Pb.b. GZ 02Z032231 M, Wohnen Plus, Singerstraße 8/10, 1010 Wien

WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN DER GEMEINNÜTZIGEN BAUVEREINIGUNGEN

4|2017

Sozialwohnbau mit System

Billiger, schneller, effizienter Bauen
Im Westen viel Neues
Planen und Bauen neu denken
Licht, Schatten und Hoffnungsschimmer

STANDPUNKT
Jetzt müssen Weichen gestellt werden

MEIN WOHNEN PLUS
Leben im Zwischenraum

WOHNSYMPOSIUM
Neue Mobilität - auch in den Köpfen?

WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN DER
GEMEINNÜTZIGEN
BAUVEREINIGUNGEN
4|2017

STANDPUNKT
2 Karl Wurm: Jetzt müssen Weichen gestellt werden

PLUSPUNKTE
4 Kurzmeldungen aus der Wohnbaubranche in Österreich

MEIN WOHNEN PLUS
6 Leben im Zwischenraum

THEMA
7 Sozialwohnbau mit System
8 Billiger, schneller und effizienter Bauen
11 Kostengünstig und qualitätsvoll I Interview mit Axel Gedaschko
12 Im Westen viel Neues
16 Schritt für Schritt
20 Planen und Bauen neu denken mit BIM
22 Licht, Schatten und Hoffnungsschimmer

WOHNSYMPOSIUM
24 Neue Mobilität - auch in den Köpfen? – Plus Standard-Wohnen

INTERNATIONAL
28 Berlin: Stadtsanierung bottom-up

PROFIL
30 Leben in der Genossenschaftsfamilie

WOHNEN PLUS TRENDS
32 Planen | Bauen | Wohnen | Innovationen
34 Feste sorgen für zufriedene Mieter

PROFIL
36 Wärme aus dem Brauhaus

RÜCKBLICK
38 Die Mietkaufoption als Grundsatzfrage

AUSBLICK
39 Care+repair – Handbuch für die Reparatur

AVISO
40 Von Bauland bis Mietrecht – was dringend zu tun wäre, ist Thema beim 60. Wohnsymposium | Impressum

Coverfoto: Dietmar Mathis – Vorarlberg zeigt vor wie es gehen kann - modulares Bauen auf dem Prüfstand, im Rahmen eines Praxis-Check von WohnenPlus und der Wohnen Plus Akademie. Holzbau aus vorgefertigten Elementen der „Wohnbauselbsthilfe" in Rankweil.

Jetzt müssen Weichen gestellt werden

Die neue Regierung ist gefordert, den Worten müssen Taten folgen – und diese müssen den leistbaren Wohnbau auf eine solide Basis stellen, ist Karl Wurm, Obmann der GBV, im Interview überzeugt und liefert zugleich einen praktikablen Fahrplan.

GISELA GARY

„Das Paket zur Mobilisierung von Bauland muss dringend im Parlament beschlossen werden."

Die Knappheit an erschwinglichen Grundstücken speziell in den Städten und Ballungszentren habe den Wohnbau enorm unter Druck gebracht. Wenn auch der Mangel an Bauland derzeit von den Gemeinnützigen als größtes Problem angesehen wird, wird es aber notwendig sein, daneben noch weitere Schritte zur Sicherung leistbaren Wohnens zu setzen.

Welche Sofortmaßnahme wünschen Sie sich für Österreich – für die GBV – um leistbaren Wohnraum möglich zu machen?
Karl Wurm: „Zunächst sollte dringend das Paket zur Mobilisierung von Bauland im Parlament beschlossen werden. In diesem Maßnahmenbündel der Regierung ist die verfassungsrechtliche Klarstellung, wonach Instrumente der Vertragsraumordnung in der Gesetzgebungskompetenz der Länder liegen, besonders wichtig. Die Länder könnten damit auf sicherer rechtlicher Basis den ´Grundverkehr´ regeln. Bei der Umwidmung von öffentlichen Grundstücken sollten 25 Prozent als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau reserviert werden. Damit könnte auch beim Verkauf von Kasernenarealen das Regierungsprogramm, das diese Flächen als besonders geeignet für den sozialen Wohnbau hervorhebt, umgesetzt werden. Bisher ist hier – durch den Verkauf zu Marktpreisen – für den geförderten Wohnbau mit seinen engen Grenzen bei den Grundstückspreisen meistens nichts zu ´holen´. Die Festlegung einer Rückwidmung von länger als zehn Jahren unbebauten Arealen könnte ebenfalls das Grundstücksangebot erhöhen."

Wo liegen weitere Knackpunkte?
Karl Wurm: „Eine Ankurbelung des Wohnbaus wird nur durch eine Eindämmung der Flut an kostentreibenden Normen und bautechnischen Auflagen gelingen. Zudem benötigen wir eine standardmäßig differenzierte und auf Zielgruppen orientierte Wohnbauförderung und das lange fällige In-Gang-kommen der Wohnbauinvestitionsbank als ein Instrument, das neben der Wohnbauförderung für die langfristige Finanzierung des sozialen Wohnbaus zur Verfügung steht."

Die Baukosten sind in den vergangenen Jahren massiv gestiegen – wo sehen Sie hier Potential, um diese zu senken?
Karl Wurm: „Wir haben Bauvorhaben, die wir durchkalkuliert haben und nun erkennen müssen, dass sich das so nicht ausgeht – ein Kennzeichen bei diesen gescheiterten Planungen ist die Qualitätssteigerung. Doch ich meine, jetzt ist Quantität gefordert – aber wir schaffen den dringend notwendigen Sprung nicht. Wir sind umzingelt von Gremien, die nach mehr Qualität rufen – die Wohnbauförderung, die Normen, diverse Verordnungen sind voll mit überzogenen Qualitätsanforderungen, die die Schaffung von leistbarem Wohnraum extrem erschweren. Der Hype in puncto Öko-

logie geht weiter – die Baukosten haben sich dadurch um rund 40 Prozent erhöht. Wir brauchen verschiedene Wohnungsangebote, es müssen nicht alle Wohnungen auf so hoher Qualität gebaut werden. Und das heißt bitte nicht, dass diese dann schlecht sind, sicher nicht, aber sie haben vielleicht keine kontrollierte Wohnraumlüftung etc., aber dafür eine vernünftige Nutzfläche. Einen weiteren Hebel sehe ich bei den Baurechten, die müssen für die Herstellung von leistbarem Wohnraum möglich gemacht werden."

Smartwohnungen sind ein Angebot an junge Menschen – und halfen auch, die Baukosten zu senken. Wie sehen Sie hier die weitere Entwicklung?
Karl Wurm: „Der Boom mit den Smartwohnungen suggerierte den Nutzern, dass das super ist, eine kleine Wohnung zu haben. Ich halte das für einen Unsinn. Klar, mit einer Smartwohnung spare ich rund zehn Prozent der Baukosten. Aber ich sehe eine Smartwohnung als eine Startvariante – eine Familie braucht Platz. Mietwohnungen sind eine Möglichkeit, leistbaren Wohnraum anbieten zu können. Doch Menschen, die Geld haben, wollen Eigentum. Die Jungen wollen mieten – und diese Gruppe wächst, die ist mobil und flexibel. Das heißt in diesem Segment müssen wir unser Angebot verstärken."

Ihr Wunsch an die neue Regierung?
Karl Wurm: „Wenn die öffentliche Hand leistbaren Wohnraum will, muss sie auch die Rahmenbedingungen dafür schaffen. Wir brauchen eine offene Diskussion und eine klare Definition, was im öffentlichen Interesse liegt. Wir brauchen günstige Grundstücke und eine rechtliche Basis dafür, dass es eine Flächenwidmung für soziale Zwecke gibt. Zudem müssen mit Sicherheit die Förderungen auf neue Beine gestellt werden – denn die Wohnbauförderung wurde im Sinne der Leistbarkeit ausgehöhlt. Wenn die Zinsen jedoch wieder steigen, haben wir ein massives Problem. Die RZB wird die Niedrigzinspolitik nicht ewig weiterfahren können. Die WBIB bekommt langfristig günstiges Geld, das brauchen wir für leistbaren Wohnbau – doch die WBIB muss nun endlich in die Gänge kommen."

Medienpartner für WohnenPlus

Mit Jänner 2018 startet der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen eine Neuordnung seiner Informationsträger. Nach vielen Jahren bester Zusammenarbeit läuft daher seine Herausgeberschaft beim Fachmagazin WohnenPlus per Ende 2017 aus – und damit auch die finanzielle Unterstützung. Die Wohnen Plus Marketing GmbH als Medieninhaber und Verleger und sein engagiertes Redaktionsteam – das heuer für einen umfassenden Relaunch sorgte – führen WohnenPlus als „Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens" unter diesem Slogan weiter. Robert Koch fungiert ab 2018 als Herausgeber, die Chefredaktion übernimmt Gisela Gary, schon seit Jahren als Autorin und Chefin vom Dienst fix im Team.

Wie bisher erscheint WohnenPlus als Fachmagazin mit vierteljährlichen Druckausgaben in der gewohnten Qualität. Die langjährige Partnerschaft mit „DW Die Wohnungswirtschaft" in Deutschland und „WOHNEN" in der Schweiz bereichert die europäische Perspektive. Der inhaltliche Qualitätsstandard der Druckausgabe wird durch eine Online-Kooperation mit www.wohnungswirtschaft-heute.de erweitert. Diese seit zehn Jahren aktive Plattform – bestens eingeführt in der Wohnbaubranche und mit vielen Lesern auch in Österreich – veröffentlicht künftig WohnenPlus auf einer eigenen Startseite. Damit genießen Leser beider Medien ein breites Spektrum an journalistischen Fachberichten – und das weltweit.

Bereits seit Heft 3/2017 stehen alle Berichte der Druckausgabe unter www.WohnenPlus.at parallel im PDF-Format zum Lesen, Speichern und Weitersenden zur Verfügung. Weitere sechs Online-Ausgaben veröffentlichen ab 2018 aktuelle Meldungen als WohnenPlus-Newsletter. Wir laden innovative Unternehmen der Wohnbaubranche ein, als Medienpartner dieser Qualitätsmedien gemeinsam mit Anzeigenkunden und Abonnenten zur finanziellen Basis beizutragen – und wir freuen uns über bereits erteilte Zusagen.

PLUS PUNKTE

ROBERT KOCH

Michaela Steinacker und Christian Struber präsentieren Workshops für Aufsichtsräte.

Fit zur Compliance

Unter dem Motto „Fit & Proper“ will die „Arge Eigenheim“ eine fundierte Aus- und Weiterbildung für Aufsichtsräte in die Wege leiten. Bei einer Tagung in Salzburg präsentierten Obmann Christian Struber und Michaela Steinacker, Aufsichtsrat-Vorsitzende in der „Alpenland“, erstmals die Initiative. Ihr geht es um „das Verstehen vielfältiger betriebswirtschaftlicher Zusammenhänge, fundiertes rechtliches Grundwissen und branchenspezifische Zusammenhänge“, erklärte die Juristin und ÖVP-Abgeordnete. Mit einem Compliance-System gelte es, die Einhaltung von Gesetzen und internen Richtlinien durch alle Beteiligten sicherzustellen. „Damit werden auch Mitarbeiter vor unbewussten Verstößen geschützt und die Reputation unserer Unternehmen verbessert.“

Forum für Aufsichtsräte

Mit einem ersten Abend im Oktober startete die WohnenPlus Akademie ihr neues Forum für Mitglieder von Aufsichtsräten gemeinnütziger Bauvereinigungen. Anlass dafür waren die WGG-Novelle 2016 und eine Verordnung des Wirtschaftsministers. Inhaltlich ging es diesmal um „Zustimmungspflichtige Geschäfte in einer GBV“, die Steuerberater Christoph Schillinger und Bernd Scherz – selbst Aufsichsrat in einigen Unternehmen – variantenreich erläuterten. Schon bei diesem Thema wurde klar, wie wichtig der fachliche Austausch gerade für ehrenamtliche Akteure der Wohnungswirtschaft ist. Vernetzung und gegenseitige Unterstützung stehen im Mittelpunkt dieses Dialogforums, das im Jänner seine Fortsetzung findet. Parallel dazu wird 2018 eine modulare Aufsichtsrat-Akademie angeboten.

Mehr als Wohnen

Eine gezielte Förderung der Genossenschaftsidee betreibt der Spar- und Bauverein Solingen mit dem Klaus-Novy-Preis – im Andenken an den aus Wien stammenden Wissenschafter, der sich für eine Erneuerung genossenschaftlicher Wohnkultur einsetzte. „Genossenschaft innovativ sozial“ lautete das Thema für den bereits fünften Wettbewerb, aus dem drei Projekte siegreich hervorgingen. Mit dem 1. Preis wurde „Mehr als Wohnen“ in Zürich ausgezeichnet – bereits 2015 das Ziel eines Praxis-Checks von WohnenPlus –, wo eine von 55 Genossenschaften getragene Siedlung mit 380 Wohnungen alle Facetten der Wohnzukunft auslotet. „Inklusiv Wohnen Köln“ heißt ein Hausprojekt von Eltern behinderter Kinder, realisiert von der städtischen GAG. Und in München bemüht sich „Bellevue di Monaco eG“ um die Integration geflüchteter Menschen.

Förderung im Tief

Einen neuen Rekord bei Neubau-Baubewilligungen zeigt die Wohnbau-Statistik für 2016, nämlich 53.900 Wohnungen. Dennoch liegt die Summe der „abgeholten Wohnbauförderungen“ bei nur noch 2,38 Milliarden Euro, und markiert „einen Tiefstand wie vor zwei Jahrzehnten“, erklärt Wolfgang Amann vom IIBW. Dort hat der WKO-Fachverband Steine-Keramik eine Studie beauftragt, um die Zukunft des geförderten Wohnbaues auszuleuchten. Geschäftsführer Andreas Pfeiler betont die Bedeutung als Lenkungsinstrument: Der Wohnbauförderung sei es zu verdanken, „dass die Neubauleistung 2008 nicht eingebrochen ist und leistbarer Wohnbau geschaffen werden konnte.“ Derzeit könne die Baufinanzierung zwar trotz des sinkenden Anteils gesichert werden, aber die Situation würde sich ändern, „wenn wir plötzlich auf einem Zinsniveau wären wie vor zehn Jahren.“

Integration bei Nachbarn

Wohnraum für alle wollen die Schweizer Wohnbau-Genossenschaften bereitstellen. Beim jüngsten Branchentreff mit über 500 Teilnehmern in Luzern stand die Versorgung benachteiligter Bevölkerungsgruppen im Mittelpunkt. Und die gemeinnützigen Bauträger positionierten sich als „die richtigen Partner für Integration“. Mit erschreckenden Zahlen – „über 65 Millionen Menschen sind auf der Flucht“ – definierte ein Experte die Ursachen von Migrationsströmen, die auf Wohnungsmärkte ebenso zukommen wie steigende Armut und alternde Bevölkerung.

Preisträger des Klaus-Novy-Preises 2017 mit den Auslobern vom Bauverein Solingen und Beatrix Novy.

Foto: Christa Kastner

Foto: Fabian Wolf

Schlüsselübergabe beim Dantebad in München, Stadträtinnen freuen sich mit Mietern und den Gewofag-Chefs

Ein interessantes Praxisbeispiel für erfolgreiche Integration wurde kürzlich in München fertiggestellt: Auf einem Parkplatz beim Dantebad stehen 100 neue Kleinwohnungen für anerkannte Flüchtlinge und Obdachlose auf Stützen, wodurch die Abstellplätze bis auf sechs erhalten blieben. Die kommunale Gewofag und Generalunternehmer B&O realisierten den modularen Fertigbau mit vier Geschossen auf einem Stahlbetontisch innerhalb von sechs Monaten.

Musikfans in die Box

Das neue Sonnwendviertel beim Hauptbahnhof Wien hat schon eine Reihe von innovativen Wohnbauten hervorgebracht. Mit der „Music Box“ realisiert die ÖSW-Gruppe nun beim Helmut-Zilk-Park ein „maßgeschneidertes Haus für Profi-, Berufs- und Hobbymusiker“, wie Helga Mayer vom ÖSW erklärt. In dem Gebäude mit interessanter Architektur werden Wohnen, Arbeiten, Musizieren und Freizeit-Aktivitäten „unter einem Dach vereint und dadurch auch zum Ort der Begegnung“. Als neue Mieter von Apartements kann man sich junge Musiker vorstellen, die in Wien eine Ausbildung genießen, aber auch Sänger mit Engagement in einem Kulturtempel. Und professionelle Musiker finden dort einen Ort zum Üben in zentraler Lage.

Apartements und Proberäume für Musiker bietet die „Music-Box“ beim Wiener Hauptbahnhof.

Visualisierung: ZoomVP

Die neue Info-Schiene

Bereits im Oktober 2017 startete der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen seine neue Online-Info-Schiene. Unter www.gbv-aktuell.at öffnet sich die Startseite zu wichtigen Informationen auf Bundes- und Länderebene, dem „ABC der Gemeinnützigkeit“ und wechselnden „Top News“. Ein neuer Newsletter bietet monatlich Berichte zu wichtigen Themen – die erste Ausgabe war Stellungnahmen der beiden Obmänner Karl Wurm und Alfred Graf zu jenen Fragen gewidmet, die unmittelbar vor der Nationalratswahl zum Thema Wohnen auf der Tagesordnung standen. Dazu gab es eine Reportage von einer Baustelle der „Heimbau“ in Wien und die Öko-Qualität eines Wohnhauses der „EBG“ in der Seestadt Aspern kam als „Projekt des Monats“ vor den Vorhang.

Bausteine zum Programm

„Mit dem Herz einer Genossenschaft“ betitelt Obmann Norbert Steiner seinen Beitrag zum Jahresbericht 2016/17. Die professionell gestaltete Broschüre vermittelt aber weitaus mehr als schöne Neubauten und nüchterne Zahlen – sie definiert gewissermaßen den gemeinnützigen Auftrag der „Alpenland“. Für jeden Arbeitsbereich sind „Meilensteine“ kurz beschrieben sowie „Ziele und Projekte 2017plus“ konkret angeführt. Offenbar handelt es sich um Resultate einer „organisatorischen und wirtschaftlichen Erneuerung im Unternehmen“, die in Klausuren und Workshops entwickelt wurden. Interessantes Detail: Funktionäre, Bereichsleiter, Politiker und auch Architekten sind immer mit einem Ziegel abgebildet und leisten einen programmatischen Beitrag.

Neunerhaus Nachhaltig

Mit dem „neunerhaus“ in der Hagenmüllergasse hat die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte einen sozialen Meilenstein gesetzt. Das für den gleichnamigen Verein errichtete Wohnheim in Wien errang bereits 2016 den Bauherrenpreis der Architekten-ZV. Kürzlich wurde dafür auch noch der Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit verliehen. WBV-Geschäftsführer Michael Gehbauer nahm die Auszeichnung mit AR-Vors. Ingrid Reischl in Innsbruck entgegen. Das im dritten Bezirk gelegene Eckhaus enthält 57 Plätze für Übergangswohnen und 22 Plätze für dauerhaft betreutes Wohnen. Speziell die Gestaltung im Hausinneren mit Zonen für Kommunikation bewährt sich bei der Resozialisierung von obdachlosen Menschen.

Umweltminister Andrä Rupprechter überreicht den Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit an Michael Gehbauer und Ingrid Reischl für die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte.

