Marketing

Sozialbau AG in Wien: Ein Turbo mit der Marke WBI

Die neue Seestadt Aspern ist nicht nur von europaweit beachtlichen Dimensionen geprägt, sondern auch von ausnehmend rascher Realisierungszeit und einem finanzpolitischen Durchstart: erstmals Mietwohnungsbau ohne öffentliche Förderungsmittel. ERNST KOCH beschreibt die Systematik der Wiener Wohnbauinitative 2011 und ihre Umsetzung

Blick von oben ins urbane Viertel. Foto: Robert Newald

Dass ein ehmaliges Flugfeld, auf dem auch schon Autorennen stattfanden, Begriffe wie „Turbo" oder „Schubkraft" nahelegt, mag Zufall sein. Nüchterne Realität war zu Jahresende 2010 die Erkenntnis, dass für das Großprojekt Seestadt Aspern wohl Pläne und Notwendigkeit vorlagen, jedoch weder die Ressourcen noch die Gelder für ihre Realisierung. Abheben sollte das Vorhaben durch ein völlig neuartiges Modell der Wohnbaufinanzierung, das im März 2011 durch eine „Call"-Auslobung der Stadt Wien startete, die mit dem Angebot eines Konsortiums aus VIG (Wr. Städtische unter Günter Geyer) und Erste Bank für die Schaffung von 3.000 Wohnungen beantwortet wurde. Der Zuschlag dafür erfolgte im August selben Jahres und als Dritte im Bunde fungierte die Sozialbau AG als Umsetzungspartner und zentraler Projektsteuerer.

Sozialbau AG als Umsetzungspartner und zentraler Projektsteuerer.

Erfolgsfaktoren. Ziel der Initiative war und ist es, Wienerinnen und Wienern eine frei finanzierte Ergänzung zum geförderten Wohnbau mit ähnlich günstigen Konditionen sowie hoher Wohn- und Lebensqualität zu eröffnen. Konkret: Die Finanzierungsmiete liegt im Durchschnitt bei wertgesicherten 6,10 Euro und 150 Euro Eigenmittel pro m2, die Stadt Wien stellt Darlehen und Grundstücke bei.

Doch die Finanzierungs-Alternative ist nicht das einzige Novum. Die WBI-Konstruktion erlaubt eine deutliche Beschleunigung eingefahrener, zeitraubender Genehmigungsverfahren, gefördert weiters durch ein neuartiges „kooperatives Planungsverfahren" (Leitung Wilhelm Zechner), das elf GBV-Unternehmen, 18 Architektenteams und 5 Landschaftsplaner an einen Tisch brachte.

Zur Sicherung angestrebter Qualitäten wurde ein eigener WBI-Beirat eingerichtet, Hauptziel der Vorgangsweise war eine gemeinsame, übergreifende Ideenfindung für alle Baufelder mit letztlich insgesamt 1.603 Wohnungen (davon 727 der Sozialbau-Gruppe).

Einzug nach 15 Monaten Bauzeit

Schnelligkeit. Die kooperativ erzielte Zeit und Kosteneffizienz lässt sich anhand einiger Daten illustrieren. Der erste Workshop aller Beteiligten ist mit 29. 11. 2011 datiert, der Abschluss der Entwurfsarbeit und deren Einreichung mit 21. 2. 2012, bereits einen Monat darauf erfolgte die Freigabe durch den Qualitätssicherungs-Beirat, die erste Baubewilligung traf am 27. Februar 2013 ein. Im frühesten Fall war Baubeginn am 2.5.2013, erste Übergaben an die Mieter erfolgten am 1.12.2014 – nach „rekordverdächtigen" 15 Monaten.

Dafür, dass die gebotene Realisierungs-Geschwindigkeit keineswegs an Qualitätskriterien hindert, stehen einige „Add-Ons" wie eine große Zahl von Gemeinschafts- und Freizeitelementen (am auffälligsten mehrere Schwimmbäder) oder kommunikationstechnische Novitäten wie weitverzweigte Glasfaserleitungen, es handelt sich um das erste große, auch über Facebook publizierte Immobilienprojekt. Verwirklicht wurde dank koordinierter Planungsweise große Sammelgaragen, auch ein gemeinsames Konzept für die Nutzung von Erdgeschoßzonen und für Geschäftsbereiche ist im Werden.

