren - viel Freiraum führt zu besseren Qualitäten - Baugruppen früher einbinden - soziale Nachhaltigkeit + Mobilität - baufeldübergreifend planen - Konzeptvergabe für Wohnformenvielfalt</p>	<p>Vergabeverfahren: - städtebauliche Anforderungen auf das Notwendigste reduzieren - viel Freiraum führt zu besseren Qualitäten und Vielfalt - Baugruppen früher einbinden - soziale Nachhaltigkeit + Mobilität - baufeldübergreifend planen - bessere Durchmischung - freifinanzierter und geförderter Wohnbau</p>	<p>Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit</p>
2	154-159	<p>Und dann haben wir die Baugruppen gehabt. Bei den Baugruppen das war ein Sonderverfahren im Rahmen des Bauträgerwettbewerbs. Die haben wir, haben wir ein bisschen früher begonnen, weil wir gesagt haben, naja, Baugruppen haben eine andere Logik, die sind nicht so professionell aufgestellt, die brauchen ein bisschen länger, bis sie soweit sind und auch Projekte definieren können.</p>	<p>Die Baugruppen haben wir in einem Sonderverfahren des Bauträgerwettbewerbs berücksichtigt und früher in den Prozess eingebunden, da diese zeitlich etwas länger benötigen, um ihre Projekte zu definieren.</p>	<p>Baugruppen werden (in der Seestadt Aspern) in einem Sonderverfahren zu einem früheren Zeitpunkt berücksichtigt.</p>			<p>Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit</p>
2	217-223	<p>[...] Sonderverfahren zu den Quartiershäusern und zu den Baugruppen gegeben, und ich glaube, dass das in dem Standort wahnnsinnig gut gelungen ist über die Vorgabe, du musst ein besonderes Projekt liefern, und es ist uns wichtig zu wissen, was du da drinnen machen möchtest, aber nicht eben zu sagen, du musst genau das oder das machen, ist eben, dadurch ist es ein sehr buntes Programm entstanden, und da war es auch sozusagen, da hat es den Wettbewerb gegeben, und da gab es ein paar Rahmenbedingungen, [...]</p>	<p>Die Sonderverfahren für die Quartiershäuser und Baugruppen sind besonders gut gelungen, dadurch, dass die Bauträger aufgefordert wurden, besondere und vielfältige Projekte zu entwickeln. Zwar wurden Rahmenbedingungen vorgegeben, aber den Bauträgern wurde auch Freiheit gelassen, ihre eigenen Ideen umzusetzen, was zu einer breiten Vielfalt an Projekten geführt hat.</p>	<p>Vergabeverfahren werden erfolgreich, wenn nur Rahmenbedingungen gestellt werden und den Bauträgern viel Freiheit gegeben wird.</p>			<p>Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit</p>
2	234-238	<p>[...] Konzeptvergabe, die hier stattgefunden hat, in diesen Quartiershäusern auch so eine eine Art Schlüsselfunktion übernehmen kann in der Diversität von verschiedenen Wohnformen in einem Quartier? [...] Ja, ja absolut.</p>	<p>Die Konzeptvergabe bei den Quartiershäusern spielt eine Schlüsselfunktion bei der Schaffung von Diversität in verschiedenen Wohnformen innerhalb eines Quartiers.</p>	<p>Die Konzeptvergabe ist wichtig zur Schaffung diversitärer Wohnformen.</p>			<p>Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit</p>

2	284-302	<p>Relevanz Hotels für langfristige Wohnqualität eigentlich enden wollend ist. Halt das Hotel wesentlich für den Businessstandort, aber nicht für den Wohnstandort, also nämlich klassisches Hotel, also so Hospitalitykonzept. Die Konzepte wie ein Grätzlhotel oder so etwas das, glaube ich, hat schon Relevanz, weil das viel niederschwelliger ist, anders funktioniert, eher so ausschauen, in Richtung Gästeapartment für Bewohner und Bewohnerinnen gehen kann also das könnte- das sind Modelle, die das Wohnen auch attraktiver machen, aber klassisches Hotel, glaube ich nicht. Und das Studentenheim ist wahrscheinlich durchaus ambivalent zu betrachten. Auf der einen Seite liefern Studenten Frequenz, und diese Frequenz, belebtes Erdgeschoss und dieses belebte Erdgeschoss, davon profitieren Bewohnerinnen, auf der anderen Seite liefern Studenten Frequenz [erheitert] und und aber ich würde das auch nicht als negativ sehen, weil ich weiß nicht, dieses Bild Wohnen darf immer nur ruhig und heimelig sein, ich glaube, das ist auch ein falsches Bild. Und es gibt Wohnformen, die, die freuen sich über mehr Aktivitäten. Also insofern glaube ich, ist ein Studentenheim immer eine gute Ergänzung. Ich finde es nur immer ein bisschen schade, wie wir in Wien Studentenheime positionieren, weil wir sie eigentlich in vielen Fällen an städtebauliche Punkte setzen, wo sie oft einer besseren Lärmschutzwand gleichkommen irgendwie und das.</p>	<p>Ich glaube, dass Hotels begrenzte Relevanz für langfristige Wohnqualität haben, aber Konzepte wie Grätzlhotels durch die Niederschwelligkeit das Wohnen über Gästeapartments attraktiver machen können. Klassische Hotels haben eher eine Bedeutung für den Businessstandort als für den Wohnstandort. Studentenheime sind ambivalent, denn sie bringen Frequenz und beleben das Erdgeschoss, was den Bewohnern zugutekommt, aber sie können auch Lärm verursachen. Das erachte ich aber nicht als negativ, weil Wohnen nicht immer ruhig und heimelig sein muss. Studentenheime sollten aber besser in städtebauliche Kontexte eingebunden werden und nicht als Lärmschutzwände auf zweitklassigen Bauplätzen dienen.</p>	<p>Grätzlhotels werten einen Wohnstandort durch die Niederschwelligkeit auf.</p> <p>Klassische Hotels sind für Businessstandorte geeignet.</p> <p>Studentenheime beleben Erdgeschossflächen und bringen Frequenz.</p> <p>Studentenheime verursachen Lärm, was nicht nur negativ betrachtet werden darf.</p> <p>Studentenheime müssen stadtplanerisch besser integriert werden.</p>	<p>Hotels: - Niederschwellige Angebote werten auf - klassische Hotels ungeeignet</p> <p>Studentenwohnen: - Frequenzbringer - beleben EG Flächen - verursachen Lärm - bessere stadtplanerische Integration</p>	Wohnformen
2	323-333	<p>Das eine ist, dass es natürlich für so eine Vernetzung, dass die Kinder hier sehr zweckdienlich sind. Also das Thema junge Familien ist schon eines, wo ich finde, das bringt viel Vernetzung, das bringt Vernetzung in ein Quartier, vor allem, wenn dann Kindergärten sehr lokal sind und auch Schulen sehr lokal sind. Wir dadurch werden sozusagen ganze Generationen irgendwie miteinander verbunden. Und auch die Spielplätze, die zentralen, finde ich, dürfen wir nicht unterschätzen. Was vielleicht - in einem Nachsatz - viel zu wenig gemacht wird, und das ist nicht nur im Kabelwerk so, ist das, dass sich das auf der Jugendebene leider sehr schlecht fortsetzt. Weil die Jugendlichen immer keiner will und die irgendwie weniger Angebote dann kriegen. Also Familienwohnen, halt ich auch für einen wesentlichen Beitrag, wie sich Gebiete entwickeln.</p>	<p>Junge Familien spielen eine wichtige Rolle bei der Vernetzung eines Quartiers, insbesondere wenn Kindergärten und Schulen lokal integriert sind. Zentrale Spielplätze sind ebenfalls wichtig, aber es wird oft vernachlässigt, dass das Angebot für Jugendliche nicht ausreichend ist. Familienwohnen trägt wesentlich zur Entwicklung von Gebieten bei und verbindet ganze Generationen miteinander.</p>	<p>Familien sind wichtig für eine Quartiersbelebung.</p> <p>Angebote für Jugendliche sind unzureichend.</p>	<p>Ein vernetztes Quartier braucht: - Familien - mehr Angebote für Jugendliche - autofreie Zonen - auffeldübergreifende Angebote - Gemeinschaftsgärten - Siedlungsbegleitung - digitales Quartiersmanagement</p>	Quartiersgrundlagen
2	347-356	<p>Aber ich glaube einfach eben, dass durch diese Verkehrsfreiheit entsteht ein räumliches Bild und entsteht eine Nachbarschaft, ähm also so. Und eben auch so auffeldübergreifende Angebote,</p>	<p>Die Verkehrsfreiheit führt zu einem räumlichen Bild und einer starken Nachbarschaft. Auffeldübergreifende Angebote wie ein gemeinsamer</p>	<p>Autofreie Zonen stärken das Gemeinschaftsgefühl.</p> <p>Baufeldübergreifende</p>		Quartiersgrundlagen