Foto: BMLFUW/APA Fotoservice

Leben im Zwischenraum

Ein Flüchtlingsheim ist kein Ort für Wohnträume. Maria N. hat Unterschlupf in Innsbruck-Igls gefunden. Das Zimmer ist klein, aber ihr neues Zuhause, wenn auch vielleicht nur vorübergehend.

HANNES SCHLOSSER

Fotos: Schlosser

Das Zimmer hat laut Plan 10,45 Quadratmeter, in Natura wirkt es eher noch kleiner. Auf der Schmalseite Richtung Norden zwei Fenster, dahinter befindet sich nur wenige Meter entfernt das ewige Grün eines dichten Fichtenwalds. Links an der Wand stehen zwei kleine Tische, darauf eine Schreibtischlampe, ein wenig Geschirr, davor zwei Stühle. Auf dem alten Glasschrank daneben Kinderfotos, ein Blumenstock, ein Wecker. Zum Sammelsurium gehört an der Wand gegenüber auch ein dreiteiliger hoher, den 1980ern zuzuordnender Schrank. Ein Stockbett befindet sich an der Stirnseite hinter der Eingangstüre, davor eine Schultafel mit Metallbuchstaben in kyrillischer Schrift.

Seit Juli 2017 bewohnen die 40-jährige Maria N. und ihr sechsjähriger Sohn Michail* dieses Zimmer im Flüchtlingsheim „Liah“ im Innsbrucker Stadtteil Igls. „Liah“ ist ein arabisches Wort und verbindet die Eigenschaften „stark“ und „zart“, maßgeschneidert für ein Heim, in dem Frauen, teilweise mit ihren Kindern, leben. Derzeit sind 22 Frauen und zehn Kinder hier untergebracht. Sie kommen u. a. aus Nigeria, Somalia, Syrien, Afghanistan und der Ukraine. Maria N. ist Russin, lebte in der Ostukraine, in einer Region, in der ab Februar 2014 russische und ukrainische Milizen bzw. regulären Armeeeinheiten gegeneinander kämpften. Vor knapp drei Jahren wurde Marias Ehemann erschossen. Über Details will sie nicht sprechen, nur so viel: „Meine Geschichte ist sehr schwierig.“ Im Unterschied zu ihren somalischen Nachbarinnen, die viele Jahre auf der Flucht waren, ehe sie in Sicherheit waren, dauerte die Reise von Maria und Michail von der Ukraine nach Österreich nur zwei Tage.

Über zwei Jahre leben Mutter und Sohn bereits in Tirol. „In Weerberg wohnten wir in einem alten Hotel, hatten ein großes Zimmer mit Dusche und WC.“ Es gab dort auch eine große Küche, im Haus „Liah“ müssen jeweils drei Familien mit vier Herdplatten auskommen. Runter vom Weerberg wollte sie wegen der Abgeschiedenheit dieses Heims. Die Lage in Igls am Fuße des Patscherkofels und am Waldrand ist ähnlich idyllisch, aber mit dem Bus ist das Innsbrucker Stadtzentrum in einer Viertelstunde erreichbar.

Solidarität und Integration

Großzügig sind im von der Neuen Heimat Tirol errichteten Haus „Liah“ (siehe auch WohnenPlus 3/17, S. 34) die Frei- und Gemeinschaftsflächen ausgefallen, dazu kommt eine angrenzende weitläufige Wiese. „Wir fühlen uns wohl und haben hier die Möglichkeit endlich zur Ruhe zu kommen“, fasst Heimleiterin Jennifer Hausberger die Aussagen vieler Heimbewohner zusammen und betont, dass sich die Frauen auf unterschiedliche Weise beistehen. Eine Besonderheit des Hauses ist die Unterstützung durch den lokalen Verein „Solidarität Igls“, der in der Bevölkerung gut verankert ist und auf dessen

Initiative es zur Errichtung des Flüchtlingsheims gekommen ist.

Wie alle anderen Frauen im Haus lebt Maria N. in einem emotionalen Zwischenraum, so lange ungeklärt ist, ob ihr Asylantrag angenommen wird. Ihr erstes Ziel ist derzeit perfekt Deutsch zu lernen, und sie ist auf einem guten Weg. Das gilt auch für Michail, der den lokalen Kindergarten besucht. Allerdings besteht er darauf, mit seiner Mutter ausschließlich Russisch zu reden. Maria N. will später wieder in ihrem Beruf als Buchhalterin arbeiten, derzeit ist sie froh, gemeinnützig ein paar Stunden in der Woche im Stadtteilbüro Igls tätig sein zu können. Selbstbestimmtes und -gestaltetes Wohnen ist ein Thema einer hoffentlich nicht allzu fernen Zukunft.

*) Namen von der Redaktion geändert

1 / Blitzschnell und nachhaltig errichtet: Die Wohnheimanlage der Neue Heimat Tirol in Igls.
2 / Die kleinen Tische sind das Zentrum des Wohnraums. Hier wird gegessen, gelesen, gespielt. Fotografieren lassen wollte sich Maria N. nicht.

Foto: Dietmar Mathis

Modulares Bauen kam als Thema der Baubranche durch den rasant gestiegenen Wohnbedarf wieder in Schwung.

Sozialwohnbau mit System

Eine alte/neue Methode des Bauens, die nicht nur kürzere Bauzeiten verspricht, sondern ebenso höchste Effizienz in puncto Baukosten und Reduktion der Technik.
Eine Rundumschau zeigt: Planer wie auch gemeinnützige Bauträger denken bereits laut über neue Lösungen und Wege nach, die einerseits das Mehr an Wohnraum abdecken können, anderseits aber ganz ohne Qualitätseinbußen auskommen.

Billiger, schneller und effizienter Bauen

1

Foto: Artec/wup wimmerundpartner

Seit vielen Jahrzehnten beschäftigt sich die Architektur mit Konzepten zum modularen Bauen. Die Gründe dafür liegen auf der Hand: Im Modul baut es sich billiger, schneller, effizienter, hochwertiger – und somit auch sozial verträglicher. Langsam kommt der Modulbau nun auch in der Wohnungswirtschaft an.

WOJCIECH CZAJA

Das modulare Bauen, dem im Internet sogar ein eigener Wikipedia-Eintrag gewidmet ist, beschäftigt die Baubranche schon seit vielen Jahrzehnten. In der Gründerzeit um 1900 wurde der Stuck als vorgefertigte Katalogware an die Fassade appliziert. Im Bauhaus und in der gesamten Moderne bemühte man sich um eine Serienfertigung von Geisteshaltungen und Produkten. Und spätestens seitdem Expo-Wohnprojekt Habitat 67 in Montréal ist die modulare Bauweise im großen Maßstab nicht nur sicht-, sondern auch herzeigbar.

Die in den Jahren 1966 bis 1967 errichtete Wohnhausanlage besteht aus 354 Quadern mit insgesamt 158 Wohneinheiten. Architekt Moshe Safdie gruppierte die vorgefertigten Sichtbeton-Module zu einem tetrisartigen, dreidimensional verschachtelten Gebilde, der vom Sankt-Lorenz-Strom aus betrachtet wie eine große, pixelige Wohnmaschine erscheint. Jedes einzelne Modul misst drei mal fünf mal elf Meter und wiegt rund 85 Tonnen. Mittels Spezialtransporter wurden die in einer eigens dafür errichteten Fabrik vorfabrizierten Elemente an Ort und Stelle transportiert. Mithilfe eines Krans wurden die Module wabenartig bis zu zwölf Etagen hochgestapelt. Die charakteristischen Auskragungen wurden mittels nachgespannter Kabel gesichert. Bis heute gilt das Projekt, in dem rund 700 Menschen ein Zuhause haben, als eines der radikalsten und zugleich wichtigsten Beiträge zum modularen Bauen.

Wohnbedarf forciert Modulbau

Auch in Europa bringen Architekten, Bauträger und Produzenten das Thema Modulbauweise in regelmäßigen Abständen aufs Tapet, wobei die Anzahl der realisierten Projekte in den vergangenen fünf Jahren massiv zugenommen hat. Zum einen ist der rasante Anstieg der Migranten

und dem damit verbundenen dringenden Wohnbedarf geschuldet. In diesem Bereich wurden – vor allem in Deutschland – etliche Containerbauten und sogar ganze Containersiedlungen errichtet. Zum anderen fordern die ständig steigenden Wohnkosten – nicht nur die Mieten und Grundstückskosten haben massiv zugenommen, auch die Baukosten galoppieren aufgrund der zunehmenden Bauvorschriften und Förderrichtlinien den Errichtern davon – zu neuen, innovativen Lösungen heraus.

„Eine mögliche Antwort darauf ist Vorfertigung in Form von Fertigteil-Elementen und Modulen“, ist Robert Korab, Geschäftsführer des Wiener Planungs- und Consultingbüros raum & kommunikation, überzeugt. „Die Wohnkosten werden immer teurer, und früher oder später wird am Modulbau kein Weg mehr vorbeiführen, denn diese Bauweise ist schnell und billig in der Errichtung und zudem extrem hochwertig, was die Baugenauigkeit und Verarbeitungsqualität betrifft.“ Aktuell leitet Korab ein Modulbauprojekt in St. Pölten, das Ende des Jahres übergeben wird. SMAQ-Max, so der Titel der 185 Wohnungen fassenden Smart-Quartier-Anlage, ist ein Systembauwerk in Mischbauweise aus Holz- und Stahlbetonmodulen, die vor Ort

> „Die Wohnkosten werden immer teurer, früher oder später wird am Modulbau kein Weg mehr vorbeiführen.“
>
> Robert Korab

nur noch zusammengebaut werden. Geplant wurde das Projekt von Artec Architekten und wup wimmerundpartner. Als Bauträger fungiert die BWS-Gruppe.

„Das Thema Modulbau beginnt langsam zu greifen, aber logistisch haben viele Firmen noch Probleme damit“, so Korab. „Einerseits mangelt es an Erfahrung, andererseits hat sich meiner Meinung nach noch kein kulturelles Verständnis für modulares Bauen eingependelt – zumindest nicht im Osten des Landes.“ Immer wieder gebe es Schwierigkeiten mit den Schnittstellen, immer wieder würden die Potenziale der Vorfertigung nicht wahrgenommen und als Ass ausgespielt. „Was in der Automobil-Industrie – Stichwort Assembling – schon seit Jahrzehnten praktiziert wird, ist in der Architektur immer noch Neuland. Ich denke jedoch, das ist nur noch eine Frage der Zeit.“

Schaubild: Artec/wup wimmerundpartner

Große Stückzahl senkt Preis

Auch im Fertighausbau trauen sich die ersten Produzenten bereits an das Thema heran. Ende letzten Jahres wurde in Winnenden bei Stuttgart eine Fertighaus-Siedlung der Serie 700 fertiggestellt. Die von Werner Sobek geplante Anlage unter dem Namen Aktivhaus besteht aus komplett vorgefertigten Modulen, die in einem Stück mittels Spezialtransport an Ort und Stelle befördert werden. Eine Einheit misst 4,30 Meter in der Breite und 15 Meter in der Länge und wird auf bauseits hergestellte Schraubfundamente gestellt. Die Versetzzeit eines Moduls beträgt gerademal zwei Stunden. Ein Modell der Serie 700 steht seit wenigen Wochen im Fertighauspark „Blaue Lagune“ zur Besichtigung.

„In der Theorie beschäftigen wir uns schon sehr intensiv mit dem modularen Bauen“, erklärt Erich Benischek, Geschäftsführer der Blauen Lagune, im Gespräch mit WohnenPlus. „Allerdings sind wir in der Theorie schon deutlich weiter als in der Praxis. Denn während das Fertigteil beziehungsweise Fertigelement den Fertighaus-Produzenten quasi in die DNA geschrieben ist, handelt es sich beim Modulbau noch weitestgehend um Neuland. Interessant und wirtschaftlich wird das Modul dann, wenn dieses in einer größeren Stückzahl und somit in einer gewissen Standardisierbarkeit eingesetzt werden kann. Doch genau die widerspricht den oft individuell geäußerten Wünschen der Kunden.“ Der Kompromiss: Statt beim ganzen Haus kommen Module vor allem bei kleineren Einheiten wie Erkern und Sanitärzellen zum Einsatz. „Ich denke, dass Thema noch lange nicht ausgeschöpft ist“, so Benischek, „denn hier lauern ungeahnte Chancen.“

Modularität

(auch Baustein- oder Baukastenprinzip) ist die Aufteilung eines Ganzen in Teile, die als Module, Komponenten, Bauelemente oder Bausteine bezeichnet werden. Bei einem modularisierten Aufbau werden Systeme aus Bauteilen entlang definierter Stellen zusammengesetzt. Für den Hersteller bzw. das Unternehmen, für den Service wie auch für den Konsumenten bzw. Kunden kann ein Baukastenprinzip Vorteile bringen. Modularisierung hat dort ihre Grenzen, wo ein System sehr spezifischen Anforderungen gerecht werden muss, insbesondere im Hinblick auf Verarbeitungsgeschwindigkeit oder problemspezifische Anpassungsfähigkeit.
Quelle: Wikipedia

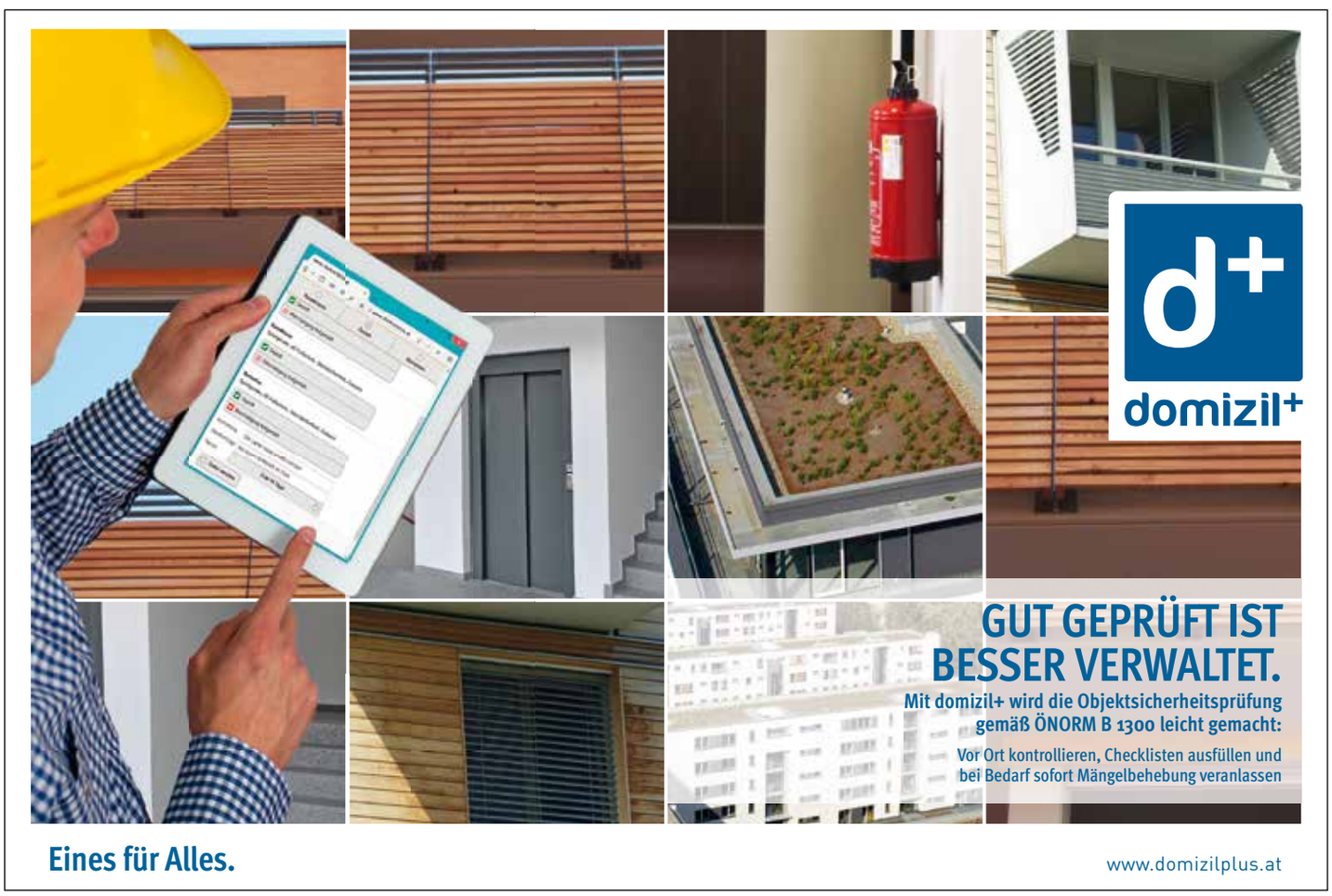
1 / Die BWS-Gruppe wagt sich in den mehrgeschossigen Modul-Wohnbau – mit SMAQ-Max, ein Modulbauprojekt in St. Pölten mit 185 Wohnungen.
2 / SMAQ-Max, ein smartes Konzept – klar und einfach zu verstehen und zu bauen.
3 / Praxis-Check bei den Resutaten modularer Bauweise in Vorarlberg, getragen von drei Gemeinnützigen.
4 / Vogewosi-Chef Hans-Peter Lorenz im Gespräch mit Gerd Warda aus Hamburg.

Besonders weit gediegen ist die modulare Vorfertigung bei Spezial-Wohnimmobilien wie etwa Hotels, Studentenwohnheimen, auch Flüchtlingsunterkünften und kurzfristigen, temporären Wohnnutzungen. Im internationalen Hotelbau werden Badezimmer-Module, die in der handwerklichen Produktion meist teuer und langwierig sind, schon seit langer Zeit vorgefertigt. Sanitärmodule für größere Hotels werden im Werk bis zum Klorollenhalter fertiggebaut, um dann per Kran nur noch in den langsam in die Höhe wachsenden Rohbau hineingehievt zu werden. Das spart nicht nur Kosten, sondern auch Bauzeit und Manpower. Von der Erfahrung, die bei Hilton, Marriott und Starwood Hotels längst zum kleinen Einmaleins gehören, könnte der heimische Wohnbau ordentlich profitieren.

Vorzeigeschüler Vorarlberg

Ortswechsel in den Westen Österreichs. In keinem anderen Bundesland nämlich ist die modulare Bauweise soweit gediegen wie in Vorarlberg. Sämtliche der drei großen Wohnbauträger – Vogewosi, Wohnbauselbsthilfe (WSH) und Alpenländische Heimstätte (AH) – haben in diesem Bereich in den letzten Jahren bereits Erfahrung gesammelt. Diesen Bauten und auch den damit verbundenen Konzepten und interdisziplinären Erfahrungen widmete sich der herbstliche Wohnen Plus-Akademie-Praxis-Check Ende September (siehe Artikel Seite 12).

„Modulbauweise macht dort Sinn, wo man mit einfachen Grundstückszuschnitten, kompakten Wohnungsgrundrissen und einheitlichen Ausstattungsstandards zu tun hat“, sagt Hans-Peter Lorenz, Geschäftsführer der Vogewosi und Obmann der GBV-Landesgruppe Vorarlberg. „Modulbau ist zwar nicht die Lösung zu jedem Wohnbauproblem, aber es ist eine von vielen Möglichkeiten, wie man die Baukosten und letztendlich auch die Mietbelastung für den Konsumenten reduzieren kann.“ Allein aus letztgenannten Gründen liegt es in der Verantwortung der Wohnungswirtschaft, sich mit diesem Thema auseinanderzusetzen. Es führt kein Weg daran vorbei.



