



Bauträgerwettbewerb 1. Wiener WohnBAUMprogramm

Wien ist beim Klimaschutz seit vielen Jahren ein internationaler Vorreiter, besonders im geförderten Wohnbau spielen wegweisende ökologische Maßnahmen eine zentrale Rolle. In diesem Sinne rief der wohnfonds_wien 2021 das 1. Wiener WohnBAUMprogramm ins Leben, das erstmals die Holz- und die Holz-Hybrid-Bauweise in einem größeren Maßstab im geförderten, mehrgeschoßigen Wohnbau auf den Weg bringt.

In drei Phasen entstehen in ausgewählten Projektgebieten rund 1.200 Wohnungen. Die zwei- bis viergeschoßigen Neubauten sind durch den Einsatz von erneuerbaren und wiederverwertbaren Materialien gekennzeichnet. Die Stärkung der Klima-Resilienz, die Planung nach kreislaufwirtschaftlichen Prinzipien, die Digitalisierung des Planungsprozesses und innovative, alternative Energielösungen haben Vorrang und tra-

gen nachhaltig zu einem klimaneutralen Wien bis 2040 bei.

Schwerpunkt Holz, ein klimafreundlicher Baustoff

Holz ist ein heimischer, stetig nachwachsender natürlicher Rohstoff und ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in Österreich. Der Einsatz des Materials ist ressourcenschonend und trägt positiv zum Klimaschutz bei. Wer mit Holz baut, ersetzt energieintensive Materialien. Ein hoher, die Bauzeit verkürzender Vorfertigungsgrad, die trockene und geräuscharme Bauweise, die gute Qualität als thermischer Dämmstoff und nicht zuletzt das Schaffen eines guten Raumklimas sind alles große Vorteile, die für das Bauen mit Holz sprechen. Wichtig dabei ist, dass Holz aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern mit entsprechender Zertifizierung zum Einsatz kommt.

Stärkung der Klima-Resilienz

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Realisierung von geförderten Wohnungen mit hohen wohnklimatischen Ansprüchen. Ein intelligentes Zusammenspiel aus passiven Maßnahmen zur Kühllastreduktion wie Beschattung, Nachtlüftung und klimagerechter Architektur sowie klimaneutralen Kühltechnologien soll eine hohe Wohnqualität vor allem im Hinblick auf zukünftige Klimaszenarien sicherstellen. Durch Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas sowie der richtigen Kombination und Auswahl der Materialien soll zudem der Bildung von Hitzeinseln entgegengewirkt werden.

Planung nach kreislaufwirtschaftlichen Prinzipien

Im Hinblick auf die essenziellen Herausforderungen der Rohstoffknappheit und damit zusammenhängender bestehen-

der und zu erwartender Rechtsgrundlagen soll die Wahl der Baustoffe und Bauweise kreislaufwirtschaftlich optimiert werden. Neben der Schadstoffminimierung sollen dabei Maßnahmen zur Ressourceneffizienz wie zum Beispiel Material- und Abfallreduzierung, Langlebigkeit, Reparierbarkeit, Einsatz von Sekundärbaustoffen, Flexibilität, Rezyklierbarkeit und Rückbaubarkeit gesetzt werden.

Digitalisierung

Das Schließen von Stoffkreisläufen im Bau-sektor setzt die koordinierte Zusammenarbeit der Planungsgewerke sowie die Verwendung von laufend aktualisierten Materialpässen voraus, weshalb die Digitalisierung für das klimagerechte Bauen und insbesondere zur Umsetzung der Kreislaufwirtschaft unabdingbar ist. Wesentliche Informationen über die Qualität von Materialien und Komponenten sollen künftig über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes durch einen digitalen Zwilling erfasst und optimiert werden. So können schon während der Entwurfsphase ökologisch und ökonomisch nachhaltige Konstruktionsentscheidungen in Bezug auf Schadstoffminimierung, Ressourceneffizienz, Trennbarkeit, Wiederverwendbarkeit, Verwertbarkeit sowie dem damit zusammenhängenden (zukünftigen) Material- und Gebäudewert getroffen werden.

