

## 60 Jahre ÖSW Wien: Trendsetter für Baukultur

Medienberichte über innovative Wohnbauten enthalten oft das Kürzel ÖSW. Das habe mit dem Unternehmensziel zu tun, „alte Werte zu bewahren, neue Trends zu setzen und den Mensch in den Mittelpunkt zu stellen“, erklären die beiden Vorstände Michael Pech und Wolfgang Wahlmüller im Gespräch mit Robert Koch.



Vorzeigebau: Wohnbau im Karee St. Marx; Foto Architekturbüro Prochazka

Biberhaufenweg und Pilotengasse: Diese beiden Siedlungen des ÖSW in der Donaustadt leiteten vor gut zwanzig Jahren einen Paradigmenwechsel im geförderten Wohnbau ein – architektonische Qualität wurde zu einem Kriterium mit Nachhaltigkeit.

Architekt Michael Pech erlebte dieses Umdenken Ende der 80er Jahre als Assistent am Institut für Städtebau der TU Wien gewissermaßen auf der anderen Seite: „Bei dem Projekt Biberhaufenweg handelte es sich um eine kleinere Anlage, bei der sich das Architektenteam Häuselmayer, Pruscha, Tesar und Wafler mit den Themen Platz, Gasse, Anger auseinandersetzte. Trotz der geringen Dimension wirkte die Wohnanlage so nachhaltig, dass es auch bei den Wohnbauten der Stadt Wien zu einer Qualitätssteigerung kam.“

### Wohnbau-Vielfalt

Mit insgesamt 201 Wohnungen wirkte die Siedlung in der Pilotengasse im 22. Bezirk – geplant von den Architekten Steidle+Partner, Jacques Herzog & Pierre de Meuron sowie Adolf Krischanitz – eindrucksvoll. Entstanden in den Jahren 1989 bis 1992 signalisierten kräftig leuchtende Farben eine bislang in Wien unbekannte Wohnbau-Vielfalt. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungen summieren sich auf 21 Typen, ergänzt durch zwei Gemeinschaftshäuser.

Parallel dazu entstand die Wohnanlage an der Brunnerstraße 26-32 im 23. Bezirk. Architekt Helmut Richter bewältigte das Problem der Verkehrsemissionen an der stark befahrenen Ausfallstraße mit einer unkonventionellen Lösung: Durch eine 160 Meter lange und neun Meter hohe Glaswand wird die Erschließungszone transparent abgeschirmt. Dahinter verbergen sich 61 Mietwohnungen in vier Geschossen, alle mit großen Fenstern, Balkonen und Terrassen nach Westen zum ruhigen Garten orientiert.

## Ruf als Vorreiter

„Diese drei Wohnbauten haben den Ruf des Österreichischen Siedlungswerks als architektonischem Vorreiter gefestigt“, erinnert sich Michael Pech, seit 1994 als Bereichsleiter Technik im Unternehmen, ab 1997 im Vorstand. „Aber wir haben auch in den letzten Jahren zahlreiche Innovationen auf den Wohnmarkt gebracht.“ Pech setzt bei Bauträger-Wettbewerben auf Kooperation mit engagierten ArchitektInnen, das Resultat sind „kostengünstige Wohnhäuser, die aufgrund ihrer optimierten Planung geringe Bau- und Folgekosten bei hoher Qualität bieten.“ „Projekte sind dann erfolgreich, wenn sie nicht nur Preise gewinnen, sondern auch die Bewohner zufrieden stellen“, ergänzt Wolfgang Wahlmüller. Deshalb sind Freiräume „bei unseren Projekten eine Vorgabe, die erfüllt sein muss.“ Der studierte Betriebswirt arbeitet seit 1997 beim ÖSW und kümmert sich nun um optimale Bewirtschaftung der Wohnanlagen. „Wir sind ein Dienstleister für den gesamten Lebenszyklus der Immobilie.“

Wahlmüller hat die Servicegesellschaft ÖSW GmbH, die umfassende Leistungen im Facility Management anbietet, aufgebaut. Das reicht von Reinigung und Gartenbetreuung bis zu Concierge-Diensten. „Um unsere Arbeit für das Haus kosteneffizient zu erbringen, sind im kaufmännischen Sektor laufend Vergleiche anzustellen.“ Unter ‚persönlichem FM‘ versteht Wahlmüller „direkte Ansprechpartner in unseren Häusern für Wünsche und Beschwerden der Bewohner.“ Er betrachtet es als „unsere Aufgabe, auch individuell die richtigen Schritte zu setzen.“