		<p>wie eben ein gemeinsamer Dachpool, der mehreren Bauplätzen zur Verfügung steht, wo wirklich der Familienzyklus also die Kinder gehen in Kindergarten und Schule, am Nachmittag gehen alle gemeinsam am Pool, und was passiert dort? Die Kinder sind im Wasser und die Erwachsenen draußen und tratschen, und so und so passiert, glaube ich, ganz viel, und das ist genau wahrscheinlich ein bisschen unabhängig davon, ob man jetzt gekauft hat oder gemietet hat, sondern es hat alles ein bisschen mit den quasi alltäglichen Bedürfnissen zu.</p>	<p>Dachpool ermöglichen es Familien gemeinsame Zeit zu verbringen, wodurch viele positive Interaktionen und alltägliche Bedürfnisse erfüllt werden, unabhängig davon, ob man gekauft oder gemietet hat.</p>	<p>Angebote fördern das soziale Netzwerk.</p>			
2	374-377	<p>Ja, ja, aber gerade wenn man jetzt das Beispiel urban gardening hernimmt, und so gemeinsame Gärten, also ja, es könnte sein, dass das schon eine sehr, sehr relevant ist, unabhängig von den quasi Wohntypologien und Wohnformen und Eigentumsformen.</p>	<p>Gemeinschaftsgärten können eine sehr relevante Komponente der Vernetzung sein, unabhängig von den unterschiedlichen Wohntypologien, Wohnformen und Eigentumsformen in einem Quartier.</p>	<p>Gemeinschaftsgärten sind relevant zur Quartiersbelegung.</p>			<p>Quartiersgrundlagen</p>
2	386,387, 391,392	<p>[...] Siedlungsbegleitung und diese Begleitung am Anfang, aber eher im Sinne eines aktiven Aufsuchens der Leute, halt ich schon für wichtig und für gut. [...] ich halte ein digitales Quartiersmanagement für sehr relevant [...]</p>	<p>Eine aktive Siedlungsbegleitung, die die Bewohner aufsucht und unterstützt, erachte ich als wichtig, als reguläres Quartiersmanagements halte die digitale Form für vielversprechend.</p>	<p>Eine Siedlungsbegleitung zu Beginn und ein digitales Quartiersmanagement sind wichtig für die Partizipation.</p>			<p>Quartiersgrundlagen</p>
2	411-413	<p>[...] pro Baufeld ein Mobilitätskonzept abzugeben ist, und ich verstehe auch nicht, warum die soziale Nachhaltigkeit für jedes Baufeld gesondert betrachtet wird.</p>	<p>Ich verstehe nicht, warum jedes Baufeld ein eigenes Mobilitätskonzept erstellen muss und die soziale Nachhaltigkeit für jedes Baufeld separat betrachtet wird.</p>	<p>Die soziale Nachhaltigkeit und Mobilität wird nicht baufeldübergreifend gedacht.</p>			<p>Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit</p>
2	440-447, 454-457	<p>Wir haben in den letzten Jahren zu wenig große Wohnungen produziert und zu viel kleine Wohnungen produziert. Meines Wissens nach - aber da sollte es eigentlich auch Studien geben - zeigen auch die Analysen zu den SMART Wohnungen, dass die Umzugsraten steigen, weil eben dadurch, dass die Wohnungen so klein sind, sie dann auch oft so schnell auch nicht mehr passen. Also insofern, und das hört man mittlerweile, glaube ich, auch von jedem Bauträger, wir müssen wieder mehr große Wohnungen bauen, also auch drei, vier Zimmerwohnungen, da tun wir zu wenig für Familien. [...] Aber es werden jetzt wieder viel mehr große Wohnungen nachgefragt, auch weil WG-Modelle attraktiver werden, weil es doch einige gibt, die sagen es alleine kann ich es mir nicht leisten, aber wenn wir uns irgendwie zusammentun, dann geht vielleicht ein bisschen mehr.</p>	<p>Meines Wissens nach, wurden in den letzten Jahren zu viele kleine Wohnungen produziert und zu wenig große Wohnungen für Familien. Studien zeigen, dass die Umzugsraten steigen, da die kleinen Wohnungen oft nicht langfristig passen. Es ist wichtig, dass wieder mehr große Wohnungen, insbesondere mit WG Eignung, gebaut werden.</p>	<p>Aufgrund ungeeigneten Wohnraumes steigen die Umzugsraten.</p>	<p>Differenzierte Wohnangebote: - damit Umzugsraten sinken - um breite Zielgruppe mit unterschiedlichen Lebensstilen anzusprechen - brauchen wirtschaftlichen Spielraum</p>	<p>Differenzierte Wohnangebote: - damit Umzugsraten sinken (längerer Aufenthalt schafft Verantwortungsbewusstsein für das Quartier) - um breite Zielgruppe mit unterschiedlichen Lebensstilen anzusprechen - brauchen wirtschaftlichen Spielraum - teilweise Bauträger über andere Nutzungen nicht informiert</p>	<p>Quartiersgrundlagen</p>
2	463-466	<p>Wohntypologien verändern könnte, um dem gerecht zu werden, also wo dann quasi Teile der Wohnung weggeschaltet werden können von dem einen Elternteil und dann wieder von dem anderen Elternteil und die Kinder sozusagen in der zentralen Mitte bleiben.</p>	<p>Es müssen neue Wohntypologien entwickelt werden, wie beispielsweise eine, bei der Teile der Wohnung flexibel weggeschaltet werden können, um den Bedürfnissen von getrennt lebenden Eltern gerecht zu werden, während die Kinder in der zentralen Mitte bleiben.</p>	<p>Es bedarf ein breites Angebot an Wohntypologien.</p>			<p>Quartiersgrundlagen</p>

2	474-480	Die haben, wir haben hohe Grundstückspreise, wir haben hohe Baukosten, wir haben eine geringe Infrastruktur, Finanzierung seitens des Staates. Das heißt, wir haben einen hohen, wirklich einen hohen wirtschaftlichen Druck, und wir müssen die Liegenschaften extrem ausnutzen. Das heißt, was produzieren wir dadurch? Wir produzieren sehr dichte Standorte, und an diesen sehr dichten Standorten habe ich das Gefühl, produzieren wir ein und dasselbe Objekt. Es sind dann immer sozusagen die klassischen Geschoßwohnungen, fertig.	Die hohen Grundstückspreise, Baukosten und geringe staatliche Finanzierung führen zu einem hohen wirtschaftlichen Druck, wodurch Liegenschaften extrem ausgenutzt werden müssen. Dadurch entstehen sehr dichte Standorte, an denen oft ähnliche klassische Geschoßwohnungen produziert werden.	Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führen zu homogenen, dichten Gebäudestrukturen.			Quartiersgrundlagen
2	486-489	Ich finde das nicht ganz richtig, weil ich glaube, wir müssen differenzierte Angebote schaffen, um differenzierte Menschen in den jeweiligen Quartieren zu haben und da gehören auch so Townhousestrukturen, finde ich, auch dazu, und gefördert, weil sie einfach unterschiedliche Menschen ansprechen.	Wir müssen differenzierte Angebote schaffen, um unterschiedliche Menschen in den Quartieren anzusprechen. Dazu gehören finde ich auch Townhousestrukturen, die gefördert werden sollten, da sie verschiedene Bedürfnisse und Lebensstile ansprechen.	Um unterschiedliche Zielgruppen und Lebensstile anzusprechen, bedarf es differenzierte Wohnangebote.			Quartiersgrundlagen
2	532-535	[...] ich würde es nicht wirklich nicht so formulieren, dass sich die Stadt zurücknehmen soll, weil ich empfinde, dass sie das an vielen Standorten ohnehin viel zu viel tut und einfach nur versucht, über Bebauungsplanung und Flächenwidmungsplanung das zu definieren, und das ist zu wenig.	Ich finde, dass sich die Stadt zu oft zurücknimmt und nur über Bebauungsplanung und Flächenwidmungsplanung Qualitäten definiert. Das ist zu wenig.	Die Stadt muss sich außerhalb der Bebauungs- und Flächenwidmungspläne stärker involvieren.			Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit
2	544,545	[...] und man muss irgendwie einen wirtschaftlichen Spielraum wieder erzeugen für diejenigen, die es umsetzen [...]	Es ist wichtig, einen wirtschaftlichen Spielraum für Bauträger zu schaffen.	Bauträger brauchen eine wirtschaftliche Flexibilität, um kreative Angebote schaffen zu können.			Quartiersgrundlagen