Alternative Energieversorgung

Bei den Projekten des WohnBAUMprogramms sind innovative Energieversorgungskonzepte umzusetzen, die die Nutzung erneuerbarer Energiequellen vorsehen, wobei sowohl das Heizen als auch das Temperieren klimaneutral und vorzugsweise in Kombination über eine Bauteilaktivierung realisiert wird.



„Bauen mit Holz ist eine Lösung von vielen, um den Herausforderungen unserer Zeit in puncto Klimaschutz und Kreislaufwirtschaft zu begegnen.

Mit dem 1. Wiener WohnBAUMprogramm bringt der wohnfonds_wien für den geförderten, urbanen Wohnbau Projekte in Holz- und Holzhybridbau mit höchster Energieeffizienz auf Schiene.

Der Laborcharakter des Qualitätsinstruments Bauträgerwettbewerb wird damit einmal mehr deutlich. Ergebnisse sind innovative Wohnmodelle am Puls der Zeit und wertvolle Erkenntnisse für den zukünftigen geförderten Wohnbau. Damit wird ein maßgeblicher Teil dazu beigetragen, Wien klima- und zukunftsfit zu machen.“

Kathrin Gaál, Vizebürgermeisterin, Wohnbau- und Frauenstadträtin
DI Gregor Puscher und Dieter Groschopf, Geschäftsführung des wohnfonds_wien



Die drei Phasen des WohnBAUMprogramms

1. Phase

Ziel dieses Bauträgerwettbewerbs war es, Konzepte mit Vorbildcharakter für die nachfolgenden Etappen zu entwickeln. Bis 2027 entstehen rund 180 Wohneinheiten auf sechs Standorten in naturnaher Umgebung: 21., Orasteig II, 22., Aspernstraße, 22., Naufahrtweg, 21., Leopoldauer Straße, 22., Donaustadtstraße und 22. Steinspornweg.

2. Phase

2024 wickelte der wohnfonds_wien zwei weitere Bauträgerwettbewerbe im Rahmen des WohnBAUMprogramms ab. Ergebnis sind rund 320 geförderte Wohnungen, die bis 2028 realisiert werden: 22., Podhagskygasse IV und 23., Reklewskigasse.

3. Phase

Ein weiteres Verfahren ist momentan in Planung. Es handelt sich dabei um den Bauträgerwettbewerb 11., Weichseltalweg.



21., Orasteig II



22., Aspernstraße



22., Naufahrtweg 16

Phase 1: Paket A 4x4 | der Holzpilot

Bauträger: ARWAG

Architektur: AllesWirdGut / Gerner Gerner Plus.

Landschaftsarchitektur: D\|D Landschaftsarchitektur

Soziale Nachhaltigkeit: Mag.^a Sonja Gruber

Wohnungsangebote / Gemeinschaftsangebote

21., Orasteig II

- 14 geförderte Mietwohnungen
- 15 SMART-Wohnungen
- ein Gemeinschaftsraum
- eine Waschküche
- zwei Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume

22., Aspernstraße

- 25 geförderte Mietwohnungen
- 26 geförderte SMART-Wohnungen
- acht geförderte Heimplätze
- ein Gemeinschaftsraum
- eine Waschküche
- zwei Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume

22., Naufahrtweg 16

- 16 geförderte Heimplätze (SOS Kinderdorf)

Geplanter Bezugstermin: Mai 2026

Phase 1: Paket A 4x4 | der Holzpilot

Schwerpunkt Holz

- Konstruktion: Grundmodul 4 x 4 m aus vorgefertigten Holzwänden und -decken, 1-Schacht-Lösung für alle Wohnungen
- Außenwand: Holzriegel-Konstruktion mit hinterlüfteter Schalung, Zellulosedämmung
- Decken: Brettsperrholz
- Innenwand: Brettsperrholz beidseitig mit Gipskarton-Feuerschutzplatten beplankt
- Sonderelemente: vorgefertigte Nasszellen und Stahlbeton-Stiegenläufe, Balkone und außenliegende Erschließung selbsttragend aus Fertigteil-Betonstützen und Fertigteil-Decken
- Planungs-/Baumethode und Baulogistik: 6D-BIM-Planung, Transport von Wandscheiben und Stützen per LKW, Verbindung mit Schrauben
- Entwicklung mit Weissenseer Holz-System-Bau GmbH