Schnell, kostengünstig und qualitätsvoll

Europaweit verschärft sich der Wohnungsmangel. Dieser kann nur verringert werden, wenn das Angebot an preisgünstigen Wohnungen vergrößert wird. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., versucht einen neuen Weg, der für Österreich beispielhaft sein kann, zeigt das Interview mit Axel Gedaschko aus der DW Die Wohnungswirtschaft.

OLAF BERGER, HAMBURG

Das Bundesbauministerium (BMUB) und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. haben gemeinsam mit der Bundesarchitektenkammer und der Bauindustrie eine Ausschreibung für „Serielles Bauen" gestartet, um den Bau preisgünstiger Wohnungen in hoher Qualität zu beschleunigen. Ziel des europaweiten öffentlichen Ausschreibungsverfahrens war es, eine Rahmenvereinbarung über den Neubau von mehrgeschossigen Wohngebäuden in serieller und modularer Bauweise mit mehreren Bietergemeinschaften aus Planung und Ausführung abzuschließen. Dies soll es besonders öffentlichen Wohnungsunternehmen ermöglichen, ohne weitere Verfahren Einzelaufträge mit Planern und Baugewerbe auszulösen und – lokal angepasst direkt – zu realisieren. Sie bekommen so erstmals die Chance, sich direkt aus dem Rahmenvertrag zu bedienen und Wohngebäude nach den ausgewählten Konzepten – und zu einem festen Preis, der alle Kosten bis auf die lokale Anpassung umfasst – zu errichten. Die Ausschreibung ist abgeschlossen, bis Ende März 2018 soll die Rahmenvereinbarung mit den Siegern des Verfahrens unterschrieben werden.

Wozu brauchen wir neue Formen des seriellen Bauens in Deutschland?
Gedaschko: „Die Wohnungsmärkte entwickeln sich seit Jahren dynamisch. Deutliche Mietsteigerungen und vielerorts spürbare Engpässe waren die Folge. Einkommensschwache Haushalte, aber zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen haben Schwierigkeiten, eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Unser Ausschreibungsverfahren ist einmalig und innovativ: Planen und Bauen werden erstmals in einer Ausschreibung zusammengedacht, um größtmögliche Synergie- und Skaleneffekte zu erzielen. Wir setzen damit übrigens eines der wesentlichen Ergebnisse der Baukostensenkungskommission um."

Können seriell gefertigte Wohngebäude den Mangel beheben?
Gedaschko: „Seriell gefertigte Wohnbauten können nur eine Teillösung für das Problem des Wohnraummangels sein. Ihre schnelle Realisierung kann zur Entlastung angespannter Märkte beitragen. Der Flaschenhals beim Bauen ist die Grundstücksvergabe. Die Kommunen müssen diesen Prozess nach dem Prinzip der Konzeptqualität – statt des Höchstpreisgebots – beschleunigen. Insgesamt muss eine Reihe von Maßnahmen umgesetzt werden, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Auflagenflut sowie die Preisspirale bei der Grunderwerbsteuer müssen gestoppt und mehr Anreize für den Wohnungsbau gesetzt werden. Neue, moderne Bauweisen sollen künftig in Ballungsregionen hochqualitativen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum besonders für untere Einkommensgruppen bieten. Im geförderten Segment bedeutet das auch eine starke Entlastung der Kommunen, da sich der Abstand zwischen Kosten- und Zielmiete verringert. Der zusätzliche Wohnungsbau in angespannten Lagen soll zudem den Markt entlasten. Davon profitieren alle Einkommensgruppen. Besonderer Wert wird auf eine langfristige Nutzbarkeit, die Möglichkeit von Umnutzungen sowie durchführbare Anpassungen an veränderte Wohnansprüche und Nachfragegruppen gelegt."

Foto: GdW/Urban Ruths

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., will serielles Bauen für leistbaren Wohnbau forcieren.

Wie sollen die neuen seriell gefertigten Bauten aussehen?
Gedaschko: „Wir suchen prototypische, mehrgeschossige Wohngebäude zu reduzierten Baukosten, die bundesweit errichtet werden können. Sie sollen mit hoher architektonischer Qualität auf die jeweiligen Bedürfnisse vor Ort ausgerichtet und in Einzelaufträgen realisiert werden können. Dabei sind Nachhaltigkeits- sowie wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. Einen Eindruck, wie solche Gebäude aussehen können, gibt das ´Kombohus´, das bereits in unterschiedlicher Ausführung in Schweden realisiert wurde."

Wird das Ergebnis nicht die „Platte von morgen" sein?
Gedaschko: „Es wird definitiv keine langweilige Einheitsarchitektur geben, eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität und die Berücksichtigung baukultureller Belange ist uns wichtig. Der Einsatz standardisierter Serienfertigung soll einen kostengünstigen, zugleich qualitätsvollen sowie standort- und sozialverträglichen Bau ermöglichen."

Im Westen viel Neues

Warum wir mit dem Modulbau der Vorarlberger liebäugeln? Weil wir von den Wohnbau-Experimenten im Ländle noch viel lernen können. Ein Lokalaugenschein vom WohnenPlus-Praxis-Check, dem sich rund 30 Fachleute aus dem deutschsprachigen Raum angeschlossen haben.

WOJCIECH CZAJA

Fotos: Dietmar Mathis

1-2 / Lokalaugenschein bei der Wohnanlage „Wohnen500" der Vogewosi, in der Neuen Landstraße in Mäder
3-4 / Wohnbau Feldkirch Heldenstraße der Wohnbauselbsthilfe, Geschäftsführer Erich Mayer mit Autor Wojciech Czaja.
5 / Verzicht auf Balkone beim Wohnhaus der WSH in Rankweil, Hartmanngasse – siehe auch Cover und Seite 7.
6 / Wohnhausanlage mit zwölf Wohnungen der Alpenländischen Heimstätte, AH, in der Lustenauerstraße in Hohenems

Vorarlberg hat in der Wohnungswirtschaft eine Sonderrolle. Aufgrund der geografischen Barrieren zu „Innerösterreich" – wie die „Gsiberger" die anderen acht Bundesländer jenseits des Arlbergs nennen – und der umgebenden Grenzen zu Deutschland, Liechtenstein und Schweiz ist die westlichste Region Österreichs in der Vergabe und Produktion ganz auf sich alleine gestellt. „Wir schreiben unsere Projekte gemäß Bundesvergabegesetz aus, aber Tatsache ist, dass bei den meisten Bauvorhaben immer nur Vorarlberger Baufirmen und Handwerker anbieten", erklärt Hans-Peter Lorenz, Geschäftsführer der Vogewosi und Obmann der GBV-Landesgruppe Vorarlberg. „Für andere Unternehmen ist Vorarlberg aufgrund der weiten Wege und der politischen Grenzen schlichtweg unattraktiv."

Die positiven Folgen dieser Abkapselung sind die hohe Planungs- und Bauqualität, für die Vorarlberg von jeher berühmt ist sowie der seit Jahrzehnten gepflegte, homogene Architekturstil, der sich in puncto Form, Funktion und Materialität durchs Ländle zieht. Die negativen Konsequenzen jedoch liegen in den hohen Kosten. In keinem anderen Bundesland ist die Produktion von Wohnraum so teuer wie hier. Je nach Bauaufgabe, Projektgröße und Ausstattungsstandard liegen die Errichtungskosten im Wohnbau bei 2.000 bis 3.600 Euro pro Quadratmeter.

Um auch bei derart hohen Baukosten und Baustandards kostengünstige, leistbare Wohnungen anzubieten, experimentieren die gemeinnützigen Wohnbauträger in Vorarlberg seit einigen Jahren mit Modulbauweise. Dabei bestehen die Gebäude aus meist hölzernen Raummodulen, die vor Ort nur noch zusammengesteckt beziehungsweise zu einer räumlichen Matrix zusammengefügt werden. Der hohe Vorfertigungsgrad spart nicht nur Zeit, sondern bringt auch eine Kostenersparnis mit sich, die am Ende 1:1 an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben werden kann. Die Bauzeit vor Ort beträgt in der Regel zwei bis drei Monate. Eine 65-Quadratmeter-Wohnung im Holzbau beläuft sich auf diese Weise auf 500 Euro Bruttomiete incl. Betriebskosten und Umsatzsteuer. Das ist rekordverdächtig.

Der Praxis-Check der Wohnen Plus-Akademie mit rund 30 Fachleuten aus dem deutschsprachigen Raum, zeigte, dass man auch in der Nische vom Ländle noch viel lernen kann. Die geografische und kulturelle Sonderstellung Vorarlbergs lässt den Wohnbau experimenteller gedeihen als anderswo.

Gesund und behaglich

„Man hat beim Wachsen des Hauses förmlich zuschauen können", erinnert sich Fabienne Hütter. „Es war unglaublich, wie rasch dieses Haus errichtet wurde. Und dabei hat das Endergebnis gar

nichts Unfertiges oder Provisorisches, sondern ist ein wirklich schönes, gesundes, behagliches Holzhaus, um das mich meine Freunde und Bekannte beneiden." Gemeinsam mit ihrer Tochter wohnt die 24-Jährige in der von der Vogewosi errichteten Wohnanlage „Wohnen500" in der Neuen Landstraße in Mäder. Uns hat sie beim Wohnen-Plus-Praxis-Check Ende September die Wohnungstüre geöffnet und in ihren Privatbereich hineingebeten.

2

3

4

„Letztes Jahr war ich schwanger und habe kurzfristig eine Drei-Zimmer-Wohnung gesucht", erzählt sie. „Ich hätte mir nicht gedacht, dass ich so schnell etwas Passendes finde. Aber mit nur drei Monaten Bauzeit ist das möglich wie es scheint." Hütters Wohnung besteht aus insgesamt drei vorgefertigten Holzmodulen, wobei die Fugen vor Ort aus optischen Gründen verkleidet wurden. Um den rustikalen Look der KLH-Platten an Wand und Decke etwas zu bändigen, wurde die Oberfläche weiß lasiert. Während Wärmedämmung und Elektroinstallationen bereits im Werk vorgefertigt werden konnten, wurde die Heizung erst direkt vor Ort installiert.

„Das ist ein sehr logisch aufgebautes Modulkonzept", sagt Helmut Tschegg, Bauleiter der Wohnhausanlage, die aus zwei Häusern mit je zehn Wohneinheiten besteht. „Im Grunde genommen ist beim modularen Bauen alles möglich, allerdings muss man bedenken, dass es einer gewissen Kompaktheit und einer gewissen Standardisierung bedarf." Allzu große Räume und Spannweiten sind aufgrund der Transportierbarkeit nicht möglich. Die Straßenverkehrsordnung duldet kein Pardon. Und auch die im Wohnbau sonst übliche Freiheit mit Sonderwünschen, veränderbaren Grundrissen und einer gewissen funktionalen Flexibilität ist hier nicht gegeben. „Das sind Nachteile, die man beim Modulbau wohl oder übel hinnehmen muss", sagt Johannes Kaufmann. Der Architekt und Holzbauer hat das Modul „Wohnen500" für die Vogewosi mitentwickelt. „Ich denke nicht, dass der Modulbau die Antwort auf jede einzelne Bauaufgabe ist. Vor allem bei kleinen Grundstücken mit speziellem Zuschnitt und strengen Bauauflagen wird ein modulares Konzept wenig sinnvoll sein. Sehr wohl aber zahlt sich diese spezielle Bauweise aus, wenn es gilt, im größeren Maßstab schnell und billig Wohnraum zu schaffen." Weitere Projekte auf Basis von „Wohnen500" – der Begriff ist mittlerweile urheberrechtlich geschützt – sind bereits fertig, in Bau oder geplant.

> „Im Grunde genommen ist beim modularen Bauen alles möglich, allerdings muss man bedenken, dass es einer gewissen Kompaktheit und einer gewissen Standardisierung bedarf."
>
> Helmut Tschegg, Vogewosi

Gestalterische Kompromisse

Einen weniger radikalen Ansatz als bei der Vogewosi verfolgt der gemeinnützige Bauträger Wohnbauselbsthilfe, WSH. Die beiden Bauten in der Hartmanngasse in Rankweil mit elf Wohnungen sowie in der Heldenstraße in Feldkirch mit 17 Wohnungen, beide vom Vorarlberger Architekten Hermann Kaufmann geplant, wirken auf den ersten Blick sehr ähnlich wie „Wohnen500", stellen sich bei genauerer Betrachtung aber als etwas hochwertiger und etwas hochpreisiger heraus: Das Stiegenhaus ist in wunderschöner Sichtbeton-Oberfläche gehalten, die halböffentlichen Gangflächen sind mit Teppichböden ausgelegt, die Wohnungstüren sind farbig lackiert, die Wohnungstrennwände sind mit Gipskarton verkleidet, die Innenwände sind in GK-Leichtbauweise errichtet, und an der Decke der Wohnungen kamen massive Diagonaldübel-Decken mit einer ästhetisch ansprechenden Untersicht aus Fichtelamellen zum Einsatz.

„Auch wir müssen in der Errichtung sparen", meint Erich Mayer, Geschäftsführer der WSH, „aber wir sparen lieber dort, wo es nicht sichtbar ist. Eine komplette Holzwohnung mit Holz an Boden, Wand und Decke kommt für uns nicht infrage. Das ist uns und unseren Mietern zu radikal. Daher sind wie hie und da gerne zu gestalterischen Kompromissen bereit. Dazu gehört auch, dass wir – wo wir es für möglich und nötig erachten – die Modulbauweise mit einer Elementbauweise kombinieren."

Auch an der Fassade zeigt sich die gestalterische Freude des Architekten. In

Feldkirch tobte sich Kaufmann mit mal horizontal, mal vertikal verlegten Weißtanne-Latten an der Fassade aus. Und in Rankweil ließ er den Rohbau und die hinterlüftete Fassade pro Geschoß um eine halbe Lattenbreite nach außen springen, was dem Gebäudeblock eine leichte Skulpturalität verleiht und sich noch dazu als konstruktiver Kniff herausstellt: Durch die begrenzte Länge der Fassadenlatten kommt es unweigerlich zu Stößen. Doch wo üblicherweise horizontale Spenglerbleche zum Einsatz kommen, bilden sich hier elegante, überhängende Tropfnasen aus, ohne das darunter liegende Hirnholz zu schädigen.

5

6

Sparpotentiale nützen

„Das Wohnen darf nicht nur effizient, es muss auch schön sein“, sagt Mitar Simitic, Projektleiter Neubau bei der WSH und zuständig für die Wohnhausanlage in Rankweil. „Aber natürlich muss man die Kosten an anderer Stelle wieder einarbeiten.“ Möglichkeiten dazu gibt es zu genüge. Mal spart man bei der Elektro-Ausstattung, mal bei der Einfriedung des Grundstücks, mal bei den privaten Freiräumen. Während in Feldkirch eine schlichte Regalkonstruktion in Verbundbauweise mit tragenden Stahlprofilen und massiver Betondecke vors Haus gestellt wurde, hat man in Rankweil gleich ganz auf den Balkon verzichtet. Stattdessen gibt es raumhohe französische Fenster mit verzinkter Brüstung, die einen Hauch von sommerlichem Nizza-Flair versprühen.

Auch die Alpenländische Heimstätte, AH, hat bereits Erfahrung mit Modulbauweise gesammelt. In der Lustenauerstraße in Hohenems errichtete sie eine Wohnhausanlage mit zwölf Wohnungen, die im Februar 2014 bezogen wurden. Auffällig sind das umlaufende Vordach und die verzinkte Stahlkonstruktion an der Süd- und Ostfassade, in die scheinbar zufällig Balkonplatten hineingehängt wurden. Die Fenster sind mit Blechmanschetten eingefasst – eine von der Behörde geforderte Maßnahme gegen Brandüberschlag. Und im Gegensatz zu den Modulbauten der Vogewosi und WSH ist das Wohnhaus der AH in Hohenems zur Gänze unterkellert.

„Ich fühle mich in diesem Haus richtig wohl“, sagt Marina Baldi, die gemeinsam mit ihrem Mann und ihren beiden Kindern eine 75-Quadratmeter-Wohnung im zweiten Stock bewohnt. „Es ist ein Holzhaus mit Passivhaus-Qualität und kontrollierter Lüftung, wir haben einen großen, tiefen Balkon, und es ist einfach alles da, was wir brauchen.“

Ein schönes Detail verbirgt sich in der Sanitärzelle: Zwischen Bad und WC gibt es eine zweigeteilte, opake Glaswand, die sich bei Bedarf demontieren und im Keller zwischenlagern lässt. Auf diese Wiese stellt die AH ihren Bewohnern mit wenigen Handgriffen ein barrierefreies, rollstuhltaugliches Bad zur Verfügung – ohne Abbruch und ohne jegliche Umbaumaßnahmen.

„Modulbauweise ist ein spannendes Thema, aber einerseits gibt es auch in Vorarlberg erst wenige Firmen, die damit Erfahrung haben, und andererseits werden wir, sobald wir modular bauen, von den Behörden und Gestaltungsbeiräten regelmäßig gequält“, sagt Wilhelm Muzyczyn, Geschäftsführer der Alpenländischen Heimstätte. „Das ist nicht immer lustig. Und daher sage ich bei aller Wertschätzung gegenüber dieser innovativen Bauweise: Modulbauweise hat ihre Grenzen. Das ist ein cleveres Nischenprodukt, das ich mir allerdings auch beim besten Willen nicht flächendeckend vorstellen kann.“ Die beim Praxis-Check unter die Lupe genommen Bauten zeigen jedoch die Chancen und Potentiale und belegen die Innovationskraft des Westens.

Günstig und leistbar

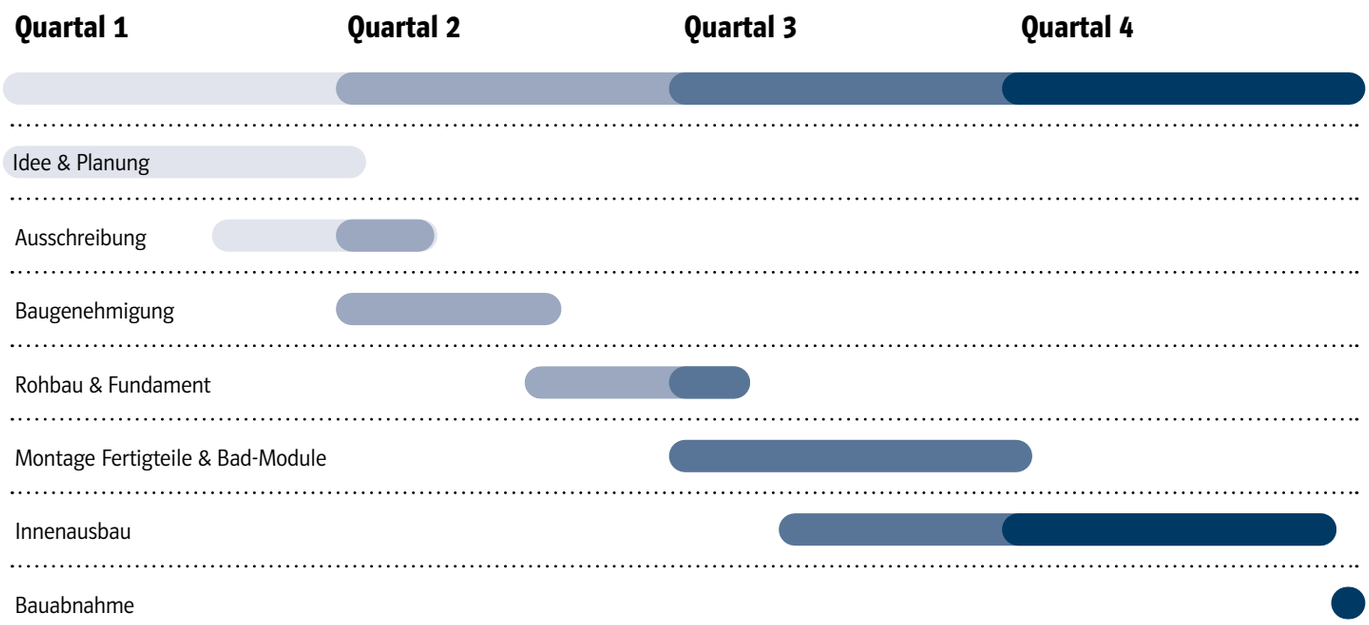
Vorarlbergs Baukosten sind mit 2.000 bis 3.600 Euro pro Quadratmeter im österreichweiten Vergleich die höchsten. Der Wohnraum ist jedoch knapp und der Bedarf nach günstigem, leistbaren Wohnraum enorm. Gemeinnützige Bauträger setzen verstärkt auf die Modulbauweise, die bei hoher Qualität niedrigere Baukosten und kürzere Bauzeiten ermöglicht.