2	581-584, 586-588	[...] die nächste Stufe, die wir da jetzt so haben, ist eben die gewerbliche Baugruppen diskutieren. Ja und einfach in eine größere Differenzierung, also für ältere Menschen, unterschiedlicher Schwerpunkte. [...] Sie sind schon ein elitäres Produkt, dass eben nicht jedem zur Verfügung steht und das das sich nicht jeder lasten kann oder auch nicht jeder hat die Zeit dafür.	Die nächste Stufe sollten wir über gewerbliche Baugruppen mit einer größeren Differenzierung für verschiedene Zielgruppen, einschließlich älterer Menschen nachdenken. Aktuell sind Baugruppen nur für eine kleine Bevölkerung zugänglich, die die entsprechenden Mittel dafür hat.	Baugruppen sind nur für einen kleinen Bevölkerungsteil zugänglich. Es ist notwendig gewerbliche Baugruppen mit größerer Differenzierung zu schaffen.	Baugruppen sind: - nicht massentauglich - homogen - nicht skalierungsfähig		Wohnformen
2	588-593	Also, insofern finde ich so Modelle, wie man sie auch da und dort sieht, wo die Bauträger versuchen, potenzielle Mieter sehr früh einzubinden und zu aktivieren, schon auch noch mal ein sehr spannendes, einen sehr spannenden Hybrid, der für das Quartier auch super sein kann, wenn man da, äh eine, eine Gemeinschaft im Haus hat, die zwar gemietet hat, aber trotzdem irgendwie sich sehr mit der Umgebung, mit dem Haus auseinandergesetzt hat.	Ich finde den Hybridansatz spannend, wenn Bauträger potenzielle Mieter frühzeitig einbinden und aktivieren, um eine Gemeinschaft im Haus zu schaffen, die sich trotz Mietverhältnis stark mit der Umgebung und dem Haus auseinandersetzt.	Bauträger müssen ihre Mieter früher einbinden und in Prozesse zur Identitätsstiftung einbinden.	Miethäuser mit früher und enger Einbindung der Mieter können eine Alternative zu Baugruppen darstellen.		Wohnformen
2	620-623	Und darum, darum glaube ich sind so Miethäuser mit langfristigen Mietverträgen, wo man auch so sehr stark auf die Gemeinschaft wert legt, ich	Ich denke, dass Miethäuser mit langfristigen Mietverträgen, die Wert auf Gemeinschaft legen, eine interessante	Miethäuser mit langfristigen Verträgen und einem Fokus auf Gemeinschaft bieten			Wohnformen

		glaube, das könnte ein sehr interessante Produkte sein, die man neben Baugruppen sozusagen für so was einsetzen kann, ist.	und breiter zugängliche Alternative zu Baugruppen sind.	eine Alternative zur Baugruppe-			
3	35-40	Es gab eine Reihe von Grundstücken, die dann danach im Zuge der Widmung als reine Gewerbeflächen definiert wurden. Ähm, das waren im Wesentlichen die entlang der Bahntrasse und der Straße, wobei man ja dazu sagen muss, diese Trennung ist ja in Wien ohnehin immer so ein bisschen fragwürdig. Es gibt ja das sogenannte gewerbliche Wohnen, wo man sich fragen muss, was ist, warum ist das nicht Wohnen?	Einige Grundstücke entlang der Bahntrassen wurden als reine Gewerbeflächen gewidmet. Diese Trennung zwischen gewerblichem und gewöhnlichem Wohnen ist in Wien für mich oft fragwürdig, da auch im gewerblichen Wohnen gewohnt wird.	Gewerbliches Wohnen ist von einer zweitklassigen Bauplatzqualität geprägt.			Wohnformen
3	65-69	Die sind auch gefördert gebaut, weil im Konzeptverfahren die Baugemeinschaften sich aussuchen konnten, ob sie geförderten Wohnbau, ob sie mit geförderten Wohnbau oder freifinanziert bauen wollen, und der ganze Rest ist freifinanziert. Also das war schon alleine dadurch wo die Grundstückspreise angesetzt waren nicht anders möglich dort.	Auf den Grundstücken der Baugemeinschaften hatten man die Wahl, ob geförderter Wohnbau oder freifinanzierter Wohnbau realisiert werden soll. Die restlichen Grundstücke sind freifinanziert, weil die Grundstückspreise nur dies zuließen.	Die Grundstückspreise der Baugruppen erlauben die Entscheidung einer freifinanzierten oder geförderten Baugruppe-			Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit
3	76-81	Nur, das es eben ein breiteres Set an Kriterien war nicht nur architektonisch städtebauliche, sondern Fragen der Nutzung, Fragen des Bezugs zum öffentlichen Raum, auch das Mobilitätskonzept. Also, [das Konzeptverfahren] war sozusagen quasi wie ein interdisziplinärer Architekturwettbewerb, also in der Jury waren auch mehr Kompetenzen vertreten als nur Architekten und Architektinnen.	Das Konzeptverfahren war breiter angelegt und umfasste neben architektonisch-städtebaulichen Kriterien auch Aspekte wie Nutzung, Bezug zum öffentlichen Raum und das Mobilitätskonzept. Die Jury bestand aus verschiedenen Fachkompetenzen, nicht nur Architekten und Architektinnen.	Das Konzeptverfahren traf wichtige Vorgaben die über den Städtebau und Architektur hinausgingen.			Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit
3	133-137	Aber grundsätzlich würde ich sagen, dass bezüglich der Verteilung der Wohntypologien, die sozusagen es im Jurierungsprozess wahrscheinlich nicht so wesentlich war, was wo liegt. Also, der Unterschied ist jetzt vielleicht nicht so wesentlich, ob keine Ahnung der Baugemeinschaft eher da oder eher dort liegt.	Ich würde sagen, dass die Verteilung der Wohntypologien innerhalb des Quartiers im Jurierungsprozess nicht besonders relevant war.	Die geografische Positionierung der Wohnformen innerhalb eines Quartiers ist in der Jurierung irrelevant.			Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit
3	147-152	[...] Konzeptverfahren, dass das besonders qualitativ herausragende Projekte sind, dass die gut im Stadtteil verteilt sind, um ein gewisses Qualitätslevel im ganzen Areal zu erreichen. Und das muss man jetzt im Nachhinein sagen, es hat nicht bei allen Projekten aus dem Konzeptverfahren funktioniert, aber im Schnitt ist die Qualität im Vergleich zu den Projekten aus dem Bieterverfahren natürlich viel, viel höher.	Das Konzeptverfahren führte zu qualitativ herausragenden Projekten, die gut im Stadtteil verteilt waren und ein hohes Qualitätsniveau im gesamten Areal erreichen sollten. Obwohl im Nachhinein betrachtet nicht alle Projekte dieses Ziel erreichten, war die Gesamtqualität im Vergleich zu Projekten aus dem Bieterverfahren deutlich höher.	Das Konzeptverfahren bringt im Vergleich zum Bieterverfahren ein hohes Qualitätsniveau mit sich.	Konzeptverfahren: - bessere Ergebnisse als Bieterverfahren - erweiterte Qualitätskriterien - unzureichende Qualitätssicherung - Qualitäten nicht im Kaufvertrag - geographische Allokierung von Wohnformen in Quartier in Jurierung irrelevant		Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit
3	156-163	[...] die Schwachstelle war, dass die Qualitätssicherung unzulänglich ausgebildet war, also was letztlich das einzige, was letztlich vertraglich fixiert wurde an Qualitäten war, die waren die Vorgaben für die Erdgeschossnutzung, ähm, und alles andere wurde nicht vertraglich fixiert, und das hat letztlich dazu geführt, dass Projekte im Konzeptverfahren gewonnen haben,	Die Schwachstelle des Konzeptverfahrens war, dass die Qualitätssicherung nicht ausreichend ausgebildet war. Es wurden nur die Vorgaben für die Erdgeschossnutzung vertraglich festgelegt, während andere Qualitätsaspekte offen blieben. Dadurch konnte man Projekte zu sehr	Beim Konzeptverfahren sind die Qualitäten nicht hinreichend definiert was zu stark schwankenden Ergebnissen führt.			Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit

		das Grundstück zu sehr günstigen, also wirklich extrem günstigen Preisen kaufen konnten und letztlich genauso schlechte Bauten gebaut haben wie diejenigen, die am Nachbargrundstück vielleicht das dreifache gezahlt haben.	günstigen Preisen erwerben und zu genauso schlechter Qualität realisieren, wie die teuren Grundstücke aus dem Bieterverfahren.			