Stärkung der Klima-Resilienz

- Erhalt von Laubgehölzen
- Schwammstadtprinzip
- biodiverse und klima-angepasste Bepflanzung
- Fassadenbegrünung vorwiegend erd- oder troggebunden
- Dachbegrünung
- geringer Versiegelungsgrad
- helle Oberflächen
- Regenwassermanagement
- querlüftbare Wohnungen
- außenliegende, tageslichtoptimierte Verschattungselemente
- Balkone als baulicher Sonnenschutz

Kreislaufwirtschaftliche Prinzipien

- Einsatz von energieschonenden Baustoffalternativen: recycelte Zellulosedämmung; recycelter Beton
- Holz mit Forest Stewardship Council (nachhaltige Forstwirtschaft)
- Chain of Custody-Zertifikat (Produktzertifizierung)
- Verwendung Erdaushub am eigenen Bauplatz
- Verzicht auf Verbundstoffe, Schrauben statt Kleben
- Rücknahmegarantie der Holzelemente
- Materialdepot für die Zukunft

Digitalisierung

- 6D-BIM-Planung (inkl. Zeit- und Kostenplanung sowie Nachhaltigkeit und Effizienz)
- digitaler Zwilling
- Materialdatenbank für Wartung, Nutzung und Recycling

Alternative Energieversorgung

- „Net-Zero-Emission“: Sole-Wasser-Wärmepumpe und Tiefensonden, Heizung/Kühlung über Bauteilaktivierung im Estrich, Primärwärme für Warmwasser aus Raumabwärme
- Nachrüstung von E-Ladestationen möglich
- Photovoltaikanlage am extensiven Gründach



21., Leopoldauer Straße 132A



22., Donaustadtstraße



22., Steinspornweg 33

Phase 1: Paket B HERTHA

Bauträger: MIGRA

Architektur: Hohensinn Architektur

Landschaftsarchitektur: Kräftner Landschaftsarchitektur

Soziale Nachhaltigkeit: realitylab

Wohnungsangebote / Gemeinschaftsangebote

21., Leopoldauer Straße 132A

- fünf geförderte Mietwohnungen
- sieben SMART-Wohnungen
- ein Lokal

22., Donaustadtstraße

- 16 geförderte Mietwohnungen
- 23 SMART-Wohnungen
- neun geförderte Heimplätze
- elf Lokale
- ein Gemeinschaftsraum
- eine Waschküche
- ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

22., Steinspornweg 33

- sechs geförderte Mietwohnungen
- neun SMART-Wohnungen
- sechs Lokale

Geplanter Bezugstermin: Februar 2027

Phase 1: Paket B HERTHA

Schwerpunkt Holz

- Konstruktion: Holzbau-Raster 62,5 cm, Erdgeschoß in Stahlbeton-Bauweise für höhere Flexibilität
- Außenwand: Holzriegel-Konstruktion mit hinterlüfteter Holzverkleidung
- Decken: Brettsper Holz oder Stahlbeton-Fertigteil-Decke
- Innenwand: Brettsper Holz
- Sonderelemente: vorgefertigte Nasszellen, inkl. Installationen, Sockel und Erschließung in Stahlbeton
- Planungs-/Baumethode und Bauleistungen: BIM-Planung, Transport der Bauelemente flach verpackt

Stärkung der Klima-Resilienz

- bauliche Verschattung durch Balkonregale
- außenliegender Sonnenschutz wo erforderlich, Nachrüstung möglich
- geringer Versiegelungsgrad
- Dachbegrünung
- Schwammstadtprinzip
- Workshops zum Thema Ökologie, Ernährung und Nachhaltigkeit