SYSTEMBAU BEI B&O

12 MONATE VON IDEE BIS EINZUG

B&O verkürzt Bauzeiten durch intelligenten Holzbau seit 2008:

· Enge Abstimmung zwischen Bauherr, Behörden und Bauunternehmen
· Simultane Planung und vorgefertigte Module sparen Zeit



Weitere Informationen erhalten Sie bei Ihrem B&O-Ansprechpartner: **www.bo-gruppe.at**

Schritt für Schritt

Noch gilt der Bau mit Holzfertigteilen als zu kostenintensiv, zu ungewohnt. Doch immer mehr große und kleine Projekte arbeiten an der Optimierung. Die ersten Bauträger wagen neue Konzepte für kurze Bauzeiten, zur Reduzierung der Baukosten und der überbordenden Technik.

MAIK NOVOTNY

Foto: Lang Consulting

Es klingt verlockend: Ein nachhaltiger und nachwachsender Baustoff, schnelle Montage, kurze Bauzeit – also Kosten reduziert, Technik nur so viel wie notwendig. Alles, was dem Siegeszug der Holzfertigteile im Wohnbau entgegensteht, scheint die traditionelle Skepsis gegenüber diesem Material in Österreichs Osten zu sein. Doch so einfach ist es nicht. Denn meistens bedarf es eines besonderen Pionierwillens, die ausgetretenen Pfade des Bauablaufs und der Kalkulation zu verlassen.

Noch sind die maximalen Baukosten der Förderbedingungen nur mit Mühe zu erreichen. Oft ist die Hülle schnell errichtet, bevor dieser Zeitvorsprung durch einen langwierigen Innenausbau wieder verlorengeht. Oft lässt der Vorfertigungsgrad noch zu wünschen übrig, und es geht viel Zeit für Montage und Nachbearbeitung am Bau verloren. Dennoch wagen immer mehr Bauträger das Experiment Holzbau, so viele, dass man fast schon von Normalität reden kann.

Ein Beispiel ist das Studentenwohnheim auf Zeit in der Seestadt Aspern, in studentenkompatibler Sprache „Pop-up Dorms“ genannt. Das erklärte Ziel dieses vom grünen Planungssprecher Christoph Chorherr initiierten Projekts: Grundstücke im „Nahbereich der Stadt Wien“, die erst in frühestens fünf Jahren bebaut werden, können jetzt schon zwischengenutzt werden und so günstigen Wohnraum ermöglichen. „Es sollen explizit keine hässlichen Container sein“, so Christoph Chorherr beim Projektstart 2013. „Wir wollen zeigen, dass auch mit hoher Qualität schnell und kostengünstig gebaut werden kann.“

Architektur auf Zeit

Die Voraussetzungen für die Architektur auf Zeit: Sie soll bis zu sieben Mal auf- und abgebaut werden und sich an verschiedene Grundstückszuschnitte anpassen können, zumindest Niedrigenergiestandard aufweisen und nicht mehr als 35.000 Euro pro Wohnheimplatz kosten. Im Dezember 2013 startete ein offener Wettbewerb, gemeinsame Auslober waren der Bauträger WBV-GPA, die Österreichische Austauschdienst Wohnraumverwaltungs-GmbH, die Österreichische Studentenförderungsstiftung home4students und die Wien 3420 Aspern Development AG. Angesprochen waren Teams aus Architekten und der Bauwirtschaft. Die Materialität war freigestellt, doch angesichts der modularen Leichtbauweise fanden sich unter den 45 ein-

1 / Günstig und kurzfristig wohnen in Pop-up-Dorms: Gobox mit Baukosten von 1.140 Euro pro Quadratmeter
2 / Wohnbau Limesstraße in Leonding – kurze Bauzeit und Kostenersparnis durch Einsatz von Holzfertigteilen, in Wohnungen teilweise sichtbar.
3 / Das Hoho soll das weltweit höchste Holzhaus werden.
4 / Wohnbau Urbanhof: Ein Testballon in puncto Baukosten und Technik in Ternitz.

gereichten Projekten naheliegender Weise vor allem Stahl- und Holzbausysteme.

Als erstes der vier Siegerprojekte kam das oberösterreichische Team GreenFlexStudios (F2 Architekten, Obermayr Holzkonstruktionen, Grünraum planen und bauen, S&P climadesign) zum Zug. Auf einer Grundfläche von 3500 m² auf dem Baufeld J11 in der Seestadt Aspern entstanden 80 Wohnheimplätze, die Übergabe erfolgte im September 2015. Fünf Jahre wird das Studentenwohnheim hier residieren.

Der Entwurf basiert auf dem bereits vom selben Team entwickelten Produkt „gobox“, das schon mehrmals für Wohn- und Gewerbezwecke zum Einsatz kam und 2007 mit dem OÖ Holzbaupreis ausgezeichnet wurde. In Aspern wurden die 22 Wohnmodule mit einer Abmessung von circa 5,5 mal 17 Metern zweigeschossig um ein zentrales Atrium angeordnet. In jeder „gobox“ finden vier Wohnheimzimmer Platz. Konstruktiv sind die Boxen in Holzriegelbauweise mit mineralischer Dämmung und hinterlüfteter Außenfassade ausgeführt, erfüllen Niedrigstenergiestandard und wurden inklusive Sanitärinstallation, Lüftung und Möblierung im Werk komplett vorgefertigt und als Ganzes nach Wien transportiert. Die Baukosten betrugen 1.140 Euro pro Quadratmeter. „Nach 20 Jahren hat sich die Finanzierung amortisiert“, ist Michael Gehbauer von der WBV-GPA überzeugt.

Foto: Daniel Hawelka/Giwog

Hybrid senkt Baukosten

In Rufweite zu den „Pop-up Dorms“, im Seeparkquartier neben der U2, entsteht zurzeit ein weiteres Pionierprojekt aus vorgefertigten Bauteilen. Doch die Gemeinsamkeiten sind enden wollend. Denn das mit viel medialem Aufsehen gestartete Holz-Hochhaus HoHo Wien ist mit 84 Metern Höhe nicht nur ein ganz anderes Kaliber, es unterscheidet sich auch in der Bautechnik von den Modulen des Studentenwohnheims. Beim HoHo Wien setzt man auf Hybridbauweise. Das heißt, um den Erschließungskern aus Stahlbeton werden vorgefertigte Holzstützen,

3

Visualisierung: Rüdiger Lainer und Partner Architekten

Fassadenelemente und Holzverbunddecken vor Ort zusammenmontiert. Die Reduktion auf wenige serielle Elemente und Verbindungen soll hier die Kosten reduzieren. Insgesamt soll der Holzanteil – das Erdgeschoss ausgenommen – bei rund 75 Prozent liegen.

Der Spatenstich für das Bauprojekt der Kerbler Gruppe erfolgte im Oktober 2016. Hier wurde, anders als beim „Wohnheim auf Zeit“, nicht auf das Gesamtpaket eines einzelnen Anbieters zurückgegriffen, wie Projektleiterin Caroline Palfy betont (siehe Interview auf Seite 19), sondern maßgeschneidert auf Einkaufstour gegangen. Als Lieferanten der Holzelemente wurden nach einem intensiven Auswahlprozess zwei österreichische Unternehmen gewählt. Die MMK, ein Joint Venture der Mayr-Melnhof Holz Holding AG und der Kirchdorfer Gruppe, produziert die Holz-Beton-Verbunddecken, die Hasslacher Gruppe liefert die Holzstützen und die Wände aus Brettsperrholz. In nicht mehr als 50 LKW-Transporten sollen alle Bauteile von Kärnten nach Wien geschafft werden, auch dies ein Kostenfaktor. Die Mietfläche des von Rüdiger Lainer + Partner entworfenen höchsten Holzhauses der Welt wird 19.500 Quadratmeter betragen, vorgesehen sind Hotel, Büros und Apartments. Investiert werden – inklusive Hochgarage auf dem benachbarten Baufeld – rund 130 Millionen Euro. Eröffnet wird im Herbst 2018.

Wohnbauförderung als Kostenrahmen

Aber es gibt auch kleinere Bauträger, die ihre Wohnanlagen im Systembau errichten. In Leonding bei Linz zum Beispiel: Hier wurde im Juni dieses Jahres der Wohnbau der Giwog an der Limesstraße bezogen. 250 Kubikmeter oberösterreichischen Holzes wurden hier verbaut, von den fünf Geschossen wurden alle bis aufs Erdgeschoss im Holzbau realisiert. Auch im Wohnungsinneren ist das Material zumindest teilweise sichtbar, eine optische und haptische Qualität, deren Umsetzung bisher immer wieder an der Skepsis der Bewohner scheitert.

„Wir wollten einen mehrgeschossigen Holzwohnbau im städtischen Wohngebiet errichten. Mit fünf Geschossen haben wir dabei die maximal zulässige Höhe des Gebäudes ganz ausgereizt“, heißt es bei der Giwog. „Das Bauwerk wurde im Kostenrahmen der oberösterreichischen Wohnbauförderung errichtet, die Bauzeit konnte um etwa einen Monat verkürzt werden.“ Und dies, obwohl hier zusätzlicher Aufwand beim Brandschutz nötig war, mit Brandschutzkonzept und der Installation einer internen Feueralarmanlage.

Es ist der erste großmaßstäbliche Holzwohnbau für die Giwog, die sich vor allem mit der Sanierung älteren Wohnungsbestandes unter Verwendung von Solarpaneelen profiliert hat. Der nächste Holzbau steht allerdings schon in den Startlöchern. In Hörsching entstehen bis Ende 2019 drei Wohnhäuser, von denen eines als Holzbau ausgeführt wird.

Optimierung in der Errichtung

Auch im niederösterreichischen Ternitz wurde eine gemeinnützige Wohnanlage als Holzfertigteilbau realisiert. Der erste Bauabschnitt des „Urbanhofs“ der SGN Neunkirchen beherbergt 22 Wohnungen, das Investitionsvolumen betrug vier Millionen Euro. Nach Abschluss aller Bauphasen soll der Urbanhof sechs Wohnblöcke umfassen. Für die SGN stellt das Projekt sozusagen einen ersten Testballon dar, auch in Hinsicht auf Technik und Baukosten.

„Zwei grundsätzliche Überlegungen waren ausschlaggebend“, erklärt Vorstandsobmann Martin Weber. „Einerseits die Prüfung durch ein zu realisierendes Projekt, ob und inwieweit sich durch die Holzfertigbauweise die Bauzeiten verringern und die Baustellenabwicklung verbessern lässt, andererseits die Frage, wie sich das Zusammenspiel aus Ökologie und Ökonomie auf die Kostenstruktur auswirkt.“ Das erste Fazit nach der Fertigstellung ist ein gemischtes: „Einerseits lassen die aktuellen Niedrigstzinsen durch verkürzte Bauzeiten kaum Einsparungseffekte zu, andererseits ist die

Holzfertigbauweise auf Basis der reinen Baukosten nach wie vor eine Spur teurer als die Massivbauweise.“ Zu beachten sei zudem, dass in Niederösterreich zurzeit ohnehin eine Baukostendeckelung bei der Wohnbauförderung gelte. Der Massivbau sei besser geeignet, kurzfristige Einsparungen bei der Bauausführung vorzunehmen. Dafür punktet die Holzfertigbauweise mit kürzeren Bauzeiten. „Vorangegangen sind jedoch Entwicklungszeiten, welche hier wiederum einzurechnen wären. Trotz allem ist die Gesamtdauer des Projekts deutlich kürzer“, so Weber. Den Einfluss des Bausystems auf die Grundrisse bezeichnet Weber als vernachlässigbar. „Im klassischen geförderten Wohnbau spielt dies aber letztlich nur eine untergeordnete Rolle, da die Wohnungsgrößen ohne Probleme in die bestehenden statischen und materialbedingten Systeme eingebaut werden können.“

Plant man bei der SGN also weitere Projekte mit vorgefertigten Holzbausystemen? „Durchaus, da letztlich die ökologischen Effekte dabei eine Rolle spielen. Hinzu kommt, dass aufgrund unseres Qualitätsmanagementsystems auch die erbrachten Leistungen ständig hinterfragt werden und es daher auch immer wieder zu laufenden Verbesserungen in der Projektumsetzung kommt.“ Klares Fazit: Ob in kleinen Schritten wie in Ternitz oder in großen Schritten wie beim HoHo, der Holzfertigteilbau bewegt sich mit Nachdruck in Richtung Optimierung und Effizienz.

4

Foto: SGN Neunkirchen

„Die Industrie ist uns schon weit voraus“

Caroline Palfy, Projektentwicklerin des HoHo Wien, über das Bauen mit vorgefertigten Holzelementen und die Kalkulation des Unbekannten.

Mit dem HoHo entsteht zurzeit das höchste Holzhochhaus der Welt. Wo steht der Bauablauf im Moment?
Caroline Palfy: „Zurzeit wächst es pro Woche um ein Geschoss. Das ist also ziemlich schnell, und ist ganz schön anzuschauen!“

Wie kalkuliert man ein Projekt, für das es kein Vorbild gibt?
Caroline Palfy: „Herr Kerbler und ich wussten, dass es teuer wird. Aber wir wollten mit diesem Projekt etwas zurückgeben. Ein Immobilienentwickler wie er kann sich auch ein Projekt leisten, das nicht gewinnbringend ist. Einem kleinen Unternehmen, das am Anfang steht, würde ich das eher nicht raten. Die Branche hat uns am Anfang prophezeit, wir würden unglaublich teurer werden. Das ist aber nicht so. Natürlich dauert die Planungsphase länger. Konsulenten, Prüfungen, Genehmigungen, all das braucht Zeit. Wenn solche Projekte zukünftig in der Baubranche die Regel sind, wird das schneller gehen. Im Moment wissen wir nicht, was am Schluss unter dem Strich steht. Ich bin gespannt. Wir werden nach der Fertigstellung mit der TU Wien kooperieren bei der Kostenanalyse.“

Was sind die Vorteile der Vorfertigung?
Caroline Palfy: „Ein hoher Vorfertigungsgrad ermöglicht eine kurze Bauphase. Diesen Vorteil muss man nicht in erster Linie auf Hochhäuser anwenden. Für Kindergärten und Schulen ist er noch viel idealer, und die Wohnbauträger am Land sollten sowieso auf Holz umsteigen. Deren Wohnanlagen sind zwei oder drei Geschosse hoch, haben regelmäßige Grundrisse, bieten also perfekte Voraussetzungen dafür.“

Foto: Cetus Baudevelopement

Wie wichtig ist der Aspekt der Regelmäßigkeit und des modularen Aufbaus?
Caroline Palfy: „Das auszutüfteln, war die Aufgabe von Architekt und Statiker. Von unserer Seite war die Vorgabe, dass wir möglichst viele unterschiedliche Nutzungen haben wollen. Das heißt, flexible Grundrisse mit möglichst wenig Zwischenwänden. Deswegen sind wir auch kein 100-prozentiger Holzbau geworden. In Wohnbauten kann man Trennwände aus Holz bauen, im Gewerbebau ist das schwierig.“

Beim Hoho wird der Aspekt der Nachhaltigkeit betont. Wie äußert sich das auf lange Sicht? Wie leicht sind die Bauteile austauschbar?
Caroline Palfy: „Alle Stützen sind austauschbar, weil nur jede zweite statisch erforderlich ist. Bei Wasserschäden kann man die beschädigten Stellen leicht ausfräsen und neu einleimen.“

Waren für die Herstellung der Bauteile besondere Innovationen nötig?
Caroline Palfy: „Nein, denn die Industrie ist uns da schon weit voraus und liefert ihre Elemente nach England und Norwegen. Österreich als Abnehmerland hinkt noch hinterher. Wir haben für das HoHo alles hergenommen, was es am Markt gibt. Holzverbunddecken werden seit Jahren verwendet, Holzstützen sind Usus im Industriebau, Holz-Außenwände im Wohnbau. Wichtig war uns, nicht auf ein Komplettsystem eines einzigen Herstellers zurückzugreifen, von dem man dann abhängig ist. Wir haben die besten Elemente verschiedener Produzenten kombiniert. Mit dem Ziel, dass jeder das selbst nachbauen kann.“

Caroline Palfy wurde 1979 in Wien geboren. 2004 wechselt sie in die Immobilienbranche bzw. Althaussanierung zu Günter Kerblers conwert Immobilien Invest SE. Sie ist seit 2013 Projektentwicklerin in der Kerbler Gruppe. Als Geschäftsführerin der Entwicklungsgesellschaften der Aspern Seestadt Baufelder, konzipiert sie federführend das HoHo Wien.

Planen und Bauen neu denken

Bauen muss schneller gehen. BIM, Building Information Modeling, verspricht mehr Effizienz, keine Schnittstellenprobleme mehr, eine deutliche Kostenreduktion und eine bessere Ressourcenplanung. Die heimischen Planer und Bauschaffenden sind interessiert – aber vorsichtig.

GISELA GARY

BIM ist ein Prinzip, eine Arbeitsmethodik – eine Denkweise. Durch dieses neue Arbeitsmittel ist ein umfassendes interdisziplinäres Arbeiten möglich. Im Gegensatz zur herkömmlichen CAD-Planungsmethodik ermöglicht die Building-Information-Modeling-Arbeitsweise, ein Datenbank-basiertes, interdisziplinäres Arbeiten, bei dem alle Gebäudeinformationen in einem parametrischen 3D-Modell miteinander verknüpft werden und jederzeit von diesem abgerufen werden können.

Wesentlich für die erfolgreiche Implementierung von BIM im interdisziplinären Kontext, ist ein umfassendes Datenmanagement: BIM basiert auf einem intelligenten digitalen Gebäudemodell, das allen Projektbeteiligten – vom Architekten, dem Bauherrn über den Haustechniker bis hin zum Facility Manager und letztlich bis zum Immobilienmakler – ermöglicht, gemeinsam an diesem integralen Modell zu arbeiten. Änderungen können unmittelbar in der Projektdatei durchgeführt werden, analysiert, neuberechnet und sofort ist der neue Flächenbedarf ablesbar.