3	172,173	[...] die Qualitäten, die [die Grundstückswerber] angeboten haben, die hätte man im Kaufvertrag absichern müssen und dann natürlich auch kontrollieren.	Die Qualitäten, die von den Grundstückswerbern im Konzeptverfahren angeboten wurden, hätten im Kaufvertrag festgelegt und anschließend auch kontrolliert werden müssen.	Die von den Grundstückswerbern angebotene Qualität muss im Kaufvertrag verankert sein.		Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit
3	195, 196, 199-201	[...] günstiges Wohnen anbietet, und dafür ist jetzt, das Sonnwendviertel Ost nicht das herausragende Beispiel [...]. Aus stadtplanerischer Sicht würde ich sagen, noch besser wäre es, wenn [das Viertel Ost und West] stärker durchmischt wäre.	Das Sonnwendviertel Ost ist kein herausragendes Beispiel für günstiges Wohnen, und aus meiner stadtplanerischen Sicht wäre es besser, wenn das Sonnwendviertel Ost und West stärker durchmischt worden wäre.	Das Sonnwendviertel Ost bietet hochpreisiges Wohnen und sollte mit dem Sonnwendviertel West besser durchmischt worden sein.	Bessere Durchmischung von Sonnwendviertel Ost und West	Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit
3	217-223	[...] den Baugemeinschaften, vor allem auch in Wien wird ja immer wieder vorgeworfen, dass sie, wie soll ich sagen, eigentlich relativ homogen zusammengesetzt sind, also keine große Diversität. Zu einer gewissen Vielfalt tragen sie natürlich dadurch bei, dass sie Dinge anbieten, die sozusagen im normalen konventionellen Wohnbau und vor allem im normalen finanzierten Wohnbau wenig vorhanden sind, also sozusagen in Kombination mit dem anderen, tragen sie sicherlich viel bei, [...]	Baugemeinschaften werden oft kritisiert, dass sie relativ homogen zusammengesetzt sind und wenig Diversität bieten. Dennoch tragen sie durch ihre Angebote in Kombination mit anderen Wohnformen zur Vielfalt bei, vor allem im Vergleich zum konventionellen Wohnbau.	Baugruppen haben homogene Strukturen. Baugruppen tragen durch ihre Angebote zu einer großen Vielfalt bei.	Baugruppen: - sind homogen - tragen mit Angeboten zur Vielfalt bei - haben Organisationsstrukturen	Wohnformen
3	245-250	[...] Vorteil, den die Baugemeinschaft für sowas mitbringen, ist halt, dass sie sozusagen existierende Organisationsstrukturen haben, also sie können sozusagen, wenn darum geht, irgendetwas zu organisieren oder einfach nur zu kommunizieren, auf bestehende Strukturen zurückgreifen, während alle anderen im wesentlichen Individuen, in die man einzeln ansprechen, einzeln organisieren etc. muss.	Der Vorteil von Baugemeinschaften besteht darin, dass sie bereits bestehende Organisationsstrukturen haben, was die Kommunikation und Organisation erleichtert, im Gegensatz zu anderen Wohnformen, bei denen man individuell vorgehen muss.	Baugruppen lassen sich durch ihre bestehende Organisationsstruktur leichter mobilisieren.		Wohnformen

3	260-262	Ich finde halt, dass der Anteil [an gewerblichen Wohnen] etwas überbordend ist dort. Das liegt teilweise an den extrem hohen Grundstückskaufpreisen, die letztlich gezahlt wurden. Aber nicht nur.	Ich finde, dass der Anteil an gewerblichen Wohnen überbordend ist, was teilweise an den extrem hohen Grundstückskaufpreisen liegt, aber es gibt auch andere Gründe dafür.	Das gewerbliche Wohnen ist aufgrund von sehr hohen Grundstückspreisen überrepräsentiert.	Gewerbliches Wohnen: - kompatibel mit hohen Kaufpreisen - überrepräsentiert - schafft keine Quartiersidentität - Integrationsmaßnahmen wichtig - Ausmaß entscheidend - zweitklassige Bauplatzqualität	Gewerbliches Wohnen: - beleben ein Quartier - kompatibel mit hohen Kaufpreisen - überrepräsentiert (speziell im Norden) - Integrationsmaßnahmen wichtig, Durchmischung mangelhaft - Ausmaß entscheidend - zweitklassige Bauplatzqualität - wirbt mit hoher Lebens- und Wohnqualität und Infrastruktur - passt das Konzept nicht auf den Standort an, kein Beitrag zur Quartiersgemeinschaft - beeinflusst die umliegenden Wohnformen nicht und umgekehrt - umliegende Wohnformen haben keinen Einfluss auf Standortentscheidung - Frequenzbringer für lokales Gewerbe	Wohnformen
3	279-282, 284,285	[...] nachteiligen Effekte [...] natürlich die Wohnkosten, aber die sind dort auf den Bieterverfahrensgrundstücken sowieso extrem, von ein paar Ausnahmen abgesehen. Aber gut, wie gesagt, in einem kleinen Ausmaß, finde ich das schon akzeptabel [...]	Auf den Bieterverfahrensgrundstücken sind die Wohnkosten bis auf ein paar Ausnahmen extrem hoch, aber insgesamt fände ich dies in einem kleinen Ausmaß akzeptabel.	Bieterverfahrensgrundstücke resultieren oft in zu hohen Wohnkosten.	Bieterverfahren: - hohe Wohnkosten	Bieterverfahren: - hohe Wohnkosten	Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit
3	288-291, 303-305	[...] keinerlei lokale Verantwortung durch solche Wohnformen gibt, die Leute leben dort nur ganz kurz und in den Beherbergungsbetrieben sind es überhaupt nur ein paar Tage oder so da, und dadurch tragen sie sozusagen zu einer, wie soll ich sagen, verantwortungsvollen Nutzung der Stadt nichts bei.[...] natürlich ist es für einen lebendigen Stadtteil besser, wenn es einen gewissen Anteil an Bevölkerung gibt, der nicht nur für ein paar Tage bis maximal ein paar Monate dort lebt.	Meine Bedenken beziehen sich auf kurzfristige Wohnformen dessen Gäste keine lokale Verantwortung tragen und somit nicht zur lebendigen Entwicklung eines Stadtteils beitragen. Ein gewisser Anteil der Bevölkerung sollte längerfristiger in einem Quartier leben.	Es braucht einen gewissen Anteil an langfristigen Wohnen, um Lebendigkeit und Verantwortung für ein Quartier zu schaffen.			Wohnformen

3	321-329	[...] es geht einfach zunehmend darum, diese Objekte im Wesentlichen als Finanzanlagen zu sehen und nicht als Bausteine eines Stadtteils, und damit ist alles, was sozusagen zum Ertrag nichts beiträgt, uninteressant. Also, gerade bei dem Hotel ist es ja so. Die haben einen riesengroßen Garten, der völlig ungenützt ist. Die direkt daneben befindliche Baugruppe hat angeboten, diesen Garten sozusagen zu pflegen und auch zu nutzen, das wäre sozusagen zum allgemeinen Vorteil gewesen, das wurde halt abgelehnt, weil es dem Hotel nichts bringt, und ob es dem Stadtteil was bringt, ist egal, das interessiert niemanden.	Meine Kritik besteht darin, dass Bauprojekte, insbesondere Hotels, zunehmend als Finanzanlagen betrachtet werden und nicht als integrale Bestandteile eines Stadtteils. Dadurch wird das Potenzial, unabhängig der damit im Zusammenhang stehenden Kosten, für soziale und gemeinschaftliche Aktivitäten vernachlässigt. Die Priorität liegt oft darauf, wie ein Projekt Gewinn generieren kann, ohne Rücksicht auf den Nutzen für den Stadtteil als Ganzes.	Hotels werden verstärkt als Investment anstatt einen städtebaulichen Baustein betrachtet. Der Renditedruck von Bauprojekten führt dazu, dass auf lokale Integration keine Rücksicht genommen wird, unabhängig der damit im Zusammenhang stehenden Kosten.	Bauprojekte als Investment: - speziell bei Hotels - integrieren sich kaum	Bauprojekte als Investment: - speziell bei Hotels und Anlegereigentumswohnungen - geringe Partizipation - Grundstückswert steigt mit Wohnqualität - Nutzung durch Bauträger nach Wirtschaftlichkeit gewählt - Preistreiber	Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit
3	337-341	Diese Projekte [im freifinanzierten Wohnbau] werben ja alle vorrangig mit der Lage, also die werben vorrangig mit dem, was die anderen rundherum tun, als mit dem, was sie selber tun. Zu diesen Lagequalitäten tragen sie selber aber gar nichts bei, und je mehr von dieser Art von Projekten es gibt, desto niedriger ist natürlich diese Lagequalität aus meiner Sicht aber..	Die Projekte im freifinanzierten Wohnbau werben hauptsächlich mit ihrer Lage und Umgebung, aber tragen selbst wenig zur dessen Qualität bei. Dadurch kann die Lagequalität aus meiner Sicht insgesamt leiden, wenn immer weniger Projekte proaktiv dazu beitragen.	Der freifinanzierte Wohnbau profitiert wirtschaftlich durch die hohe Lagequalität, die jedoch andere Quartiersnutzer schaffen. Eine Lagequalität leidet darunter, wenn mehr Nutzer damit werben als selbst dazu beizutragen.	Freifinanziertes Wohnen: - wirbt mit Lagequalität - trägt wenig zur Lagequalität bei		Wohnformen
3	347, 348, 354-355	Also, es braucht in einem, in einer Stadt Hotels und vor allem so nah am Bahnhof, Hotels. Es braucht auch sicherlich einen gewissen Anteil an Serviced Apartments. [...] Das ist immer die Frage der Größenordnung und Mischung.	In einer Stadt sind Hotels und Serviced Apartments vor allem in der Nähe von Bahnhöfen wichtig, aber entscheidend ist die richtige Größenordnung und Mischung dieser.	Beim gewerblichen Wohnen ist das richtige Ausmaß und dessen Integration entscheidend.			Wohnformen
3	382, 383, 395-397	dass [Anlegereigentumswohnungen] im wesentlichen Anlageprodukte sind, die wenig Qualität beisteuern und viel zu Preissteigerungen beisteuern. [...] es müsste eher darum gehen, in diesem Sektor die Qualitäten zu verbessern und damit versuchen etwas zu erreichen.	Anlegereigentumswohnungen tragen wenig Qualität in ein Quartier bei, führen jedoch oft zu einem erhöhten Preisniveau. Wir sollten uns darauf konzentrieren, wie wir positive Veränderung in diesem Sektor erzielen können.	Anlegereigentumswohnungen haben eine geringe Partizipation und erhöhen das Preisniveau.	Anlegereigentumswohnungen: - geringe Partizipation - erhöhen Wohnkosten		Wohnformen
3	410-414	Das ist der Punkt, und wenn die Fluktuation geringer ist, dann wird es mehr Verantwortungsbewusstsein für den Stadtteil geben weil es natürlich einen selber betrifft, was da passiert, weil man langfristig dort wohnt. Ich meine natürlich, die generell die Umzugsfrequenzen steigen.	Ein höheres Verantwortungsbewusstsein für einen Stadtteil wird gebildet, wenn die Umzugsfrequenzen sinken und somit eine stärkere Identifikation mit der Umgebung und ein verstärktes Engagement für das Gemeinwohl entsteht.	Je geringer die Umzugsfrequenz, desto höher das Verantwortungsbewusstsein für die Wohnumgebung.	je geringer die Umzugsfrequenz desto besser für das Quartier		Quartiersgrundlagen

3	424-426, 428-437	<p>[...] bei solchen Arealen, zu sehr auf einen hohen Ertrag, aus den Grundstücksverkäufen zu schauen. Ich finde, das darf die öffentliche Hand und zu der gehört die ÖBB letztlich, nicht tun. [...] Also, das ist letztlich eine politische Frage, das ist, denke ich, nichts, was man sozusagen der Führung eines Unternehmens umhängen darf, sondern das muss politisch vorgegeben sein aus meiner Sicht, und so etwas wie die Konzeptverfahren im Sonnwendviertel Ost, das war ja natürlich letztlich ein großer Schritt der ÖBB das zu tun, die Grundstücke so anzubieten zu einem Fixpreis, wo sie sicherlich mehr hätte, wesentlich mehr hätte einnehmen können, wenn sie es anders getan hätte. Das ist halt bisher eine einmalige Sache geblieben. [...] Ähm, aber das müsste eigentlich, wenn die öffentliche Hand Grundstücke verkauft, vor allem in der dichten Stadt, müsste etwas der Standard sein und nicht die große Ausnahme.</p>	<p>Ich finde, dass die öffentliche Hand, einschließlich Unternehmen wie die ÖBB, bei der Veräußerung von Grundstücken nicht nur auf hohen Ertrag achten sollte, sondern auch soziale und stadtplanerische Aspekte berücksichtigen sollte. Konzeptverfahren wie im Sonnwendviertel Ost, bei denen Grundstücke zu einem Fixpreis angeboten wurden, könnten als Vorbild für solche Entwicklungen dienen und sollten eher zum Standard werden als zur Ausnahme. Dazu braucht es klare politische Vorgaben.</p>	<p>Bei Grundstücksveräußerungen der Stadt wird ein zu hoher Fokus auf die Ertragsmaximierung gelegt anstatt auf die Stadtplanung und das Gemeinwohl.</p>	<p>Städtischer Grundstücksverkauf: - zu großer Fokus auf Ertragsmaximierung - zu geringer Fokus auf Stadtplanung und Gemeinwohl - Qualitätssicherungsmaßnahmen notwendig</p>	<p>Städtischer Grundstücksverkauf: - zu großer Fokus auf Ertragsmaximierung - zu geringer Fokus auf Stadtplanung und Gemeinwohl - Qualitätssicherungsmaßnahmen notwendig - zu früher Verkauf reduziert Steuerung der Vielfalt</p>	<p>Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit</p>
3	441-446	<p>Also, das sieht man ja auch an ein paar Beispielen aus den Konzeptverfahren, wo die Grundstücke sozusagen sehr billig erworben wurden und dann doch sehr teure Wohnformen und sehr schlechte Qualitäten umgesetzt wurden. Das waren nur ein paar wenige, aber doch. Das heißt, der Kaufpreis allein reicht nicht, das braucht dann irgendeine Art von Qualitätssicherung.</p>	<p>Im Konzeptverfahren haben wir gesehen, dass trotz günstiger Grundstückspreise teure Wohnformen mit schlechter Qualität realisiert wurden. Daraus lernen wir, dass allein der Kaufpreis nicht ausreicht, um eine hohe Qualität der Wohnformen sicherzustellen, sondern eine Art von Qualitätssicherung notwendig ist.</p>	<p>Bei städtischen Grundstücksveräußerungen muss zusätzlich der Erwerber zu gewissen Qualitäten verpflichtet werden.</p>			<p>Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit</p>
3	446-448, 450-453	<p>[Qualitätssicherung] ist halt im geförderten Wohnbau normalerweise das dort bestehende System mit Bauträgerwettbewerben, Grundstücksbeirat, Qualitätssicherung durch die MA25 etc. [...] man etwas Vergleichbares meiner Ansicht nach für den freifinanzierten Bereich auch braucht, nicht so strikt und nicht so eng. Aber doch, es gibt ja auch erste Ansätze in diese Richtung. Also, es gibt diese neuen Qualitätsbeiräte des Wohnfonds, die ja die freifinanzierten [...]</p>	<p>Die Qualitätssicherung im geförderten Wohnbau erfolgt durch Bauträgerwettbewerbe, Grundstücksbeirat und die MA25. Meiner Ansicht nach bedarf es für den freifinanzierten Bereich ähnliche Qualitätssicherungen, wenn auch nicht so strikt und eng. Es gibt erste Ansätze in diese Richtung, wie die Qualitätsbeiräte des Wohnfonds für freifinanzierte Projekte.</p>	<p>Ähnlich wie im geförderten Wohnen bedarf es für den freifinanzierten Wohnbau Qualitätssicherungsmaßnahmen.</p>			<p>Stadtplanung + Wirtschaftlichkeit</p>