Kreislaufwirtschaftliche Prinzipien

- Einsatz von recycelten Materialien (Altholz, Reuse-Parkett)
- Verwendung Erdaushub am eigenen Bauplatz

Digitalisierung

- Open BIM
- digitaler Zwilling
- Digitalisierung der Bauleistungen und Bauführung
- Projekt DiCYCLE in Kooperation mit TU Wien zur Wiederverwendung und Wiederverwertung von Baumaterialien und -elementen entlang des Lebenszyklus
- Zusammenarbeit mit Holzforschung Austria im Forschungsvorhaben TimberLOOP

Alternative Energieversorgung

- Sole-Wasser-Wärmepumpe und Tiefensonden oder Grundwasser-Wärmepumpe (Steinspornweg)
- thermisch aktivierter Estrich oder thermisch aktivierte Betondecke
- Warmwasserbereitung über Wärmepumpe
- Plus-Energie-Gebäude angestrebt
- Photovoltaikanlage



Phase 2: 22., Podhagskygasse IV Pawlatsche

Bauträger: **SCHWARZATAL**
Architektur: **Riepl Kaufmann Bammer**
Landschaftsplanung: **EGKK**
Soziale Nachhaltigkeit: **Search and Shape**

Wohnungsangebot / Gemeinschaftsangebote

- 96 geförderte Mietwohnungen
 davon 14 Garconnieren des FSW
- 96 geförderte SMART-Wohnungen
- ein Geschäftslokal
- zwei Gemeinschaftsräume
- ein Kinderspielraum
- zwei Waschküchen
- Co-Working
- eine Werkstatt
- ein Mobility-Point
- vier Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume

Geplanter Bezugstermin: 1. Quartal 2028

Phase 2: 22., Podhagskygasse IV Pawlatsche

Schwerpunkt Holz

- Holzriegelbauweise mit BSH-Decken
- Außenwand in Holzrahmenbauweise inkl. Fensterelement, mit Zellulosedämmung (=Recyclingprodukt) und Holzfassade
- sichtbare Holzoberflächen
- Zwischenwände mit Lehmausfachungen und Bauteilaktivierung zum Heizen und Temperieren
- vorgefertigte Sanitärzellen
- Laubengänge in Stahlbeton-FT, Loggien/Balkone in Stahlbeton und Metall

Stärkung der Klima-Resilienz

- hoher Anteil unversiegelter Flächen
- Substratstärke 90 cm
- bodengebundene Fassadenbegrünung mit Stahlnetz an Lauben und Balkonen
- bauliche Verschattung, außenliegender Sonnenschutz und Sonnensegel im Freiraum
- Regenwassermanagement und Regenwassernutzung für Grünanlagen
- Schwammstadtprinzip

Kreislaufwirtschaftliche Prinzipien

- Modulbauweise mit zerstörungsfreier Rückbaubarkeit, weitgehender Verzicht auf Klebeverbindungen
- Einsatz von Recyclingbeton

- Verwendung naturnaher Werkstoffe und recyceltes Stein- und Gehölzmaterial für Hofgestaltung
- begleitendes Produktmanagement für Innenklima
- Verwendung gebrauchter Möbelstücke in Gemeinschaftsräumen
- Tauschregal und Reparaturwerkstatt
- Wiederverwendung Aushub für Geländemodellierung und Lehm-Innenwände

Digitalisierung

- Simulationsmodelle
- BIM (Building Information Modeling)
- Ökologieberechnung mittels digitaler Tools

Alternative Energieversorgung

- Wasser-Wasser-Wärmepumpe mit Brunnen, alternativ Geothermie
- Fußbodenheizung und -temperierung
- Bauteilaktivierung der Lehm-Innenwände
- PV-Anlage für Wärmepumpe und Allgemeinverbrauch
- Möglichkeit der Querlüftung