Aber auch Jahre nach der Realisierung des mit BIM bearbeiteten Projekts sind Daten mühelos abrufbar – und bei Bedarf mit neuen Paramatern verknüpfbar. Die Vorteile sind Effizienz, Kostenersparnis, Schnittstellenproblematik-Minimierung und Unabhängigkeit. Denn wer auch immer an einem Gebäude weitere Daten ergänzen möchte, kann dies – völlig unabhängig vom Architek-

ten oder dem ausführenden Unternehmen – tun.

Vorteile für Bauträger

Michael Pech, Vorstand ÖSW und Aufsichtsratsvorsitzender im GBV, ist davon überzeugt, dass die gesamte Immobilienwirtschaft in Zukunft durch den steigenden Kosten- und Effizienzdruck gezwungen sein wird, permanente Verbesserungen in allen Produktionsabläufen zu erzielen: „Dies gilt nicht nur für die Planungs- und Realisierungsphase,

Foto: ÖSW/Renée Del Missier

Flexibel und kostengünstig noch ohne BIM:
Der Wohnbau „Mühlgrund II – Offen für mehr", geplant von Nerma Linsberger, steht für kostengünstigen Wohnraum, der sich durch die Anpassung der wechselnden Bedürfnisse der Bewohner, der Gemeinschafts- und Freiräume sowie die Barrierefreiheit am gesamten Areal auszeichnet.

sondern insbesondere auch für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Gebäude. Durch die digitale Vernetzung wird die Industrie 4.0 auch in der Bauwirtschaft ankommen. Mit diesen Daten können alle Wertschöpfungsketten deutlich verkürzt, vereinfacht und vor allem in Echtzeit abgebildet werden. BIM unterstützt hochdynamische sowie flexible Wertschöpfungsnetzwerke, die miteinander arbeiten. Durch die Digitalisierung können jedem Entscheidungsträger alle entscheidungsrelevanten Daten in Echtzeit zur Verfügung gestellt werden. Dadurch können Entscheidungen genauer und abgesicherter getroffen werden. Getroffen werden diese aber nicht vom Computer, sondern immer noch von den dafür zuständigen Menschen wie Architekten, Planer, Projektleiter, Bauherrenvertreter bzw. auf der Baustelle vom Bauleiter bzw. Polier. Industrie 4.0 ist die 4. industrielle Revolution, die in modernen Fabriken bereits Einzug gehalten hat."

Vorfertigungs-Know-how nützen

Mit BIM kann die Planung und Ausführung von Gebäuden optimiert werden. Pech erklärt dazu: „Während im Vergleich zur Autoindustrie das traditionelle Bauen heute noch vergleichsweise ´steinzeitartig´ abläuft – Stichwort: ´Stein auf Stein´ – gibt es in Teilgewerken wie zum Beispiel in der Fassadentechnologie, enorme Weiterentwicklungen. Komplette Hochhausfassaden und Stahlkonstruktionen werden nicht nur mit CAD – dreidimensional – geplant, sondern CNC-gesteuerte, metallverarbeitende Werkzeugmaschinen und Schweißautomaten produzieren komplexe Strukturen, die auf der Baustelle nur noch zusammengebaut werden. Keine Rede mehr vom ´zwei Mal abgeschnitten – immer noch zu kurz´ – was heute auf traditionell geführten Baustellen leider noch die Regel ist."

Änderungen werden automatisch übernommen, Pläne aktualisiert – ein Szenario, das nahezu jeden Fehler ausschließt. Schnittstellen-Problematiken werden sofort sichtbar, Kostenschätzungen laufend aktualisiert.

Bauherren profitieren

Professionelle Bauherren, also Immobilienentwickler, selbstnutzende Eigentümer, Immobilienfonds, Immobilienbetreiber, Immobilienverwalter etc., kennen die Vorteile von BIM – in der Planungs- und Bauphase ebenso wie im Betrieb. In Ländern wie z. B. in den Niederlanden oder in Großbritannien, in denen der Staat oder auch Immobilienentwickler BIM bereits verpflichtend verlangen, zeigt sich eine wesentliche höhere BIM-Anwendung als hierzulande.

Denn Informationen zum Gebäude können während des Betriebes genutzt werden. Das macht das laufende Management von Gebäuden wesentlich einfacher. Wartung, Umplanungen und Umbauten bei Mieterwechsel sind dann mühelos zu bewerkstelligen.

Ausführende Unternehmen wie beispielsweise die Porr, berichten bereits von spürbaren, positiven Auswirkungen wie Kosteneinsparungen, verbessertem Informationsfluss, kürzeren Entscheidungsphasen, Fehlerminimierung. Häufig wird über die Ersparnis beim BIM-Einsatz diskutiert, doch in Zahlen wagt diese Aussage niemand festzumachen. Britische Büros sprechen von um die 30 Prozent Kostenersparnis.

Die Zukunft am Bau ist digital – das geht noch viel weiter, als nur die neue Denk- und Arbeitsweise für Planung und Ausführung verspricht. Lieferscheine, Planausschnitte – Mängelberichte – alles kann per Knopfdruck sofort weiterverarbeitet werden. Jederzeit, für jeden und ortsunabhängig abrufbar.

Selbst Behördenwege sollen einfacher werden: Mit der digitalen Baueinreichung, die noch vor 2020 umgesetzt werden soll. Die skandinavischen oder asiatischen Länder sind auch hier Vorreiter. Alle öffentlichen Aufträge müssen in diesen Ländern mittlerweile als BIM-Projekte geplant werden. Zusatzeffekt: Sie sind im Bauen längst viel schneller als hierzulande.

BIM - Building Information Modeling

- alle Gebäudeinformationen werden in einem parametrischen 3D-Modell miteinander verknüpft
- alle Projektbeteiligten – vom Architekten, dem Bauherrn über den Haustechniker bis hin zum Facility Manager und letztlich bis zum Immobilienmakler – arbeiten gemeinsam an diesem integralen Modell
- Änderungen können unmittelbar durchgeführt, analysiert, neuberechnet werden
- umfassendes Datenmanagement
- Bauträger verfügen im Betrieb eines Gebäudes jederzeit auf Knopfdruck über die Daten des Gebäudes

AVISO

Wohnbauplanung mit BIM

ist das Thema von Modul 74 der Freitag-Akademie für Führungskräfte am 8. Juni 2018 in der Beletage „Zum Schwarzen Kameel" in Wien 1. Detailinfos und Anmeldung unter www.wohnenplus-akademie.at

Licht, Schatten und Hoffnungsschimmer

Die Baukulturgespräche in Alpbach widmeten sich heuer dem Generalthema „Konflikt und Kooperation". Man diskutierte das Pro und Contra von Baurecht, Weltkulturerbe und Digitalisierung, alternative Modelle zur Sicherung von Bodenressourcen und für leistbares Wohnen.

WOJCIECH CZAJA/MAIK NOVOTNY

1

Rendering: Isay Weinfeld architects

Smart City ist nichts anderes als der Versuch, Sensing Technologies zu implementieren und miteinander zu vernetzen", sagte der Londoner Stadtforscher Adam Greenfield beim Eröffnungspanel am ersten Tag, „und zwar mit dem Ziel, digitale Daten zu gewinnen, die es uns ermöglichen, das urbane Leben und das Zusammenleben von Mensch und Maschine vorherzusagen und vorherzuplanen. Doch was wir nicht vergessen dürfen, ist die Tatsache, dass sich die perfekte Stadt nicht planen lässt, denn die Städte sind so unterschiedlich wie die darin lebenden Menschen."

Schon zum Auftakt der diesjährigen Alpbacher Baukulturgespräche zeigte sich die Krux des heuer gewählten Generalthemas „Konflikt und Kooperation". Vor allem, wenn es um die Digitalisierung und Effizienzsteigerung des urbanen Lebensbiotops geht, gibt es keine Sonnenseite ohne Schattenseite. „In Delhi wird gerade die U-Bahn ausgebaut und modernisiert", führte der philippinisch-amerikanische Stadtplaner Benjamin de la Peña als Beispiel an. „Das ist eine gute Sache, nicht wahr? Doch gleichzeitig dürfen wir nicht vergessen, dass die Tuktuks in dieser indischen Stadt 70 Prozent aller Einwohner befördern und rund 30 Prozent aller hier lebenden Menschen beschäftigen. Was passiert, wenn aufgrund der Effizienzsteigerung ein ganzer Wirtschaftszweig einfach wegbricht?"

Wenngleich die auf Europa heruntergebrochenen Beispiele weniger dramatisch ausfielen, so hielt sich doch der alpbachsche Grundtenor der Ambivalenz und der Widersprüchlichkeit, mit der wir leben müssen. Der Wiener Architekt Wolf Prix erzählte, wie er in Shenzhen einen Teil des Stadtplanungsmuseums mit Robotern baute. „Wir haben acht Wochen statt acht Monate gebraucht, und nur sechs Bauarbeiter statt bislang 60. Früher oder später wird diese Technologie aus China auch zu uns kommen." Stellt sich nur die Frage: Was wird die Konsequenz dieser Entwicklung sein, die wohl und/oder übel die gesamte Baubranche und Wohnungswirtschaft revolutionieren wird?

Sinn und Unsinn

Die Kontroversen beschränkten sich nicht nur auf neue Technologien, sondern auch auf die ganz und gar analoge Welt. Diskutiert wurde über den Sinn und Unsinn des Weltkulturerbes, über Bauordnung und Bauunordnung sowie über das immer knapper werdende Gut Grund und Boden. „Wir sind davon überzeugt, dass gute Projekte nur durch gute Prozesse entstehen", meint Reiner Nagel, Vorsitzender der Bundesstiftung Baukultur in Potsdam im Rahmen im Rahmen der Welterbe-Debatte. „Und darunter verstehe ich Werkstätten, Kooperationsverfahren und offene Dialogprozesse. Doch das Problem ist, dass der anonyme Wettbewerb, der heute vielerorts angewandt wird, leider nicht sprechen darf."

Lilli Hollein, Direktorin der Vienna Design Week, regte dazu an, auch einmal Grätzel und Plätze zu definieren, die von gewissen Normen, Bauvorschriften und anonymen Wettbewerbsregeln ausgenommen sind und in denen man die gängigen Spielregeln auch einmal über Bord werfen kann. „Ich bin mir sicher, dass man damit gute Resultate erzielen könnte", so Hollein. Denkmalschutz und historisches Bewusstsein sei für die europäische Stadt extrem wichtig, aber umso wichtiger sei es, darin auch moderne, zeitgenössische, zukunftsweisende Zeichen zuzulassen. „Denn wie sich zeigt, ist es eine ziemlich wienerische Eigenheit, Projekte vehement abzulehnen, um sie ein Jahrzehnt später zu umarmen."

Eine ungewöhnliche Herangehensweise – und zugleich ein Bekenntnis zu

leistbarem Wohnen – vertrat Rolf Novy-Huy, Vorstand der gemeinnützigen Stiftung Trias mit Sitz im deutschen Ruhrgebiet. Die 2002 gegründete Stiftung ist darauf spezialisiert, Grundstücke aus der Privatwirtschaft herauszukaufen und so auf diese Weise der Immobilienspekulation zu entziehen. Die solcherart geretteten und preisstabil bewahrten Bodenressourcen werden Baugruppen und privaten Wohnungspionieren in Form von Erbpacht beziehungsweise Baurecht zur Verfügung gestellt.

Foto: AWG architects - guilherme silva da rosa

Alternativen erkennen

„Wir kaufen von Privaten, aber auch von Kommunen und deren Tochtergesellschaften“, sagte Novy-Huy auf dem Podium. „Ein besonderer Fokus liegt auf dem Ankauf von Sonderimmobilien wie etwa Post-, Schul-, Industrie- und Landwirtschaftsbauten. In der Regel schließen wir den Kaufvertrag aber erst dann ab, wenn die Finanzierung gesichert ist und sich die Baugruppe zur Zusammenarbeit mit uns entschieden hat.“ Heute steht die Stiftung Trias bei acht Millionen Euro Eigenkapital und rund 15 Millionen Euro Bilanzsumme. Novy-Huy will sein Modell als eine mögliche Alternative zum geförderten Wohnbau verstanden wissen, der in Deutschland zu lange vernachlässigt wurde und heute Österreich weit hinterherhinkt.

Der geförderte Wohnbau in Österreich wiederum stand im Fokus der Podiumsdiskussion zum Thema „Bauordnung und Bauunordnung.“ Raum für Experimente sei im Wohnbau heute kaum noch vorhanden, klagte Architekt Herwig Spiegl vom Büro alleswirdgut, das unter anderem den Wohnbau für BWSG und Gartenheim auf dem Baufeld D9 der Seestadt Aspern realisiert hat. Dafür säßen heutzutage in jedem Planungsprozess die Anwälte mit am Tisch: „Wir sind heute an einem Punkt angelangt, an dem Fehler nicht mehr toleriert werden“. Dabei würden Innovationen erst durch das Brechen von Regeln möglich gemacht.

> „Zurzeit gibt es fast schon einen Wettbewerb darum, wie klein eine Wohnung noch werden kann.“
>
> Helen Runting

Jene Innovationen, die durch den zunehmenden Kostendruck erzwungen werden, seien letztendlich problematisch, wie die schwedische Architektin Helen Runting betonte: „Solche Projekte wurden in Schweden auch gefördert. Aber den Bewohnern gegenüber ist das eigentlich respektlos und unverantwortlich“. GBV-Obmann Karl Wurm schlug in dieselbe Kerbe: „Ich habe mit Kleinheit kein Problem. Ich habe nur ein Problem damit, wenn Wohnkosten mit „klein = billig“ argumentiert werden. Ich bin glühender Vertreter von differenzierten Wohnungsangeboten und unterschiedlichen Standards. Aber was wir heute haben, ist Einheitsbrei von hoher Qualität.“ Der Wohnbau, hier waren sich die Diskutanten einig, habe bedingt durch gesetzliche und finanzielle Rahmenbedingungen einen so hohen Standard erreicht, dass es kaum noch Angebote für Neuankömmlinge, Studierende und Einkommensschwache gebe.

„Wir müssen uns loslösen von der Gleichmacherei“, bekräftigte Karl Wurm zum Abschluss. „Denn dann wird es keinen Fortschritt geben. Da muss man in Kauf nehmen, dass halt mal ein Projekt schiefgeht. Ich plädiere daher für Pilotprojekte in der Verantwortung von Architekt und Bauträger.“ Kurz gesagt: Mehr Mut zum Risiko zahlt sich aus. Auf diesen Konsens konnten sich, nach zwei Alpbacher Tagen voller Konflikt und Kooperation, alle einigen. So blieb nach reichlich Licht- und Schattenseiten unter dem Strich ein Hoffnungsschimmer.

1 / Hitzig diskutiertes Projekt in Alpbach, das Heumarkt Hochhaus in Wien illustriert das Thema Konflikt und Kooperation.
2 / Kompromisse bei der Fassadengestaltung, die durch Normenflut entstehen – so das Fazit der AWG Architekten zum Thema Baurecht/Bauunrecht.

Mag. Michael Swoboda, Leiter Großwohnbau

DIE BESTE FINANZIERUNG FÜR IHR PROJEKT.
WIR SIND FÜR SIE DA.

Ihre Finanzierungs-Hotline:
T. 05 90 910!

HYPO NOE
Mit Sicherheit unsere Bank.

landesbank@hyponoe.at
www.hyponoe.at

Diese Marketingmitteilung wurde von der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG, Hypogasse 1, 3100 St. Pölten, erstellt und dient ausschließlich der unverbindlichen Information. Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Stand 11/2017.

Neue Mobilität – auch in den Köpfen?

Eher motorisiert oder autofrei? Diese Glaubensfrage beschäftigt seit langem die Planer von Wohnbauten. Im Rahmen des 59. Symposiums zur Zukunft des Wohnens zeichnete sich ein mobiles Umdenken jedenfalls in urbanen Räumen ab. Der Schauplatz – die Wiener Seestadt Aspern – präsentierte sich dafür als animierendes Terrain.

ERNST KOCH

Foto: Robert Newald

1 / Eindeutige Anreisequote, U-Bahn-gefördert
2 / Der neue Moderator und passionierte Radfahrer Eric Frey im Diskurs mit den Gemeinderäten Christoph Chorherr und Alexander Pawkowicz
3 / Erläuterte Mobilitätskonzept: Gerhard Schuster, Wien 3420 Aspern Development AG
4 / „Dynamischer Prozess der Veränderung": Günther Ogris, SORA
5 / „50 Prozent öffentlicher Raum": Alexander Kopecek, Mobiltätsfonds Aspern
6 / „Auto in unserer Region unverzichtbar": Herwig Pernsteiner, ISG
7 / „Fokussierung auf Stellplätze noch sinnvoll?" Harald Frey, TU Wien

Nach eigenen Angaben auf die Eingangsfrage sind gut zwei Drittel der Teilnehmer „autofrei" zum Tagungsort, dem Asperner Technologiezentrum, angereist. Der neue Moderator Eric Frey sogar per Rad, die Mehrheit wohl per U-Bahn, die direkt in das Herz des bisherigen Baugeschehens der Seestadt führt. Von hier aus verspreizt sich das Konzept der kurzen, zumeist nicht mehr als 300 Meter dauernden Wege zu Stellplätzen, ersten Geschäften, Fahrradstation, Gastronomie oder zu einem gerade entstehenden Hochgaragenhaus.

In Summe also eine gute, Öffi-geförderte Anreisequote, wenn sie auch nicht ganz dem umfassenden, im Laufe des Symposiums präsentierten Zahlenmaterial entspricht. Als Vorgabe des Seestadt-Masterplans definierte Gastgeber Gerhard Schuster – Vorstandsvorsitzender der 3420 Aspern Development AG – einen Modal-Split von 30 Prozent Rad- und Fußmobilität, 40 Prozent öffentlicher, 30 Prozent motorisierter Verkehr. Die eingeschlagene Parkraumstrategie in Kooperation mit einem Mobilitätskonzept kämen bei der zugezogenen Bewohnerschaft angesichts einer Zufriedenheitsquote von 82 Prozent „gut" oder „sehr gut" an. Bereits 53 Prozent können auf den Pkw verzichten, 60 Prozent belobigen die öffentliche Verkehrsanbindung.

Für ganz Österreich gültige Tendenzen illustrieren noch deutlicher, dass sich das Bild einer „verkehrsgerechten Stadt großteils aus den Köpfen verabschiedet hat" – meinte Architekt Hubert Hermann: Laut Günther Ogris vom Sora-Institut wollen nur mehr elf Prozent der Unter-30jährigen ihre Wege per Auto erledigen – ein „dynamischer Prozess der Veränderung", der allerdings den auch soziokulturellen Pendlerverkehr aus dem Umland großer Städte noch nicht ganz erreicht.

In Wien selbst, so analysierten die Experten, habe die individuelle Kfz-Nutzung innert 20 Jahren von 40 auf 27 Prozent abgenommen. Anders dargestellt werden derzeit 80 Prozent der Wege ohne Auto zurückgelegt, erläuterte Angelika Winkler, Leiterin des Referats Mobilitätsstrategien in der MA 18. Dieser Realität steht jedoch gegenüber, dass 60 Prozent der Straßen „den Autos gehören", diese jedoch zu 98 Prozent bloß „stehen" würden und mit 28 Prozent Parkflächen im öffentlichen Raum ein vergleichsweise hoher Anteil besetzt sei. Winkler empfiehlt ein Paket aus Alternativen von Fuß- und Radwegen bis hin zu Parklets, aus dem auch ihr später präsentierter Tischslogan „Ohne Mix geht nix" resultierte (siehe anschließende Übersicht).