3	482, 483	<p>Also meiner Meinung nach braucht es da viel mehr Aktivität in dem Bereich, vor allem für sehr späte Lebensphasen.</p>	<p>Meiner Meinung nach braucht es mehr Aktivität im Bereich der Wohnangebote für späte Lebensphasen.</p>	<p>Die Wohnangebote für Senioren fallen zu gering aus.</p>	<p>Seniorenwohnkonzepte unterrepräsentiert</p>	<p>Unterrepräsentiert: - Seniorenwohnkonzepte - leistbares Wohnen</p>	<p>Wohnformen</p>

4	138-140	[...] am Hauptbahnhof hat man schon gesehen, dass da jetzt sehr viel short stay natürlich entsteht und da haben wir damals geglaubt natürlich das eben mit unserem long stay Variante das eine sehr gute Ergänzung abbildet [...]	Wir haben damals schon gesehen, dass am Hauptbahnhof viel short stay entsteht, weshalb wir long stay als eine gute Ergänzung sahen.	Serviced Apartments sind eine gute Ergänzung zu Hotels.	<p>Serviced Apartments:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ergänzen Hotels - Erreichbarkeit und gewerbliche Infrastruktur standortentscheidend - kein Angebot von Nebenflächen - Services durch Kooperationen ausgelagert - fördern lokales Gewerbe - Auswirkung auf Mietspiegel unbekannt - keine Öffnung nach außen 	<p>Serviced Apartments:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ergänzen Hotels - Erreichbarkeit und gewerbliche Infrastruktur standortentscheidend - kein Angebot von Nebenflächen - Services durch Kooperationen ausgelagert - Auswirkung auf Mietspiegel unbekannt - keine Öffnung nach außen - vernetzen sich mit anderen Wohnformen nicht - Evaluierung Preisstruktur und Angebot pro Standort 	Wohnformen
4	149-156	Da haben wir das eigentlich, natürlich haben wir gesehen, dass wir mit dem Hauptbahnhof mit der U1 ganz eine gute Zubringerlinie für die Technische Universität beispielsweise haben, auch Karlsplatz und mit der U1 generell es ist dort doch noch generelle, dass natürlich die öffentliche Anbindung ist auch da. Und da ist auch noch viel entstanden auch mit dem [Orientierungspunkt], aber mit studentischem Wohnen bist du natürlich, da geht man schon mal eine Viertelstunde mal zum Hauptbahnhof, und bist bei der U1 dort, das dauert schon eine Zeit. Die stellen auf das ab, dass im Gebäudekörper oder auf unserem Grundbuchkörper entsprechend schlank bleiben, das heißt eben, wir haben da jetzt keine EG Fläche die in aller Regel, wo Fitness drinnen ist, oder wie auch immer. Wir schauen, dass man wirklich effiziente und viele Zimmer, eigentlich im Gebäudekörper rausbringen und alles andere muss die Umgebung abbilden, dass eben das Fitness Center beim Serviced Apartment, da haben wir eben Rahmenvereinbarungen getroffen, Rabattierung mit den Nutzern, das wird dann gut ankommen. Das der Nutzer eigentlich 50, 100 Meter oder 150 Meter dann das Kaffee hat, das Fitness Center und die Geschichten, das Quartier abbildet.	Die gute Verbindung zur Technischen Universität über die U1 am Hauptbahnhof und am Karlsplatz war haben wir natürlich gesehen. Die öffentliche Anbindung ist generell gut, einschließlich des [Orientierungspunkt]. Allerdings ist die Anbindung zum studentischen Wohnbereich zeitaufwändiger, da man etwa 15 Minuten zum Hauptbahnhof und zur U1 benötigt.	Bei der Standortentscheidung für Serviced Apartments und Studentenwohnen ist die Erreichbarkeit der wichtigste Faktor.	<p>Studentenwohnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erreichbarkeit und gewerbliche Infrastruktur standortentscheidend - Auswirkung auf Mietspiegel unbekannt - bietet Nebenflächen - keine Öffnung nach außen 	<p>Studentenwohnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erreichbarkeit und gewerbliche Infrastruktur standortentscheidend - Auswirkung auf Mietspiegel unbekannt - öffnen - Allgemeinflächen nicht nach Außen - Lärmemission 	Wohnformen
4	184-193	Da fällt mir jetzt nur ein, dass wir eben über ein entsprechend junges Publikumsziel, Klientel haben. [...] Das würde ich jetzt behaupten, dass die gegenseitig wieder belebt, irgendwo, weil sonst qualitätshobende Merkmale, ja, weil wir haben jetzt keine Bereiche, die dafür alle	Wir realisieren die Gebäude mit höchster Effizienz, um möglichst viele Zimmer unterzubekommen. Nebenflächen gibt es deshalb nicht und muss die Umgebung abbilden. Mit dem Fitness Center haben wir beispielsweise eine Kooperation, sodass unsere Gäste trotzdem günstig Sport machen können.	Die Serviced Apartment Gebäude bieten keine Nebenflächen und lagern weitere Angebote aus.			Wohnformen
4	208, 209, 212-216, 219, 220	Da fällt mir jetzt nur ein, dass wir eben über ein entsprechend junges Publikumsziel, Klientel haben. [...] Das würde ich jetzt behaupten, dass die gegenseitig wieder belebt, irgendwo, weil sonst qualitätshobende Merkmale, ja, weil wir haben jetzt keine Bereiche, die dafür alle	Unser Mehrwert für ein Quartier ist die Belebung durch junge Leute die auch gleichzeitig Konsumenten für Gewerbetreibende sind.	Serviced Apartments und Hotels beleben ein Quartier und fördern das lokale Gewerbe.	<p>Hotels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - beleben ein Quartier - fördern das lokale Gewerbe - leisten in einer Quartiersgemeinschaft keinen Beitrag 	<p>Hotels:</p> <ul style="list-style-type: none"> - leisten in einer Quartiersgemeinschaft keinen Beitrag - Niederschwellige Angebote werten auf 	Wohnformen

		<p>zugänglich sind oder so was. Das ist schon eigentlich mit unserem Fitness in dem Beispiel, nur unsere Nutzern vorbehalten. [...] dass wir dann immer halt natürlich irgendwo das junge Volk generell für die Gewerbetreibenden dort hinbringen oder eh für Fitness Nutzer und so weiter.</p>			<p>- sind in zu großem Ausmaß nicht zuträglich - im Norden überrepräsentiert</p>	<p>(klassische Hotels ungeeignet) - Hotelgäste brauchen Impulse zur lokalen Vernetzung - sind in zu großem Ausmaß nicht zuträglich</p>	
4	225-230	<p>Wenn man das jetzt auf den Quadratmeter herunter bricht, ja, mag das ein bisschen viel teurer natürlich klingen, aber man darf dann natürlich auch nicht vergessen, dass das natürlich eine all-inclusive Miete, aber dass das jetzt dazu geführt hätte, dass da Wohnpreisspiegel oder der Mietspiegel eben dort in der Ecken dann steigt. Also, das haben wir nicht untersucht, muss ich dazu sagen, unsere Umgebung in der Hinsicht.</p>	<p>Die Miete/qm ist all-inklusiv und generell etwas teurer angesetzt. Ob dadurch der lokale Mietspiegel steigt haben wir nicht geprüft.</p>	<p>Ob die teureren Wohnkosten des gewerblichen Wohnens Auswirkungen auf den Mietspiegel hat wird von Betreibern nicht untersucht.</p>			<p>Wohnformen</p>
4	261-266	<p>Also, dass das Umfeld den Bedarf der täglichen Verbraucher oder Freizeitqualität, etc abdecken muss. Das heißt, das Sonnwendviertel Ost an sich, als Marke oder das Leben am Helmut Zilk Park ist dann schon eine Art Verkaufsfaktor für euch, dass ihr sagt, davon profitiert in jedem Fall. Speaker 1: Ja, schon mit der Lagequalität die sich dort eingestellt hat natürlich.</p>	<p>Die Quartiersqualität des Sonnwendviertel Ost und die damit einhergehende Lebensqualität spielt in der Vermarktung eine große Rolle.</p>	<p>Die umgebende Lebens- und Wohnqualität spielt in der Vermarktung vom gewerblichen Wohnen eine große Rolle.</p>	<p>Gewerbliches Wohnen: - wirbt mit hoher Lebens- und Wohnqualität und Infrastruktur - passen das Konzept nicht auf den Standort an - beeinflusst die umliegenden Wohnformen nicht und umgekehrt - umliegende Wohnformen haben keinen Einfluss auf Standortentscheidung - Durchmischung mit Nachbarschaft mangelhaft</p>		<p>Wohnformen</p>