Präzise eingehalten wurde zudem der vorgegebene Kostenrahmen (umsichtig dirigiert von Sozialbau-Dir. Bernd Rießland). Der Gesamtrahmen der Wiener Wohnbauinitiative ist auf die Schaffung von 6.000 Einheiten ausgelegt. Aktuelle Projekte entstehen in mehreren Bezirken, auch in Aspern ist erst die Startstufe – damit aber das Herzstück des Stadtviertels der Zukunft – erledigt. Vorläufig bilanziert wird eine vernünftige, vor allem effiziente Wohnbau-Alternative, die offenbar zur Zufriedenheit der Kunden wirkt: Aus der Seestadt sind bisher keine besonderen Konflikte bekannt, schöne Sonnentage werden am Seestrand oder einem der beiden Schwimmbecken, vielleicht auch beim Promenade-Flanieren genossen.

Übergabe im Führungsteam

Kooperatives Teamwork trotz unterschiedlicher Schwerpunkte: Wilhelm Zechner (rechts), Bernd Rießland (Mitte) und Ernst Bach bilden das neue Vorstandtrio, Foto: vogus.at

Ende Juni 2016 erfolgt eine Neuordnung im Vorstandsteam der Sozialbau AG. Generaldirektor Herbert Ludl übergibt die Staffel an seine drei bisherigen Kollegen, eine nahtlose Fortsetzung des Erfolgskurses ist damit gesichert. Langzeit-Generaldirektor Prof. Dr. Herbert Ludl überantwortet nach 32 Jahren an der Sozialbau-Spitze ein in jeder Hinsicht erstklassig aufgestelltes Wohnbauunternehmen.

Die jährlich vorgelegten Bilanzzahlen zeichnen eine ebenso steile Aufwärtskurve wie die Anzahl der seit 1964 errichteten Wohnungen, Geschäftslokale und Garagenplätze – doch das ist längst nicht alles. Als herausragend zu klassifizieren sind Entwicklungsschübe hin zu einem hochmodernen Kundenzentrum und Kundenservice, zu einer konsequenten Förderung von Bewohner-Nachbarschaften und Gemeinschaftsbildung, zu einer effizienten Hausbewirtschaftung, die trotz hoher Bauqualität nach wie vor die mit Abstand günstigsten Wohnkosten gewährleistet. Herbert Ludl – Jahrgang 1944 – konnte 2014 das 60-Jahre-Jubiläum „seiner" Sozialbau und seinen persönlichen Funktions-Dreißiger präsentieren, ab Juni 2016 wird er sein Lebenswerk etappenweise abgeben.

Prof. Dr. Herbert Ludl. Foto: Sozialbau

Die Übergabe im Vorstandsteam ist geregelt, Abschiede als gewählter Obmann der Genossenschaften Familie, Wohnbau und Volksbau sowie als Landesobmann der gemeinnützigen Bauvereinigungen Wiens werden wie gewohnt präzise geplant. Das neue Vorstandstrio ist dank langjähriger Zusammenarbeit mit allen Materien des Unternehmens bestens vertraut:

• Bmstr. Wilhelm Zechner (Jahrgang 1952) ist seit 1986 als Leiter der technischen Abteilung tätig, erfüllt zahlreiche Funktionen unter anderem in der Wiener gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, ist seit 1998 Vorstandsdirektor und übernimmt nun die Position als Generaldirektor (Vorstandsvorsitzender).

• Dr. Bernd Rießland (Jahrgang 1955) hat langjährige, vielfältige Erfahrung im Bereich der Immobilien- und Wohnbau-Finanzierung sowie der Wirtschaftsförderung gesammelt und nimmt im Sozialbau-Führungsteam seit 2010 die Funktion des Finanzvorstandes ein.

• Dir. Ernst Bach (Jahrgang 1961) hat nach technischer Ausbildung 1992 seine Sozialbau-Laufbahn begonnen, unter anderem als Geschäftsführer der HOB und als Leiter der Abteilung „Allgemeine Dienste“, sprich aller Agenden der Hausverwaltung. Im Juli 2015 rückte er zum „FM“-Vorstand des Unternehmens auf.

Trotz unterschiedlicher Fachkarrieren und teils spezialisierter Aufgabenbereiche verspricht der Dreiervorstand eine kooperative Arbeitsweise: „Es wird jeder für alle Bereiche und Anliegen Verantwortung übernehmen, wir werden ein Teamwork mit intensiver gegenseitiger Information und laufendem Austausch von Aufgaben pflegen“.

Der Artikel ist entnommen aus unserer österreichischen Partnerzeitschrift Wohnen Plus. Autor ist Ernst Koch. Weitere Informationen über die Sozialbau, Gemeinnützige Wohnungs-AG im Internet unter www.sozialbau.at .