Komfort versus Ökologie

Österreich ist bekanntlich nicht nur aus wahlpolitischer Sicht von einem Stadt-Land-Gefälle geprägt, das den Direktor der gemeinnützigen Innviertler ISG

3

4

5

Herwig Pernsteiner zu einer Kontrastanalyse veranlasste, dargestellt anhand zwei personalisierter Beispiele in Braunau und Umgebung: Berufstätige Bewohner mit drei, vier Wegen täglich, durchschnittlich jeweils 30 Kilometer weit. „Hier gibt es keine U-Bahn, keinen Fahrradverleih etc. In dieser Region ist ein eigenes Auto unerlässlich“. Dass Pkw-Nutzung und Garagenplatz Kostenfaktoren darstellen, sei in solchen Situationen den Kunden bewusst, aber unumgängliche Tatsache. Notwendigkeit, aber auch Tradition stehe dabei im Spannungsfeld zu Wirtschaftlichkeit, der nicht unwesentliche Faktor „Komfort“ in jenem zu Ökologie.

Konkret wohnpolitisch schreibt die oberösterreichische Bauordnung zumindest zwei Pkw-Stellplätze pro Wohnung vor, mit Varianten je nach Bauvorhaben und Lage. Pernsteiner sähe diese Frage lieber als Angelegenheit zwischen Nutzern, Planern, und Bauträgern abgehandelt. Als Tatsache anerkannt wurde auch von anderen Symposiumsteilnehmern, dass „jedes Mobilitätskonzept von der Region abhängig ist“. Grundlegende Verhaltensänderungen – wie sie zum Tagungseinstieg ventiliert wurden – müssten sich in den Ländern auf städtische Ballungszentren wie Linz, Graz, Innsbruck konzentrieren.

Als Knackpunkte auf dem Weg zu mehr Aufenthalts- anstatt motorisierter Mobilitätsqualität kristallisierten sich einige Faktoren heraus:

• Fokussierung auf Stellplatznotwendigkeiten. Wien hat zwar seit einiger Zeit die Verpflichtung auf durchschnittlich 0,8 pro Wohnung reduziert, dennoch diagnostiziert etwa der Verkehrsplaner Harald Frey (TU Wien): „Wir bauen nach wie vor zu viele und diese bauen wir nach wie vor falsch.“ Als Musterbeispiel hierfür wird die Pendlersystematik angeführt – wo am Abfahrts- wie auch am Zielort Parkplätze zur Verfügung stehen, lockt kein Umstieg vom Pkw. Wohnpolitisch wird von zahlreichen Planern nicht zuletzt angesichts massiver Leerstandsprobleme höhere Eigenverantwortung der Bauträger gewünscht, die ja wissen, wo genau sie aktiv sind und welche Kundenwünsche hereinkommen: „Wir könnten viel weniger Stellplätze bauen“, so etwa Martin Orner von der EBG stellvertretend.

6

7

• Neuordnung im öffentlichen Raum. Die Parkraumbewirtschaftung treibt mitunter sonderliche Blüten, wird vielfach konstatiert – andere Städte gingen diesbezüglich alternative Wege abseits von dauerhaften Stellplätzen oder überhaupt ohne verpflichtende Pkw-Unterbringung. Begrünte und belebte Nutzungen werden präferiert. Jede Fahrbahn bilde eine Barriere nicht zuletzt für Kinder, daran erinnert etwa Verkehrsplaner Frey.

• Revival für Hochgaragen. Das in Wien etwa „am Hof“ bereits historische Konzept der PKW-Stapelung in Hochgaragen erlebt gerade in der Seestadt Aspern oder auch im Sonnwendviertel eine Wiederbelebung, und zwar aus guten Gründen: Die Kosten sind niedriger als im Tiefbau, sie sind transparenter im Zugang, notfalls auch ökonomischer demontierbar, Dachflächen wären zudem sozial oder kulturell nutzbar. Hochgaragen können zudem „schön gestaltet sein“, animiert etwa Architekt Hubert Hermann, jüngere Beispiele u.a. in Leipzig oder Miami anführend. Hervorgehoben wird zudem ein Asset, eine freundliche, nutzbare Ausgestaltung der Erdgeschoßzone.

• Sharing im Vormarsch. Die Ausfahrt auf Abruf setzt sich zunehmend durch, per geteiltes Auto oder auch auf dem Fahrrad. Neue Anbieter und effiziente Systeme treten auf den Plan und die Vorbildwirkung aus anderen Ländern greift zusehends. Aus Deutschland etwa wird ein explosiver Anstieg von 70.000 auf 1,4 Millionen Carsharing-Plätzen innerhalb der vergangenen fünf Jahre registriert. Allgemein wird eine „dynamische Entwicklung“ dieser Modelle auch hierzulande erwartet.

Chance durch Umzug

Unter etlichen praxisbezogenen Ansätzen fand ein Hinweis von Martin Orner, Obmann der EBG, interessiertes Gehör: Jeder Wohnungswechsel bzw. Neueinzug sei der wichtigste Zeitpunkt für eine eventuelle Verhaltensveränderung in Sachen Mobilität, ergeben alle Erhebungen betreffend Kundenbedürfnisse. Auto – und damit Garagierungskosten oder nicht (mehr)? Bauträger könnten bei Beachtung sich wandelnder Bedürfnisse erhebliche Kosten für Stellplatz-Errichtung und Leerstandsfinanzierung einsparen, Voraussetzung dafür sei ein effizientes Alternativangebot vor allem an öffentlichen Verkehrsmitteln. Wesentliche Bedarfs-Unterschiede sieht Orner gleichzeitig zwischen Miet- und Eigentumsbewohnern.

Diesen Aspekt nahm während der politischen Debatte (siehe Beilage des „Standard“) der grüne Mobilitätsexperte Christoph Chorherr gleich expansiv auf. Man möge jede Umzugssituation zur Bewusstseinsbildung nützen. Ein eigenes Angebot von „zehn Teslas im Keller zu 20 Euro pro Tag“ würde rasches Umdenken fördern und sukzessive die Stellplatzkosten nachhaltig senken. Umorientieren müsste sich allerdings auch die Wohnbaupolitik mit ihren bisherigen Auflagen auch für den sozialen Sektor.

Viele Wege zum Ziel

Die Runde der traditionellen Tischgespräche eröffnete die Frage, mit welcher Maßnahme die Politik den Individualverkehr im Wohnbereich eindämmen könne. Den gemeinten Adressaten – eben „die Politik" – traf offenbar am besten die ausführliche Empfehlung von Tisch 2 (siehe rechts). Flottere Formulierungen teilten sich die folgenden Ränge, gleich zwei ganz kurze ex aequo Platz 3.

Fotos: Robert Newald

Tisch 2
Wertung: 11 Punkte

Siegerslogan
Koordination von Wohnbauförderung, Verkehrs- und Raumordnungspolitik

Präsentation:
Michael Gehbauer,
WBV-GPA

Tisch 4
Wertung: 10 Punkte
Platz 2

Slogan:
Mobilitätsfonds für die ganze Stadt

Präsentation:
Paul Rakosa
Architekt

Tisch 5
Wertung: 8 Punkte
Platz 3

Slogan:
Öffis öfter

Präsentation:
Christopher Beigl
Migra

Tisch 6
Wertung: 8 Punkte
Platz 3

Slogan:
Ohne Mix geht nix

Präsentation:
Angelika Winkler
MA 18 Stadt Wien

Tisch 10
Wertung: 6 Punkte

Slogan:
Face the Truth (Kostenwahrheit)

Präsentation:
Nina Tomasselli
Die Grünen / Vbg.

Tisch 1
Wertung: 3 Punkte

Slogan:
Check die Velothek

Präsentation:
Ines Ingerle
Radlobby Österreich

Tisch 9
Wertung: 3 Punkte

Slogan:
Kreativität fördern, Platz fordern

Präsentation:
Franziska Trebut
ÖGUT

Tisch 8
Wertung: 3 Punkte

Slogan:
Check die Förderungen

Präsentation:
Paul Broszek
List-Gruppe

Tisch 3
Wertung: 2 Punkte

Slogan:
Lebens- statt Verkehrsfluß-Qualität

Präsentation:
Walter Koch
Wien-Süd

Tisch 7
Wertung: 2 Punkte

Slogan:
Versperrbare Fahrradboxen bei Öffis

Präsentation:
Ronald Schlesinger
Wohnservice Wien

Autofrei in der Seestadt

Fotos: Robert Newald

Am Tagungsort, der Seestadt Aspern, erscheinen Umdenk-Ansätze in gebündelter Form realisiert wie sich eine Teilnehmerrunde im Rahmen eines Vorprogramms überzeugen konnte. Eine tragende Rolle nimmt dabei die Installierung eines eigenen Mobilitätsfonds für das große Stadtentwicklungsgebiet ein, dessen Vorstand Alexander Kopecek auf eine enge, auch finanzielle Kooperation mit den Bauträgern verweist: Man schlage Maßnahmen vor, organisiere weitgehend deren Umsetzung und betreibe Motivationsarbeit – alles zu geringen Kosten. Nachhaltige Strukturen beruhen von Beginn an auf „Planungssäulen" des städtebaulichen Konzepts (Büro Tovatt): Ein Nutzungsmix mit aktiven Erdgeschoßzonen, breite Gehsteige, Entwicklung von Einkaufsstraßen, eingestreute Begegnungssituationen wie Platzbildungen, Springbrunnen und vieles mehr. Die ersten Quartiere seien „zu ergehen", die Wege im Schnitt 300 Meter lang, in Nebenstraßen ist das Umfeld der Wohnkomplexe so gut wie autofrei gehalten.

Ein klares städtisches Asset ist die frühzeitige Errichtung der U-Bahn, deren nördliche Station im Zuge künftiger Ausbauten noch an Bedeutung gewinnen werde. Planerisches Eigenmerkmal ist die Umsetzung von teils Baufelder übergreifenden Sammelgaragen. Sie sichern nicht überall den direkten Zugang Wohnung-Aufzug-Stellplatz, sind aber „in der Zwischenzeit sehr gut akzeptiert", versichert Kopecek. Die Stellplatzdichte betrage aktuell 0,7 pro Wohnung.

Allerorten sichtbar ist bei einem Rundgang das motivierende Ideenbündel des Mobilitätsfonds: Leihradstationen werden betrieben, ebenso Carsharing-Points, kleine Einzugs-Trolleys wurden verschenkt und die Transport-Zufahrt beim Möblieren mit den örtlichen Behörden abgestimmt. Gut frequentiert ist die Radler-, Café- und Treffzentrale „United in Cycling" – ein Start-Up-Unternehmen, das eine entsprechende Ausschreibung des Fonds für sich entschied. Von hier aus werden Kurse (auch für Kinder) organisiert, Ausflugstouren und vor allem der jüngste Hit: Die Verleihung von Rad-Anhängern, die den Einkauf ohne individuelle Motorisierung erleichtern. Die Besucher dieses Symposiums-Vorprogramms konnten sich mit einigem Spaß davon überzeugen.

1 / Erläuterung des städtebaulichen Gesamtkonzepts durch Marvin Mitterweger, Mobilitätsfonds
2 / Freie Bike-Stationen, betrieben mit Mobil-Card
3 / 4 / Radverleih, Kursorganisation Reparatur- und Coffeshop in einem: Start-UP „United in Cycling"
5 / 6 / Jüngster Hit: Fahrradanhänger zum Ausborgen als Einkaufshilfe. Drei Modelle konnten getestet werden.

Stadtsanierung bottom-up

Nach gewalttätigen Auseinandersetzungen um die Zukunft gründerzeitlicher Quartiere setzte Berlin vor 40 Jahren auf Partizipation und ging von der Kahlschlagsanierung zur behutsamen Erneuerung über – der die Spree-Metropole ihre heutige Urbanität mit verdankt.

REINHARD SEISS

Fotos: Seiss

Investieren in historische Bausubstanz lohnt sich, wie das Straßenbild von Berlin zeigt.

Jene Viertel, die Berlin für Stadtliebhaber, Kreative, Lebenskünstler und Touristen attraktiv machen, dürfte es laut dem ersten West-Berliner „Stadterneuerungsprogramm“ von 1962 gar nicht mehr geben. Getrieben von den Dogmen der Nachkriegsmoderne und den Begehrlichkeiten der Wohnbauwirtschaft, drängten Politik und Verwaltung Anfang der 1960er Jahre auf den flächenhaften Abriss der als wertlos erachteten Altbauviertel und ihren „zeitgemäßen“ Wiederaufbau. Allein in einer ersten Phase sollten 56.000 Wohnungen und unzählige Gewerbe-, Handels- und Gastronomiebetriebe geschleift werden, um in zentraler Lage monofunktionale, aber profitable Wohnkomplexe errichten zu können.

Die 68er-Studentenbewegung empörte sich über die unsoziale Stadtentwicklungspolitik und begann mit ersten Besetzungen leergeräumter Altbauten. In großem Stil hatten Wohnbauunternehmen ganze Häuserblöcke aufgekauft und ihren Niedergang mit mafiaähnlichen Methoden forciert: Es wurden Dächer abgedeckt und Stiegenhausfenster herausgerissen, auf dass es in die Gebäude regnete und schneite – und es wurden sogar Männer dafür engagiert, regelmäßig in die Häuser zu gehen und in die Flure zu pinkeln. Immer mehr Bewohner ließen sich so zum Auszug drängen, doch wuchs auch der Widerstand gegen die vorsätzliche Stadtverwüstung.

Sanierung lohnt sich

Im planerischen Diskurs kam der Begriff Altbau nicht einmal vor – bis der Architekturprofessor Hardt-Waltherr Hämer 1976 unter empörten Protesten der Berliner Kollegenschaft seine Studie „Kostenanalyse der Modellmodernisierung von Altbauten“ vorlegte und nachwies, dass es sich sehr wohl lohne, in die historische Substanz zu investieren. In der Folge wurde das ideologisch überfrachtete Thema Stadterneuerung in Berlin erstmals sachlich diskutiert, während sich der gesellschaftliche Konflikt weiter zuspitzte: Die Politik veranlasste immer wieder Zwangsräumungen von besetzten Häusern, die teils in mehrtägige Stra-

ßenschlachten mit der Polizei ausarteten. Angesichts von bald mehr als hundert „instandbesetzten“ Häusern – die unrechtmäßigen Bewohner sanierten ihre Domizile mit bescheidensten Mitteln und bewahrten sie vor dem Verfall – sowie zunehmender Gewalteskalationen setzte ab 1977 ein planungspolitischer Kurswechsel ein, der in das West-Berliner „Modell der Betroffenenmitwirkung“ mündete: Von nun an sollten sämtliche „Sanierungsbetroffene“ einer „Planungseinheit“ alle zwei Jahre eine sogenannte Betroffenenvertretung wählen, die als Schnittstelle zwischen Sanierungsträgern und Bürgern fungierte.

Initialzündung durch IBA

Als 1979 die Internationale Bauausstellung, IBA, Berlin startete, war inzwischen allen Verantwortlichen klar, dass die Modernisierung der Stadt nicht mehr gegen den Willen der Bevölkerung möglich war. So wurde der ursprünglich auf Neubau ausgerichteten IBA die sogenannte „IBA Alt“ zur Seite gestellt – und Hardt-Waltherr Hämer mit deren Leitung betraut. „Als erstes mussten wir das Vertrauen der Bewohner gewinnen, für die wir zunächst als Repräsentanten von Politik und Bauwirtschaft galten“, schilderte der 2012 verstorbene Stadterneuerungspionier die Anfänge. „Dies gelang nur, indem wir selbst mit Hand anlegten, um devastierte Häuser mit Plastikplanen und Holzlatten notdürftig winterfest zu machen.“

Danach begann Hämers Team in Tausenden von Mieterversammlungen Haus für Haus die erforderlichen und gleichzeitig leistbaren Sanierungsmaßnahmen auszuloten. Oft blieben sie unter den technischen Standards, die von der Verwaltung vorgegeben wurden, wenn die Mieter nur so die Erneuerung ihrer Wohnungen akzeptieren und mittragen konnten. Durch derartigen Pragmatismus konnte die IBA ihren Sanierungsauftrag bis Ende der 80er Jahre mehr als übererfüllen: In zehn Jahren wurden im Schwerpunkt-Bezirk Kreuzberg rund 10.000 Wohnungen renoviert, davon mehr als 700 in Selbsthilfe, es wurden 22 Kindergärten und zehn Schulen geschaffen – oft gegen alle baurechtlichen Vorgaben, zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen realisiert und über 180 Höfe begrünt. Und von den besetzten Häusern wurde der Großteil durch Miet- oder Kaufverträge den vormals illegalen Bewohnern überantwortet.

Vom Arbeiter- zum Szeneviertel

Als die „Baustelle“ Kreuzberg abgeschlossen war, taten sich durch den Zusammenbruch der DDR gleich die nächsten auf: im Osten der nun nicht mehr geteilten Stadt. Allein am Prenzlauer Berg wartete ab 1990 mit 31.000 erneuerungsbedürftigen Wohnungen das dreifache Volumen der ganzen IBA auf Berlins Stadterneuerung – und dies war nur eines von 18 Sanierungsgebieten. Gleichzeitig verringerten sich die öffentlichen Mittel, sodass die Renovierung des Althausbestandes ab 2000 statt durch Subventionen nur

noch durch die Möglichkeit von Steuerabschreibungen unterstützt wurde – was auf potente Hauseigentümer abzielte und nicht auf finanzschwache Altmieter. Mit der Folge, dass der „Prenzlberg“ nach Aufwertung von 20.000 Wohnungen vom Arbeiterbezirk zum gentrifizierten Szene-Viertel wurde, wobei dies weniger der Stadterneuerung an sich als der unzureichenden Wohnbau- und Mietrechtspolitik dieser Jahre anzulasten ist.

Der Architekt und Stadtplaner Erhart Pfotenhauer verweist vielmehr auf eine neue Stadterneuerungskultur, die aus der öffentlichen Finanznot entstanden sei: „Wir haben durch Fokussierung der knappen Gelder auf den öffentlichen Raum versucht, möglichst viele Bewohner damit zu erreichen – und mit Gemeinschafts-, Freizeit- und Kulturprojekten auf Maßnahmen gesetzt, für deren Umsetzung wir die Bevölkerung zur Mitarbeit motivieren konnten.“ Ersteres erwies sich als Auslöser für private Investitionen – zweiteres als Initialzündung für eine neue städtische Lebensqualität, getragen von bürgerschaftlichem Engagement.

Leben in der Genossenschaftsfamilie

96 Jahre und kein bisschen leise... könnte man in Abwandlung eines Sprichwortes schreiben. Immerhin wirkt die 1921 gegründete Wohnungsgenossenschaft auch im reifen Alter sehr lebendig – und das nicht nur in ihrer Heimatstadt St.Pölten, sondern in ganz Niederösterreich. Das hat sie bei einer „Wohnbau-Safari" mit dem Bürgermeister der Landeshauptstadt im heißen Sommer neuerlich bewiesen.