4	269-273	<p>Also das ist dieses klassische Modell, möglichst viele Wohneinheiten, eben bei beiden Anbieter Modellen. Speaker 1: Nicht wirklich, ja genau, wir haben uns da eigentlich ans deutsche System oder Modell in der, in der..im Raumprogramm eigentlich durchzogen.</p>	<p>Unser Raumprogramm haben wir aus Deutschland übertragen und nicht individuell auf den Standort angepasst.</p>	<p>Betreiber des gewerblichen Wohnens passen ihr Betriebskonzept auf den individuellen Standort nicht an.</p>			<p>Wohnformen</p>
4	276-278, 281	<p>[...] short stay Gäste für ein Quartier teilweise schwierig sind, wenn es zu viele sind, weil die an diesem, an dieser langfristigen Entwicklung einer Gemeinschaft dadurch nicht mitwirken, die sind für eine kurze Zeit da. [...] Ja, klar, also insbesondere im nördlichen Bereich.</p>	<p>Short stay Gäste können im nördlichen Sonnwendviertel Ost herausfordernd sein, da diese an der langfristigen Entwicklung des Quartiers nicht interessiert sind.</p>	<p>Hotelgäste leisten zur Quartiersgemeinschaft keinen Beitrag.</p>			<p>Wohnformen</p>
4	281-283	<p>Da hätte man vielleicht die Durchmischung noch ein bisschen machen können, weil das ist wirklich ein Hotel nach dem anderen.</p>	<p>Im nördlichen Bereich des Sonnwendviertel Ost hätte die Durchmischung besser erfolgen sollen. Dort steht ein Hotel neben dem anderen.</p>	<p>Zu viele Hotels nebeneinander sind für ein nachhaltiges Quartier nicht zuträglich.</p>			<p>Wohnformen</p>
4	304-306	<p>Ja, genau, das ist eben im Fitnesscenter oder beim Ströck, genau wie du es gerade gesagt hast, weil wir haben ja, beim Service, beim Studenten ist sowieso etwas anderes, aber beim Serviced Apartment, [...]</p>	<p>Bei den Serviced Apartments haben wir Kooperationen mit einem Fitness Center und einem Bäcker, sodass wir unsere Services dadurch indirekt erweitern.</p>	<p>Serviced Apartment Anbieter sind von der lokalen Infrastruktur und Versorgung abhängig.</p>			<p>Wohnformen</p>
4	347-353	<p>[...] ihr habt zum Beispiel einmal das Nachbarhaus [Name] als Quartiershaus mit [Wohnform] und sehr großen, offenen</p>	<p>Ich hätte nicht gesagt, dass wir einen Einfluss auf die umliegenden Wohnnutzungen haben. Auch</p>	<p>Das gewerbliche Wohnen hat keinen Einfluss auf</p>			<p>Wohnformen</p>

		[Ausstattungsmerkmal] und so, da habt ihr jetzt, oder weißt du zumindest, keine besonders positiven oder schwierigen Effekte, die daraus resultieren, also dass diese eine Wohnform die andere auf eine Art und Weise affektiert. Speaker 1: Nein, eigentlich nicht hätte jetzt gesagt.	umgekehrt haben diese Nutzungen keinen auf uns.	umliegende Wohnformen und umgekehrt.			
4	379-385	Also, das ist eine gute Anbindung mit der U1 und eben, also da können wir unsere Leute gut unterbringen oder die Finanzakademie die gleich daneben ist, da haben wir auch Rahmenvereinbarungen, da haben wir geschafft zu dem Zeitpunkt, weiß nicht, 40. Aber auch eben nicht dort ansässige Unternehmen im Grätzl, sondern wo anders in Wien haben das dann schon geschätzt, aufgrund Hauptbahnhof, Sonnwendviertel dort, diese Ecke, dass das dort entsprechende Attraktivität genossen hat und insbesondere einfach gut angebunden ist, mittlerweile schon, ja.	Die Lage wird von unserer Zielgruppe sehr gut angenommen, die U1 bietet eine gute Anbindung für unsere Leute und mit der nahegelegenen Finanzakademie haben wir zum Beispiel Rahmenvereinbarungen getroffen. Das sind aber eher nicht die ansässigen Unternehmen dort, sondern Wien-weite Unternehmen die die Attraktivität der Gegend rund um den Hauptbahnhof und das Sonnwendviertel aufgrund der ausgezeichneten Anbindung schätzen.	Die Lage und Erreichbarkeit des Sonnwendviertel Ost schätzen die Gäste der Serviced Apartments sehr.			Wohnformen
4	386-388	Ja, man kann davon reden, dass wir schon sehr viele Hotels dann dort im nördlichen Bereich natürlich irgendwo aber und unterrepräsentiert vielleicht gibt es noch bisschen Gastronomie mehr machen können.	Ich würde schon sagen, dass im nördlichen Bereich die Hoteldichte zu hoch ist, vielleicht hätte man generell auch noch mehr Gastronomie planen können.	Die Hoteldichte im Norden des Sonnwendviertel Ost ist zu hoch. Unterrepräsentiert sind Gastronomieangebote.			Wohnformen
4	408-410, 413-416	[...] die benachbarte Wohnnutzung an sich, wenn es um wohnwirtschaftliche Nutzungen im Umkreis gehen, sind jetzt gar nicht so ausschlaggebend für euch? [...] Speaker 1: Das ist uns eigentlich in dem Fall wurscht. Das muss ich offen sagen. Speaker 2: Hauptsache kein Hotel daneben und kein [Markenname Wohnkonzept, also kein anderer Anbieter. Speaker 1: Genau richtig	In der Mikrolage interessieren uns benachbarte Wohnnutzungen nicht, das einzige was hierbei ausschlaggebend ist, ist, dass kein konkurrierendes Unternehmen für long stay ansässig ist.	Beim gewerblichen Wohnen sind die umliegenden Wohnformen nicht entscheidend, solange diese nicht gewerblich geprägt sind.			Wohnformen
4	417-420	Wo es uns wichtig ist, ist natürlich die Infrastruktur, Gewerbeflächen im Sinne von Fitness, Gastronomie und das was der Nutzer dann gerne hat in unmittelbarer Umgebung. Ein Geschäft, wo er Einkaufen gehen kann, zum Billa oder was auch immer. Beim studentischen Bereich vielleicht jetzt gar nicht so stark als wie beim Serviced Apartment Bereich mit viel mehr Allgemeinflächen, auch so co-working places und so weiter, oder dass wir da den Nutzern mehr bietet	Außerhalb der benachbarten Wohnform interessiert uns wiederum sehr stark das ansässige Gewerbe, da wir von diesem als Angebotserweiterung abhängig sind.	Gewerbliches Wohnen ist von lokalen Angeboten und Infrastruktur abhängig.			Wohnformen
4	434-437	Man braucht Restaurants, die nochmal externe Marke haben, und so siehst du das auch für das Thema Serviced Apartment erhöhten Bedarf, diese zufälligen Berührungspunkte oder Schnittstellen auch Einrichtungen für Locals zu schaffen, um diese Durchmischung zu kreieren. Speaker 1: Ähm, ja, das finde ich auch super Herangehensweise, ja. [...] Also das würde auf jeden Fall so sehen, dass das gestärkt gehört und	Bei unserem Studentenwohnen bieten wir im Vergleich zu den Serviced Apartments mehr Allgemeinfläche wie co-working.	Studentenwohnen bietet mehr Nebenflächen als Serviced Apartments.			Wohnformen