Die bunte Siedlung in der Pilotengasse; Foto Margherita Spiluttini

## Nachhaltig Bauen

Üblicherweise stehen bei Neubauten die Errichtungskosten im Fokus – „genauso wichtig ist es, die Bewirtschaftungskosten im Griff zu haben“, betont Wolfgang Wahlmüller. „Wenn wir unsere Häuser ökologisch und energiesparend errichten, bedeutet das für die Bewohner niedrige Betriebs- und Energiekosten – und hilft gleichzeitig der Umwelt.“

„Billig bauen heißt oft teuer wohnen“, meint Michael Pech dazu. „Wir bauen die Immobilie nachhaltig, damit sie verantwortungsvoll betrieben wird.“ Deshalb beteiligte sich das ÖSW bei der Öko-Großbaustelle Thürlnhofgasse in Wien-Simmering, die unter dem Kürzel Rumba als neuer Standard für nachhaltige Baustellen-Abwicklung berühmt und preisgekrönt wurde.



Wohnanlagen ähnlicher Dimension gestaltete das Architekturbüro von Elsa Prochazka: 127 geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption in einem auf Stützen ruhenden Komplex am Monte Laa, fertig gestellt im Frühjahr 2006. Ein weiteres Projekt befindet sich derzeit in Bau. Im Karree St. Marx, Teil einer Stadtentwicklung im 3. Bezirk, entstehen 118 Wohnungen. Bereits realisiert ist die von Prochazka gemeinsam mit Baumschlager-Eberle geplante Wohnanlage in der Attems-gasse.

„Wir sind eine der wenigen Gesellschaften, die den baukünstlerischen Aspekt im Firmenleitbild festgeschrieben haben“, erklärt Michael Pech sein Engagement für die Baukultur. Das wirkt sich bei den Projekten

– derzeit haben die ÖSW AG und ihre Tochter- und Beteiligungsgesellschaften allein in Wien 34 Projekte und knapp 2.000 Wohnungen in Bau bzw. in Bauvorbereitung – ebenso aus wie der Trend zu Niedrigenergie- bzw. Passivhäusern. „Heute müssen bei der Planung eines Wohnprojektes neben sozialen auch wirtschaftliche und ökologische Aspekte berücksichtigt werden“, sind sich Michael Pech und Wolfgang Wahlmüller einig. „Wir vom ÖSW sorgen daher dafür, dass die Bewohner nicht nur optimale Wohn-, sondern auch bestmögliche Lebensbedingungen vorfinden.“

Am Messecarree Nord entstehen Kurzzeit-Appartements hinter moderner Hülle  
Foto Tillner&Willinger/Freimüller Söllinger/Zoomvp

## Menschen prägen Unternehmen



Spendengelder aus dem Verein Christliche Nothilfe ermöglichten 1949 die Gründung des Österreichischen Siedlungswerks. Sechzig Jahre später steht die ÖSW AG an der Spitze einer Firmengruppe, die 25 Unternehmen umfasst und rund 50.000 Wohnungen in Wien, Niederösterreich, Salzburg und Kärnten verwaltet. Für die Entwicklung zum „größten privaten gemeinnützigen Bauträger“ legten drei Persönlichkeiten eine solide Basis: Geschäftsführer ab dem Jahre 1963 war \*Dkfm. Dr. Alois Nussbaum. Der auch im gbv-Verband aktive Grandseigneur lenkte über Jahrzehnte hinweg einen Kurs der Kontinuität. Bereits ab 1976 sorgte Ingeborg Meier – die seit 1963 im Unternehmen tätig war – in der Geschäftsführung und nach Umgründung des ÖSW in eine Aktiengesellschaft im Vorstand für soziale Ausrichtung und sparsame Verwaltung. Darauf hat sie als stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates und durch ihre Präsenz im Firmensitz bis heute ein wachsames Auge. 25 Jahre hindurch prägte Dr. Leo Raffelsberger eine expansive Unternehmenspolitik, die Innovation und Baukultur promotete und der ÖSW mit dem Schlagwort Öko-Sozialer-Wohnbau definierte.

Seit Mitte des Jahres 2005 teilen sich Dipl. Ing. Michael Pech und Mag. Wolfgang Wahlmüller die Vorstandsagenden. Pech zeichnet für Projektentwicklung, Baumanagement und Verwertung verantwortlich. Wahlmüller ist zuständig für Objektmanagement, Personal, Finanzen und Beteiligungen.

**Robert Koch**

Dipl.Ing. Michael Pech und Mag. Wolfgang Wahlmüller  
Foto Miguel Dieterich

\* Der österreichische Dkfm entspricht dem deutschen Dipl.-Kaufm.