ROBERT KOCH

1

Foto: mss/Wolfgang Mayer

Matthias Stadler hält Ausschau aus einem Kukuruzfeld, der Bürgermeister von Sankt Pölten sondiert das Wohnbau-Geschehen am Stadtrand. Die prosperierende Landeshauptstadt braucht Wohnungen – und die Wohnungsgenossenschaft St. Pölten hat aktuell viel herzuzeigen. Obmann KR Wilhelm Gelb – der gemeinsam mit Stellvertreter Anton Damböck die „Wohnbau-Safari" anführt – freut sich auf „Junges Wohnen" in der Karl Pfeffer-Gasse. Dort steht ein Rohbau mit 61 Niedrigenergie-Wohnungen zu „sehr günstigen Preisen für junge Menschen", wie Gelb betont, auch weil die Stadtgemeinde einen Baurechtsgrund und die NÖ Landesregierung besondere Fördermittel zur Verfügung stellen. In dem viergeschossigen Haus sind alle Wohnungen vergeben, im Frühjahr 2018 soll deshalb ein nächster Bauabschnitt mit 38 Wohnungen folgen, weitere Abschnitte sind geplant.

Jugendliche Farbtupfer

Mit einem Pionierprojekt in St. Pölten-Viehofen wurde die Aktion „Junges Wohnen in NÖ" bereits 2014 eingeleitet, in der Tauschergasse hat die Genossenschaft im November 2015 dann 21 Wohnungen an Sankt Pöltener im Alter unter 35 Jahren übergeben. Die zwischen 50 und 55 Quadratmeter großen Mietwohnungen – ergänzt durch Balkon, Terrasse oder Eigengarten – verteilen sich auf drei Gebäude mit zwei bzw. drei Geschossen.

Diese umschließen eine Grünzone mit Kinderspielplatz, den ein langgestreckter Leichtbau mit Abstellräumen gegen den Autoabstellplatz abschirmt. An den Frontseiten zieren die kompakten Häuser jugendlich anmutende Farbtupfer. Trotz solidem Wohnkomfort und Niedrigenergie-Level führte das stringente Finanzkorsett zu Baukostenbeiträgen von nur 3.000 bis 3.800 Euro je Wohneinheit und mit 3,70 Euro pro Quadratmeter äußerst günstigen Mieten.

Auch in der Handel-Mazzetti-Straße sind alle 51 Wohnungen der aktuellen Bauabschnitte – bei der sommerlichen Besichtigung gerade im Rohbauabschluss – bereits vergeben, weshalb für weitere 23 Niedrigenergie-Wohnungen mit Eigentumsoption der Spatenstich erfolgte. Der viergeschossige Komplex entsteht in jener Gegend von St. Pölten, wo die Genossenschaft seit ihren Anfängen aktiv ist. 1930 gilt als Baujahr für die Wohnhaus-

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung der Allgemeinen gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft e.Gen.m.b.H. in St. Pölten, 3100 St. Pölten, Josefstraße 70-72, einschließlich Bereitstellung der Bilder. – Weitere Informationen im Internet unter www.wohnungsgen.at

1 / Drei fröhliche Männer auf Wohnbau-Safari in St. Pölten: Matthias Stadler, Wilhelm Gelb und Anton Damböck (v.r.) im Kukuruzfeld.
2 / Pionierbau für soziales, leistbares Wohnen in der Handel-Mazzetti-Straße, 2012 vorbildlich revitalisiert.
3 / Günstige Wohnungen in kompakten Häusern, das erste Projekt für „Junges Wohnen" in der Tauschergasse.

anlage mit der Hausnummer 1-5 in der Handel-Mazzetti-Straße – „zu jener Zeit das innovativste und gelungenste Wohnbauprojekt in der Stadt", hebt Wilhelm Gelb hervor. „Dieses Wohnhaus wurde vom berühmten Architekt Rudolf Wondracek in visionärer Weise als soziales, leistbares Projekt geplant und errichtet." Das somit für die „St. Pölten" geradezu richtungsweisende Wohnprojekt erfuhr 2012 eine zeitgemäße Sanierung – „aus einem Baujuwel wurde ein vorbildlich revitalisiertes Glanzstück", schreibt der Obmann mit berechtigtem Stolz in der 2016 erschienenen Jubiläumsbroschüre „Wohnen ist Leben".

> „Es ist nicht unsere Aufgabe, große Gewinne zu machen, sondern Rücklagen anzulegen, um für die Zukunft vorzusorgen."
>
> KR Wilhelm Gelb, Obmann

Mensch im Mittelpunkt

„Bereits vergeben" steht auch bei der Beschreibung der beiden Baustellen, die mit Bürgermeister Stadler ebenfalls besucht wurden: Der erste Bauabschnitt in der Wiesenfeldstraße, St. Georgen, wo „15 lichtdurchflutete Niedrigenergie-Wohnungen mit Eigentumsoption und eine Arztordination in hervorragender Ruhelage" vor ihrer Vollendung stehen – ein zweiter Bauabschnitt ist auch dort am Start. Und in Stattersdorf entstehen acht preiswerte Doppelhäuser mit Kellergeschoß und großem Gartenanteil. Bei einem „der besten Bauplätze für Eigentumswohnungen in der Innenstadt mit Alpenvorlandblick" präsentierte man schließlich erste Entwürfe, Baubeginn voraussichtlich Herbst 2018.

„Wir werden auch weiterhin größten Wert auf Individualität und eine besonders hohe Qualität des Wohnens legen," betont Wilhelm Gelb im Interview. „Die Lage und die Infrastruktur, die die Bewohner brauchen, sind wichtige Kriterien für die Standortwahl." Befragt zu den Herausforderungen der Zukunft findet der Obmann „es ganz wichtig, dass es gemeinnützige Wohnbauträger gibt, die am freien Immobilienmarkt tätig sind – für die jedoch der Mensch im Mittelpunkt steht". Selbstverständlich müsse von der Arbeit auch was übrig bleiben. „Aber es ist nicht unsere Aufgabe, große Gewinne zu machen und auszuschütten, sondern Rücklagen anzulegen, um für die Zukunft vorzusorgen." Eine solide Grundlage für die „Genossenschaftsfamilie" in Sankt Pölten, die seit 96 Jahren und sicherlich auch weiterhin gilt.

Wohnen muss leistbar bleiben

In einem schlichten Wohnhaus am Stadtrand von St.Pölten hat die Genossenschaft seit 65 Jahren ihren Firmensitz. Von dort werden die etwa 13.000 Mitglieder in rund 10.000 Wohnungen betreut, die je zur Hälfte in der Landeshauptstadt und in weiteren 60 Gemeinden – von Absdorf bis Waidhofen an der Thaya – in ganz Niederösterreich stehen. „Wohnen muss leistbar bleiben" lautet das Credo für 140 Mitarbeiter samt Bauabteilung und Wohnhausverwaltung, denn „unsere Orientierung ist der Mensch". Darauf achten neben den gewählten Funktionären auch ehrenamtliche Hausvertrauensleute.

Planen Bauen Wohnen Innovationen

Mit großer Vielfalt und Spürsinn für zukünftige Themen präsentieren sich neue und in Planung befindliche Projekte der gemeinnützigen Bauträger. Die Konzepte beeindrucken durch Nachhaltigkeit in puncto Ökologie, Erhaltung alter Bausubstanz als auch betreffend das soziale Gefüge.

ALFRED FRÜH

1 Foto: GSDG

2 Foto: Wohnpark Alt-Erlaa AG

1 Daheim, wo andere Urlaub machen · GSDG, Lenzing

Mit 5.700 Einwohnern „überschaubar", infrastrukturell alles Notwendige vorhanden, die Lage so, dass hier jährlich Tausende gerne ihre Ferien verbringen: Seewalchen am Attersee ist ein Top-Standort und wer bleiben und „Daueraufenthalt" nehmen möchte, für den hat die GSDG ein hochwertiges Angebot parat. Auf den zentrumsnahen Schreinergründen, mit direktem Blick auf den See und Schloss Kammer, entstehen nach Plänen von Eva und Peter Gilhofer zwei Doppelhäuser und zehn Wohnungen in fünf sägezahnartig versetzten Reihenhäusern.

Im ersteren kann man sich auf 138 Quadratmetern und zwei Ebenen ausbreiten, oben erweitert sich der Wohnbereich zu einer von zwei Seiten aus zugänglichen Terrasse, gleichsam ein „grünes" Zimmer. Die Fahrzeuge finden in einem grasbedeckten Carport Schutz.

Durch die (sanfte) Hanglage ist bei der 5er-Zeile das Erdgeschoss der einen Wohnung gleichzeitig das obere Stockwerk der anderen. Aus der Wohnfläche von 63 Quadratmetern auf der untersten Ebene führt vom Garten aus eine Wendeltreppe in die Etage darüber, wo es nochmals 64 Quadratmeter plus Terrasse zu bewohnen gibt. Der „Hausnachbar" kann von diesem Geschoss aus über seine Diele die darüber liegenden 110 Quadratmeter und ein allseitig umbautes Atrium erreichen. Ziegelmauerwerk, Wärmeerzeugung mittels zentralem Gas-Brennwert-Kessel, Fußbodenheizung sowie dezentrale Wohnraumlüftung etablieren einen soliden technischen Hintergrund für ein – so der claim in der Verkaufsbroschüre – luxuriöses Residieren in „ihrer Rückzugsoase".

2 Vollwertig wohnen Wohnpark Alt-Erlaa AG, Wien

In Sichtweite zu seiner Landmark, dem Wohnpark Alt Erlaa, schließt sich mit der Wohnhausanlage Sagedergasse 21 in Wien-Altmannsdorf, der Werkbogen von Harry Glück. Das städtebauliche Konzept stammt von Glück, Peretti + Peretti sind die Architekten des Baus, gemäß dem Prinzip eines „vollwertigen Wohnens", wonach sich die Mieter in ihrer Anlage so wohl fühlen sollen, dass sie gar kein Bedürfnis haben, an

Erratum

Der Fehlerteufel hat im WohnenPlus 3/17 zugeschlagen! Wir bedauern und entschuldigen uns!

Foto: Wien-Süd

Das ist das richtige Bild zu dem Beitrag „In der Wiesen" von Seite 35, Foto 4. Das fälschlich gezeigte Foto stammt von GSDG Lenzing und zeigt eine Anlage in Seewalchen, die diesmal präsentiert wird.

Auf Seite 16 – 17 führten wir ein Gespräch mit Schwester Hildegard Wolf – und nicht Hildegard Schwarz.

Foto: Wohnungseigentum Innsbruck

den Wochenenden in die Naherholungsgebiete zu „stauen“ und genervt nach Hause zu kommen.

In diesem Sinne schöpfen die beiden, in Höhe ab dem 2. Stockwerk durch Brücken verbundenen Baukörper aus einem reichen Formen- und Ausstattungsfundus: 173, sich teilweise über zwei Etagen erstreckende Mietwohnungen unterschiedlichster Größe, gestapelt hinter zur Straße zwecks Lärmabschirmung geschlossener Fassade und „offener“ Front mit großzügigen, zur Bepflanzung einladenden Loggien in Richtung begrünter Innenhof. Dieser fungiert als Gemeinschaftszone mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten quer über alle Generationen.

Am Dach das obligatorische, in den „Vorläuferbauten“ jedenfalls häufig frequentierte Schwimmbad, dazu Terrassendeck für Alle, Sauna und Fitnessraum. Sechs zumietbare Studios von jeweils 25 Quadratmeter stehen für einen vorübergehenden zusätzlichen Wohnbedarf oder kommerzielle Agenden zur Verfügung.

Im Foyer befindet sich – ebenfalls als Anknüpfung an Alt Erlaa – ein großes Ölgemälde von Franz Martinz, der schon in den 80ern Kunst in den „öffentlichen Raum“ des Wohnparks integriert hat. Das als Hommage an den bedeutenden Architekten bei der Übergabe „Harry Glück Haus“ getaufte Gebäude-Duo ist ein würdiger Abschluss einer gestalterischen Konsequenz, die den sozialen Wohnbau nachhaltig – und nicht nur in Wien – geprägt hat.

3 Leistbares im Hochpreis-Dorf
Wohnungseigentum, Innsbruck

Als „sofort verfügbar“ zeigen diverse Immobilien Plattformen ein gar nicht kleines Angebot an (Ferien)-Wohnungen und Chalets an. Alle freifinanziert und mit Mieten oder Kaufpreisen außerhalb der Reichweite von ortsansässigen Normalverdienern. Für deren Wohnungsbedarf jenseits der Mondän-Schiene lässt sich nun im Tourismusdorf Lech am Arlberg der sprichwörtliche Silberstreif am Horizont erkennen. Verantwortlich dafür sind die Gemeinde, welche nach einem Grundstückstausch ein Baurechtsareal zur Verfügung stellen konnte, und die „Wohnungseigentum“. Sie platziert 18 Wohnungen auf einen Hang am Stubenbach. Nach zwei im Zehnjahresrhythmus seit 1998 errichteten geförderten Projekten der Vogewosi setzt damit die WE diese Serie fort. Ein heiß ersehntes Angebot und im Rathaus konnte man daher schon lange vor der Fertigstellung im November das Schild „Alle Wohnungen vergeben“ aushängen.

Von Architekt Hermann Kaufmann stammen die drei Objekte mit jeweils sechs – 52 bis 88 Quadratmeter großen – Wohnungen. Zum Tal orientiert, öffnen sich die Riegel mit einer durchlaufenden Balkonfront zur Sonne, wobei jeder „Freiplatz“ zwischen 15 und 20 Quadratmeter bemisst und damit weit mehr ist als bloßer „Ausguck“. Wer seine Bleibe im Parterre gewählt hat, kann auf der Terrasse mit Grünanschluss chillen. Eine sich vom Dorf heraufschlängelnde Zufahrt mündet in der gemeinsamen Tiefgarage, die für jede Wohnung einen Stellplatz bereithält.

Durch einen kompakten Baukörper begünstigt sollte man durch die Fernwärme Lech plus kontrollierter Wohnraumlüftung bei einem Heizwärmebedarf von jährlich 21,5 kWh/m² sowie einer Gesamtenergieeffizienz von fGEE 0,46 budgetschonend durchs Jahr und vor allem die strengen Winter am Arlberg kommen, zumal man bei der Miete inkl. Betriebs- und Heizkosten (wenn auch knapp) unter der für das Ländle ohnedies sehr günstig liegenden Latte von monatlich zehn Euro für den Quadratmeter bleiben will.

4 Klein aber fein · Oberwarter Siedlungsgenossenschaft

Bruckneudorf liegt durch den Autobahnanschluss an die A4 resp. die 30-Minuten-Zugsfahrt zum Zentralbahnhof in „lockerer“ Pendlerdistanz zur Bundeshauptstadt. Nur konsequent, dass es in der bevölkerungsmäßig expandierenden Gemeinde – so die Oberwarter Siedlungsgenossenschaft – „im Wohnbau rund“ geht.

Für 102 Wohnungen auf dem Areal einer ehemaligen Autowerkstatt setzt die OSG noch die letzten Fertigstellungsschritte. Bereits komplettiert ist ein Projekt, das Alt und Jung sowie alt und neu vereint – und das alles im Ortszentrum und durch bauliche Verdichtung noch dazu flächensparend.

Foto: Oberwarter

Das ehemalige Gemeindeamt, ein Gründerzeit-Bau mit verhaltenem Repräsentationsanspruch, wurde mit viel Liebe zum Detail renoviert und „die Behörde“ durch Mieter, die sich an sechs Top-Standard-Wohnungen, einer schönen Fassade, heute „unüblichen“ Raumhöhen, Reliefbändern an der Wand und einem Mosaik im Gangbereich erfreuen können, ersetzt. Die vormalige „Leere des Hofes“ ziert nun ein zweigeschossiges, bungalowartiges Haus, das ausschließlich Kleinwohnungen um die 50 Quadratmeter enthält. Oben finden junge Leute nach dem burgenländischen Startwohnungsprogramm ihr Zuhause, im Parterre sind fünf Wohnungen barrierefrei ausgeführt und für Senioren reserviert. Rein vom Umfang her ein Kleinprojekt, durch die Dichte an Wohnwert-Aspekten aber viel größer.

Bekanntmachung

In der Generalversammlung vom 28.6.2017 der Heimbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft m.b.H. schieden turnusgemäß Mag. Peter Roitner und KommR Karl Seidelmann aus dem Vorstand aus. Peter Roitner wurde als Obmann wiedergewählt. Mag. Alfred Stejskal wurde als Mitglied des Vorstandes gewählt.

Der Vorstand setzt sich zusammen aus:

Obmann: Mag. Peter Roitner; Obmann-Stellvertreter: Mag. Gerald Rubik; Mitglieder: Bmstr. Ing. Hermann Koller, Mag. Alfred Stejskal.

Statutengemäß schieden aus dem Aufsichtsrat Ing. Fritz Mairinger und Mag. Christian Schwarzböck aus. Ersterer stellte sich der Wiederwahl, letzterer beendete sein Mandat. Mag. Dula Feichter beendete ihr Mandat als Ersatzmitglied und stellte sich der Wahl als Mitglied des Aufsichtsrates. Schwarzböck und Feichter wurden seitens der Generalversammlung als Mitglied des Aufsichtsrates gewählt.

Der Aufsichtsrat setzt sich zusammen aus:

Ing. Herbert Petschar, Ing. Werner Hartl, Mag. Barbara Ghaffari, Mag. Christian Schwarzböck, Willi Alferi, Mag. Dula Feichter. Ersatzmitglieder: Mag. Bernadette Mitterschiffthaler, Gerhard Mühlhauser.

Fest sorgt für zufriedene Mieter

Zusammen zu leben, heißt auch miteinander zu feiern! Das gilt besonders für die Bewohner großer Wohnhausanlagen, welche sonst oft Anonymität fördern und die Einsamkeit mancher Mieter mitverursachen. Mit fröhlichen Festen kann man ein gutes Zusammenleben wesentlich erleichtern.

GERHARD KRAUSE

Foto: Gerhard Krause

Zuhören, aufeinander zugehen – miteinander feiern: Ein wichtiger Beitrag zum sozialen Frieden in Wohnbauten, ist Herbert Ludl überzeugt.

„Herzlich willkommen bei unserem großen Jahrestreffen!“ Derartige Einladungen zu regelmäßig stattfindenden Mieterfesten sind nicht nur ein willkommener Anlass, mit der Familie, Freunden und Nachbarn ein paar schöne Stunden zu verbringen, es werden dabei auch Kontakte der Bewohner untereinander und die Kommunikation mit dem Hausverwalter gefördert. In ungezwungener Atmosphäre haben die Mieter Gelegenheit, miteinander ins Gespräch zu kommen und mehr voneinander zu erfahren, als bei der flüchtigen Begrüßung auf dem Gang oder im Aufzug. Solche Gespräche stärken die Nachbarschaft und vermindern mögliche Konfliktpotentiale. Die neuen Kontakte können auch helfen, objektbezogene, organisatorische Missverständnisse zu beseitigen, weil meist Hausbetreuer und auch Mitarbeiter von Servicebetrieben bei den Festen mit dabei sind. Und schließlich kann man hier ohne Voranmeldung, einfach gleich direkt, mit Mitgliedern des Aufsichtsrates oder des Vorstandes ins Gespräch kommen.