4	442-447, 449-452	Man braucht Restaurants, die nochmal externe Marke haben, und so siehst du das auch für das Thema Serviced Apartment erhöhten Bedarf, diese zufälligen Berührungspunkte oder Schnittstellen auch Einrichtungen für Locals zu schaffen, um diese Durchmischung zu kreieren. Speaker 1: Ähm, ja, das finde ich auch super Herangehensweise, ja. [...] Also das würde auf jeden Fall so sehen, dass das gestärkt gehört und	Wir finden die Durchmischung zwischen den Gästen und Nachbarn über zusätzliche Einrichtungen super, das gehört gestärkt. Wir haben das auch schon immer versucht anzubieten über unsere Snackautomaten im Lobbybereich.	Die Durchmischung der lokalen Gäste mit kurzfristigen Bewohnern fällt zu gering aus.			Wohnformen

		<p>aber das haben wir eigentlich eh schon immer gemacht, weil wir das Inhouse eh schon irgendwie angeboten haben, außer es waren dann Snackautomaten den man halt drinnen haben im Lobbybereich.</p> <p>Also habe ich das richtig verstanden, dass sozusagen diesen Trend, diese diese diese nachbarschaftliche Vernetzung Locals einzubinden etc, das siehst du stark. Ihr würdet das aber nur über die Kooperationspartner machen und nicht Inhouse, weil das eben dann zu schnell Ressourcen intensiv teuer werden würde und das Geschäftsmodell am Ende Richtung Hotel auch bringen würde. Speaker 1: Ja, genau, richtig. Weil wir immer geschaut haben, dass wir personalarm oder generell halt eben da zentralisieren mit Ansprechpartner und so weiter und so fort, über Hotlines oder über Chatbot, über die Homepage oder ähm und deshalb wollen wir das im Betrieb natürlich sehr schlank halten.</p>					
4	461-469		<p>Wir sehen den Trend, die Nachbarschaft in das Konzept zu involvieren stark, jedoch wäre das eher ein Ansatz für ein Hotel, da wir personalarm und über unsere Zentrale arbeiten, um möglichst kostengünstig zu arbeiten.</p>	<p>Serviced Apartment und Studentenwohnen kann die Nachbarschaft im Konzept nicht integrieren.</p>			Wohnformen
5	21,22	<p>Das Konzept der „Serviced Apartments“ als Frequenzbringer in das Quartier wird als belebendes Element erkannt.</p>	<p>Serviced Apartments werden in einem Quartier als belebende Frequenzbringer anerkannt.</p>	<p>Serviced Apartments sind Frequenzbringer.</p>	<p>Serviced Apartments als Frequenzbringer</p>		Wohnformen
5	26-28	<p>Die vorgesehenen Nutzungen lassen Belebtheit und Frequenz nicht nur untertags, sondern auch an den Tagesrändern, insbesondere auch am Abend erwarten, ebenso durchgehend während des gesamten Jahrs.</p>	<p>Die geplanten Nutzungen sollen Belebtheit nicht nur tagsüber, sondern auch an Tagesrändern, insbesondere am Abend, sowie das ganze Jahr über sicherstellen.</p>	<p>Ziel der Bauträger in den Quartiershäusern war die Durchmischung über alles Tages- und Jahreszeiten hinweg.</p>	<p>Zielstellung Quartiershäuser: - durchgängige Belebung - Durchmischung über breite Zielgruppe - durch fehlenden Betreiber nicht gelungen</p>		Wohnformen
5	35,36	<p>[Music Box bringt] Soziale Durchmischung, Angebot an Kurzzeit Wohnbedarf, Multikulturelle Einflüsse</p>	<p>Die Music Box fördert soziale Durchmischung, multikulturelle Einflüsse und bietet Wohnraum für Kurzzeitbedarf.</p>	<p>Ziel der Bauträger in den Quartiershäusern war eine soziale und multikulturelle Durchmischung.</p>			Wohnformen
5	40-42	<p>Es gab/gibt zwar die Verpflichtung zur geringen Miete, aber im Endeffekt sind uns alle Mieter abgesprungen (aber auch wegen Corona....). Damit ist aber auch die UR-Idee der Music Box eigentlich dahingeschmolzen...</p>	<p>Trotz der Verpflichtung zur geringen Miete, sind uns alle Mieter abgesprungen, auch beeinflusst durch die Corona-Pandemie. Dadurch ist die ursprüngliche Idee der Music Box praktisch gescheitert.</p>	<p>Trotz kreativer Ideen in der Konzeptvergabe können diese durch mangelnde Betreiber scheitern.</p>			Wohnformen
5	45,46	<p>Weiß jetzt ehrlich gesagt gar nicht, was es dort für Wohnformen gibt... Kurzzeitwohnen gibt's glaub ich wenig bis gar nicht</p>	<p>Ich weiß nicht, was es für Wohnformen gibt, ich glaube Kurzzeitwohnen gibt es kaum.</p>	<p>Bauträger sind über die andere Nutzungen im Quartier teilweise nicht informiert.</p>	<p>Bauträger über andere Quartiersnutzungen nicht informiert</p>		Wohnformen
5	49,50	<p>Verträge Nicht-Wohnen bzw. Sondernutzungen früher eintüten wenn geht. Die fehlende verwertete EG-Zone hat leider die Ur-Idee Großteils zerstört</p>	<p>Wir würden Verträge für Nicht-Wohnen und Sondernutzungen versuchen früher abzuschließen. Das Fehlen einer verwertbaren EG-Zone hat unsere ursprüngliche Idee zum Scheitern gebracht.</p>	<p>Die Einbindung zukünftiger Betreiber muss früher erfolgen.</p>	<p>Einbindung Betreiber früher</p>		Wohnformen

6	21-26	Der Projektstandort ist durch den öffentlichen Nahverkehr bestens angebunden. Die U-Bahn-Linie U1, regionale Straßenbahnlinien sowie der nahegelegene Busbahnhof am Hauptbahnhof erlauben ein einfaches und bequemes An- und Weiterkommen. Der Hauptbahnhof selbst bildet eine wichtige internationale, nationale, regionale und städtische Verkehrsdrehschleife. Der Flughafen Wien ist sowohl öffentlich als auch mit dem PKW in kurzer Zeit zu erreichen.	Der Projektstandort ist ideal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, einschließlich des nahegelegenen Busbahnhofs am Hauptbahnhof. Letzterer dient als wichtige Verkehrsdrehschleife für internationale, nationale, regionale und städtische Verbindungen. Zusätzlich ist der Flughafen Wien sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem PKW schnell erreichbar.	Die Bewertung einer Standortqualität für Serviced Apartment findet primär über die Erreichbarkeit statt.	Serviced Apartments: - Erreichbarkeit standortentscheidend - diversifizieren ein Quartier - vernetzen sich mit anderen Wohnformen nicht - Preisstruktur und Angebot variieren pro Standort	Wohnformen
6	29	[der Mehrwert für das Quartier von room4rent ist] temporärer Wohnbedarf	Der Mehrwert von room4rent für das Quartier besteht in der Bereitstellung von temporärem Wohnraum.	Serviced Apartment diversifiziert ein Quartier.		Wohnformen
6	41-43	Die MUSIC BOX sollte Wohnen, Arbeiten, Musizieren und Freizeit unter einem Dach vereinen und zu einem Ort der Begegnung werden.	Die MUSIC BOX sollte als Ort der Begegnung Wohnen, Arbeiten, Musizieren und Freizeit unter einem Dach vereinen .	Die Quartiershäuser sollen verschiedene Aktivitäten umfassen.	Quartiershäuser mit vielseitigen Flächen	Wohnformen
6	44-46	Derzeit nicht [es wird kein Anknüpfungspunkt mit umliegenden Wohnformen gesucht]	Anknüpfungspunkte zu umliegenden Wohnformen werden nicht gesucht	Serviced Apartment Betreiber vernetzen sich mit anderen Wohnformen nicht.		Wohnformen
6	55-59	Wir sehen, dass alle Standorte und deren Bewohner:innen unterschiedliche Bedürfnisse haben und unterschiedlich funktionieren. Die Mieter:innen und deren individuelle Anforderungen weichen in den unterschiedlichen Bezirken teils sehr voneinander ab. Dies berücksichtigen wir bei der Standortwahl, der Preisstruktur und dem Angebot, welches laufend evaluiert wird.	Wir sehen, dass sich Standorte in ihrer Funktionsweise aufgrund variierender Bedürfnisse der Mieter unterscheiden. Dies berücksichtigen wir nicht nur bei der Standortwahl sondern auf im laufenden Betrieb.	Bei Serviced Apartments werden Preisstruktur und Angebot bei neuen Standorten evaluiert.		Wohnformen