Phase 2: 23., Reklewskigasse Im Laub

Bauträger: Heimbau

Architektur: Dorner\Matt\Architekten

Landschaftsplanung: Lindle Bukor

Soziale Nachhaltigkeit: realitylab

Wohnungsangebot / Gemeinschaftsangebote

- 128 geförderte SMART-Wohnungen
davon 24 Maisonetten
- FSW Garconnierenverbund:
Angebote und Arbeitsmöglichkeiten für Menschen
mit Beeinträchtigungen
- Blumencafé
- Fahrradcafé
- Wohnen und Arbeiten / Shared Space
- vier Gemeinschaftsräume
- acht Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Einlagerungsräume im UG
- in den Mittelgängen Sitznischen als „Plusräume“
- Gemeinschaftsgärten im 2. OG auf allen Häusern

Geplanter Bezugstermin: Oktober 2027

Phase 2: 23., Reklewskigasse Im Laub

Schwerpunkt Holz

- UG und Liftschacht in STB-Bauweise aus Recyclingbeton mit CO₂-reduziertem Zement
- Holzmassivbau aus vorgefertigten Elementen (Holzdübelwände und -decke ohne Verleimungen und Metallverbinder)
- unbehandelte Innenoberflächen, Splittschüttung auf Decken, Raster 280 cm
- Außenwände als hinterlüftete Holzriegelwand mit Zellulosedämmung
- Innenwände Lehmbauplatten
- Balkone und Loggien in Massivholz

Stärkung der Klima-Resilienz

- bodengebundene Begrünung
- hochstämmige Baumpflanzungen
- begrünte Retentionsdächer
- konstruktiver Sonnenschutz durch vorgesetzte Balkone / Loggien, Pergolen
- außenliegender Sonnenschutz
- Fensterflächenanteil < 30 % der Fassadenfläche
- Regenwassernutzung, zus. automatische Bewässerung mit Brunnenwasser

Kreislaufwirtschaftliche Prinzipien

- trennbare und sortenreine Konstruktionen
- Beläge aus Recyclingmaterial
- Recyclingbeton

Digitalisierung

- BIM Planung
- digitales Gebäudemodell
- Projektplattform (CDE)

Alternative Energieversorgung

- Sole-Wasser-Wärmepumpe und Tiefensonden
- Heizen / Temperieren über Fußboden, Free Cooling
- PV-Anlage auf Dach für Betrieb Wärmepumpe und Allgemeinbereiche



Ausblick - Phase 3: 11., Weichseltalweg

In den kommenden Jahren soll im Gebiet „Weichseltalweg“ ein nachhaltiger, klimafitter Stadtteil mit einem großen Park und leistbarem Wohnraum in Holz- bzw. Holz-Hybrid-Bauweise entstehen.

Der mindestens 2 ha große öffentliche Park wird auch der umliegenden Nachbarschaft zur Verfügung stehen, genauso wie neue Kinderbetreuungseinrichtungen und Nahversorger. Damit diese Ziele in einer hohen Qualität umgesetzt werden können, wurde im Frühjahr 2024 ein kooperatives Planungsverfahren durchgeführt, das Basis für ein städtebauliches Leitbild darstellt.

Ziele für das Wohnquartier

- Schaffung von leistbarem Wohnraum (ca. 750 Wohnungen - 2/3 gefördert)
- wertvolles Grün wird gesichert und erweitert
- Barrieren aufbrechen und neue Verbindungen schaffen
- Qualitätssicherungsprozess ab 2026



mehr Infos:
[www.wien.gv.at/stadtplanung/
weichseltalweg](http://www.wien.gv.at/stadtplanung/weichseltalweg)

Impressum

Stand: Jänner 2025

wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung,
lenaugasse 10,1082 wien, 01/403 59 19,
office@wohnfonds.wien.at, www.wohnfonds.wien.at

Bildcredits: ARGE Gerner Gerner Plus AllesWirdGut, PID/Votava, PID/Bohmann, wohnfonds_wien,
ARGE Gerner Gerner Plus AllesWirdGut (3x), PixLab - Ana Očić (3x), ZOOM visual project gmbh (2x),
Expressiv (2x), sps architekten



Gedruckt nach der Richtlinie des
Österreichischen Umweltzeichens
„Druckerzeugnisse“,
Gerin Druck GmbH, UW-Nr. 756