Seit zehn Jahren veranstaltet die „Sozialbau AG“ ihr traditionelles Straßenfest in der Andreasgasse am Standort der Büro-Zentrale in Wien-Neubau. Zu diesem „Tag der offenen Tür“ sind alle Sozialbaumieter eingeladen. Von den etwa 120.000 Bewohnern in 51.000 Wohnungen nehmen auch jeweils zahlreiche Mieter an diesem ganztägigen Fest teil. Es werden – neben musikalischer und gesanglicher Unterhaltung – Bratwürstl und Getränke angeboten, Kaffee und Kuchen genossen und es finden Quiz-Spiele statt. Ein Zauberer begeistert die Kinder, oder die kreative Ader der Kleinen wird im Mal- und Bastel-Zelt geweckt.

Wohnzufriedenheit im Mittelpunkt

Bereits im Jahr 2000 grübelte die Sozialbau darüber nach, wie die Wohnzufriedenheit der Mieter erhöht werden kann. So wurde im Globalen Hof in der Anton-Baumgartner-Gasse in Liesing ein Bewohnerfest veranstaltet. Mittlerweile gibt es dort den Verein „Miteinand“, der vom Yoga-Kurs über Tausch-Flohmärkte bis zur aktiven Teilnahme an Umweltaktionen, zahlreiche Kontaktmöglichkeiten bietet. Ausschlaggebend für die jetzigen Bewohnerfeste der Sozialbau war das 55. Bestandsjubiläum der „Sozialbau AG“ im Jahre 2009. Dem Fest war ein so großartiger Erfolg beschieden, dass man beschloss, regelmäßig zu feiern. Die Kosten für die Feste werden den Mietern nicht verrechnet, sie werden als „bewohnerbezogene Maßnahme“ vom Unternehmen gedeckt. Das diesjährige Straßenfest der Sozialbau war bereits das 11. Fest in ununterbrochenen Reihenfolge.

„Das sommerliche Straßenfest vor unserer Firmenzentrale ist ein jährlicher Fixpunkt für unsere Bewohner geworden. Die Sommerfeste in den Wohnhausanlagen sind überdies eine gute Gelegenheit, neue Bekanntschaften zu schließen und Nachbarschaften zu festigen. Da wie dort steht das Miteinander und gutes Zusammenleben im Vordergrund“, ist auch Artur Streimelweger, Abteilungsleiter für Kommunikation in der Sozialbau AG, überzeugt.

Einfache „Kennenlern-Feste“ zählen längst zum Service der Sozialbau – an allen neu bezogenen Standorten bei der Schlüsselübergabe. Dabei können erste nachbarschaftliche Kontakte geknüpft werden. Adventfeste, Bestandsfeste, Jubiläen aber auch Grillabende werden in vielen der Wohnhausanalegen auch von den Mietervertretern organisiert und vom Bauträger organisatorisch unterstützt. Hinzu kommen noch Blumenfeste im Frühjahr und bei Abschluss von größeren Arbeiten in den Anlagen sogenannte Sanierungsfeste. Eine weitere Attraktion bietet der „Team-Kick-Cup“. Dabei kicken Sozialbau-Bewohner in Dreier-Teams am „Red-Star-Platz“ um den Sieg. Die besten Teams gewinnen ein Grillfest in ihrer Wohnhausanlage.

SOLARLUX®

MODERNE FASSADEN MIT BALKONVERGLASUNG.

Offen für alle Möglichkeiten.

Transparenter Schall- und Wetterschutz – variabel und komplett zu öffnen. Ganz nach Bedarf, ganz Solarlux.

solarlux.at

VORHANGFASSADEN

GLAS-FALTWÄNDE

SCHIEBE-SYSTEME

BALKONVERGLASUNGEN

Wärme aus dem Brauhaus

Fernwärme ist in urbanen Gebieten eine umweltfreundliche Lösung für die Wohnraum-Heizung. Vor allem dann, wenn sie aus Abwärme gespeist wird. Doch die Quellen für „heiße Abwärme" sind in Österreich bereits voll genutzt. Weshalb nun solche mit niedrigem Temperaturniveau angezapft werden.

ROBERT KOCH

Foto: C&P AG

Nischengeschäfte sind die Spezialität der Fernwärme-Profis aus Villach, die österreichweit 83 Fernwärmenetze und 900 Heizzentralen betreiben. Die KELAG Wärme GmbH setzt dabei auf langjährige Partnerschaften – auch mit gemeinnützigen Bauvereinigungen, wie Geschäftsführer Adolf Melcher betont. Das neueste Pionierprojekt beruht aber auf erfolgreicher Kooperation mit der Brau Union Österreich, deren Standorte in Leoben-Göss und Puntigam in Graz betreut werden. Dort kümmern sich die Wärme-Spezialisten seit vielen Jahren um Dampfkesselanlagen und Blockheizkraftwerke, welche die fürs Bierbrauen notwendige Wärme-Energie erzeugen.

„Aus dieser Zusammenarbeit heraus ist auch die Idee entstanden, die Gärwärme im Brauhaus Puntigam für Heizung und Warmwasser zu nutzen," berichtet Braumeister Gerald Zenker. „Auf diese Weise können wir unsere Umweltbilanz weiter verbessern." Da trifft es sich gut, wenn gleich nebenan in der Grazer Triester Straße das neue „Brauquartier Puntigam" entsteht. „Wir freuen uns, dass wir für unsere neuen Nachbarn diese nachhaltig produzierte Wärme bereitstellen können," erklärt Zenker.

Neuartiges Lebenskonzept

Das im Mai 2017 präsentierte Partnerschaftskonzept umfasst neben KELAG Wärme GmbH und Brauerei Puntigam auch die C&P Immobilien AG, ein Spezialist für Anleger-Wohnungen mit Hauptsitz in Premstätten bei Graz. Dieser baut einen neuen Stadtteil mit 800 Wohnungen, Kindergarten, Büro- und Geschäftsflächen – insgesamt 65.000 Quadratmeter. Bis zu 2.000 Menschen sollen im „Brauquartier" leben und arbeiten. „Optimal geplante Wohnungen mit ideal angelegten Grundrissen und große Außenflächen bieten zukünftigen Bewohnern ein neuartiges Lebenskonzept", verspricht Markus Ritter, Vorstandsvorsitzender von C&P. Renderings zeigen viel Platz für Aufenthalt, Bewegung und Kommunikation im Zentrum des Quartiers. „Ein einzigartiges Projekt

1 / Präsentierten das Partnerkonzept in Graz (v.l.): Markus Ritter (C&P), Gerald Zenker (Braumeister Puntigam), Adolf Melcher (Kelag Wärme GmbH), Markus Liebl (Brau Union) und Manfred Freitag (Kelag).
2 / Heizhaus im Brauhaus zur Nutzung biogener Abwärme für die Wärmeversorgung.
3 / Wohnhaus-Planung für das Brauquartier, das Projekt soll das Leben in der Gemeinschaft fördern.

2

3

mit einem noch nie dagewesenen Konzept, welches das Leben in der Gemeinschaft fördern soll," schreibt der Bauträger in seinem Prospekt.

Schon ab Herbst 2017 werden die ersten Kunden mit „Brauwärme" beliefert, im September öffnete ein Kindergarten namens „Wiki" seine Pforten, zwei Bauetappen der Wohnhausanlage sind weit fortgeschritten. Die notwendigen Installationen sind deshalb längst im Gange, ein imposantes Heizhaus steht bereit, neue Wärmeleitungen führen durch alte Kellergewölbe und gut isolierte Rohre hinüber zum Brauquartier. Die KELAG Wärme GmbH investiert rund 1,5 Mio. Euro in dieses innovative Wärmeprojekt.

Biologische Abwärme

„Wir sind besonders stolz, hier die Verbindung zwischen dem Prozess des Bierbrauens und der Beheizung von Wohnungen zum Nutzen aller Partner herstellen zu können", erklärt Geschäftsführer Adolf Melcher, und das funktioniert so: „Die Abwärme aus dem biologischen Prozess der Vergärung von Bierwürze koppeln wir mit Wärmetauschern aus der Kühlanlage aus. Ein Teil der Abwärme hat 75 Grad Celsius – diese Wärme können wir direkt nutzen". Teilweise hat die Abwärme jedoch niedrigeres Temperaturniveau. Um sie auf die notwendige Temperatur von 50 bis 70 Grad Celsius zu bringen, werden Wärmepumpen unterstützend eingesetzt. Für die Spitzenabdeckung und als Ausfallsreserve dient Energie aus der Dampfanlage der Brauerei. Nicht weniger als 3,8 Millionen Kilowattstunden pro Jahr sollen im Endausbau aus der Brauerei ins „Brauquartier" fließen.

> „Miteinander heizen damma, mia und unser Puntigamer!"
>
> Slogan für das Brauquartier

Voraussetzung für diese „energiewirtschaftlich äußerst sinnvolle Konzeption" – wie die drei Partner unisono bestätigen – ist eine optimale Wärmedämmung der Gebäude durch den Bauträger. Die gesamte Nutzfläche von 65.000 Quadratmetern wird mit Niedertemperatur-Fußbodenheizungen ausgestattet. Das bisher größte Bauvorhaben der vor zehn Jahren gegründeten C&P Immobilien AG entspricht deren „Nachhaltigkeitsvision", die Markus Ritter so definiert: „Qualitätsbewusstsein im Sinne der Nachhaltigkeit sowie gelebte Verantwortung bei der Planung und Errichtung von Projekten steht im Vordergrund." Gemeinschaft und Mobilität sollen im „Brauquartier Puntigam als multimedialer Knotenpunkt" durch Gemeinschaftsräume, „Flying Garden", Waschsalon sowie E-Cars und E-Bikes gefördert werden. Käufer der Wohnungen – schreibt die C&P – „sind vorrrangig Anleger, die aus der Vermietung der von ihnen gekauften Wohnungen Mieteinnahmen als Zusatzeinkommen oder als Vorsorge erzielen". Auch diesbezüglich erscheint das Partnerschaftskonzept in Graz als bisher einzigartig in Österreich.

Leidenschaft, die bewegt

Die unternehmerische Wurzel der KELAG Wärme GmbH reicht 50 Jahre zurück, heute erzielen rund 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen Wärmeabsatz von mehr als 1.800 Mio. kWh pro Jahr. Geschäftsführer Günther Stückler spricht von einem „zugleich jungen und alten Unternehmen". Mit alt meint er die reichen Erfahrungen bezüglich Geschäftsmodellen, Technologien und Marktkenntnissen. „Jung sind wir bezogen auf unsere Dynamik und unser Herangehen an neue Herausforderungen und Zukunftsfragen". Auf der Einladung zur Jubiläumsgala wird „Leidenschaft, die bewegt" durch begeisterte Mitarbeiter symbolisiert.

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung der KELAG Wärme GmbH, 9506 Villach, St. Magdalener Straße 81; einschließlich Bereitstellung der Bilder. Mehr Informationen im Internet unter www.kelagwaerme.at

Die Miet-kaufoption als Grund-satzfrage

Die SP-nahen Vertreter der Gemeinnützigen würden die Kaufoption am liebsten abschaffen, die VP-nahe Arge Eigenheim sieht das ganz anders. In der Tat ist ein Diskurs zu dem Thema überfällig.

MARTIN PUTSCHÖGL

Foto: pixabay

Mieten, kaufen oder Mietkauf? Für viele Bewohner eine wichtige Frage, die unter den Bauträgern allerdings die Geister scheidet.

Soll die gesetzlich verankerte Kaufoption bei gefördert errichteten Wohnungen wieder abgeschafft werden? Oder soll sie ganz im Gegenteil nicht doch eher forciert werden? Rote und schwarze Vertreter des gemeinnützigen Wohnbaus sind sich in dieser Frage uneins wie sonst nirgends. Die Kaufoption war dann auch bei den „St. Wolfganger Tagen des Eigenheims" der Arge das zentrale Thema. Die Tagung fand in Salzburg statt. In Wien hatte der Verein für Wohnbauförderung kurz zuvor sein „Sechs-Punkte-Programm für die Zukunft der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft" präsentiert. Die darin enthaltene Forderung nach „ersatzloser" Abschaffung der Mietkaufoption ließ in Salzburg so manche Ader schwellen. „Arge ‚Eigenheim' steht nicht umsonst da oben", betont ÖSW-Chef Michael Pech, im Gemeinnützigen-Verband Vorsitzender des Aufsichtsrats und somit ranghöchster Vertreter der Arge Eigenheim. Auch Arge-Vizechef Herwig Pernsteiner und Arge-Bundesobmann Christian Struber betonten, dass die Arge naturgemäß dafürstünde, den Mietkauf ganz im Gegenteil noch stärker zu forcieren.

Zwei Drittel der gefördert errichteten Mietwohnungen werden mit Kaufoption angeboten, 25 bis 35 Prozent der Bewohner ergreifen die Chance zu Eigenheim zu kommen, berichtete Wohnbauforscher Wolfgang Amann: „Ersatz für das Direkteigentum der 60er- und 70er-Jahre ist das keiner." Lediglich fünf Prozent der von Gemeinnützigen errichteten Wohnungen seien heute noch „Soforteigentum", können also gleich beim Erstbezug gekauft werden. Dass mehr preisgünstiges „Soforteigentum" vor allem am Wiener Eigentumsmarkt für eine Preisdämpfung sorgen könnte, ist für Amann eine ebenso klare Sache wie die volkswirtschaftlich positiven Effekte des Eigentums, die er aufzählte: Absicherung für die Pension, weil im „dritten Lebensabschnitt" die Bezüge stark absinken; eine bessere Absicherung vor wirtschaftlichen Krisen; und außerdem sei die sogenannte „Consumer Choice", also in diesem Fall die Wahlmöglichkeit zwischen Miete und Eigentum, ein genereller „Effizienztreiber".

Ideen wie die Kaufoption früher als erst nach zehn Jahren einzuräumen, oder Kaufoptionswohnungen in eine gemeinnützige „Verwertungsgesellschaft" einzubringen, sind nicht neu und würden zudem für den gemeinnützigen Bauträger schneller wieder Eigenkapital freimachen. Die Kaufoption war 1994 bei ihrer Einführung ein politischer Kompromiss. SP-nahe Genossenschaften wollten sich damals wie heute auf den Bau von Mietwohnungen fokussieren. Der Kompromiss lautete, dass es die schon erwähnte zehnjährige Frist geben sollte, nach deren Ablauf ein Mieter erstmals einen Antrag auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum stellen können sollte. Bei Erfüllung weiterer Voraussetzungen muss die jeweilige Genossenschaft ein Kaufanbot legen. Dieses „muss" wollen die roten Genossenschaften nun wieder weghaben, sie rütteln an dem Kompromiss – ausgerechnet auch mit dem Verweis auf „Eigentum": Die Kaufoption sei ein „massiver Eingriff in das Eigentum der Gemeinnützigen", heißt es im Sechs-Punkte-Programm. Sozial gebundener Wohnraum werde dadurch „privatisiert". Außerdem sollten gefördert errichtete Wohnungen, wenn sie schon verkauft werden, einen Preisdeckel bekommen – um Spekulation zu verhindern. Erst Anfang 2016 wurden die Rahmenbedingungen der Mietkaufoption ohnehin verschärft, da es zahlreiche Fälle gab, bei denen Mieter Wohnungen kauften und sofort mit hohem Aufschlag weiterverkauften. Nun muss ein etwaiger Mehrerlös beim Weiterverkauf innerhalb von zehn Jahren an die Bauvereinigung abgetreten werden. Durch diese Maßnahme seien schnelle Weiterverkäufe weitgehend unterbunden worden.

Der Artikel erschien in einer längeren Version im September in DER STANDARD.

Handbuch für die Reparatur

Abriss und Neubau? Nicht gerade die nachhaltigste Methode. Dass es auch anders geht, zeigt das auf drei Jahre angelegte Projekt „Care+Repair" am Nordbahnhof-Areal in Wien. Doch es geht mehr als nur um Basteln – ein politisch-gesellschaftlicher Verbesserungsversuch.

MAIK NOVOTNY

Foto: Novotny

Temporäres Projekt, dass zum Reparieren motivieren soll – eine alte Halle am ehemaligen Nordbahnhof in Wien lud zum Basteln, aber auch zum Austausch ein.

Tabula Rasa: So hat es jeder Bauträger am liebsten. Planen und bauen ohne Altlasten und lästige Bestandsbauten, das hält die kalkulatorischen Excel-Listen sauber und übersichtlich. Aber ist es in Zeiten der Energiewende noch legitim, das Alte wegzuwerfen und durch komplett Neues zu ersetzen? Kann etwas, das vielleicht nicht perfekt funktioniert, nicht doch einfach repariert werden? Was für Motorräder und Waschmaschinen gilt, lässt sich auch auf Architektur und Stadt anwenden. Das zumindest war die Leitidee der Initiative „Care + Repair", die dieses Jahr im Rahmen der Vienna Biennale lanciert wurde.

Die als Kooperation des Architekturzentrum Wien, der TU Wien, der Ersten gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Heimstätte, des Planungsbüros Studiovlay und der Initiative imGrätzl.at durchgeführte Projekt fand passenderweise in einem Stadtentwicklungsgebiet statt, das nicht zur Tabula Rasa werden soll: Das ehemalige Nordbahnhof-Areal im 2. Bezirk präsentiert sich heute als idyllische Stadtwildnis. Das soll sie auch bleiben, denn das Leitbild „Freie Mitte – vielseitiger Rand" vom Büro studiovlay sieht eine dichte Bebauung ausschließlich am Rand des Areals vor. Letzter baulicher Rest der Bahnnutzung: Die Nordbahnhalle, mitten in dieser Wildnis gelegen.

Diese Halle fungierte von Juli bis September 2017 als öffentlicher Arbeitsraum für Ausstellungen, Sprechstunden, Workshops, Vorträge – etwa zum Thema Gemeinschaftsräume – und tatkräftiges Reparieren. Nicht zuletzt als Selbstbehauptung des menschlichen Gestaltungswillens und Know-hows, angesichts des Biennale-Mottos „Roboter. Arbeit. Unsere Zukunft", das fundamentale Fragen zur Zukunft der Arbeit stellte. Auch so unterschiedliche Programmpunkte wie Lesekreise zum Thema Wohnungslosigkeit, Nachtspaziergänge, Zeichenworkshops und ein „Gstettn Werkraum" fanden statt.

Gesellschaftliche Verbesserungen

Das zu Beginn abgehaltene Care + Repair Symposium suchte dabei programmatisch neue Formen urbanen Wissens, die auf Erhalten, Fortsetzen und Reparieren der Welt fokussieren. Da dieses urbane Wissen nicht nur in den Köpfen der Experten gespeichert ist, wurden interdisziplinäre Workshops abgehalten, in denen auch die Erfahrung der „einfachen Bürger" angezapft werden konnte.

Sechs internationale Architekturteams entwickelten zusammen mit diesen lokalen Experten Vorschläge für Care + Repair Prototypen. Dass es hierbei keineswegs um eine harmlose Bastelstunde, sondern um ein ernsthaftes Arbeiten an politisch-gesellschaftlichen Verbesserungen ging, betonte auch Kuratorin Elke Krasny: „Wie kommen wir zu einer Architektur des Sorgetragens? Welche Maßnahmen gegen Prekarisierung und konjunkturbedingte Flexibilisierung müssen wir treffen? Welche Baumaterialien müssen wir verwenden? Und welche Arbeitsbedingungen müssen wir schaffen? In einem Sektor wohlgemerkt, der exemplarisch ist für die Ausbeutungsverhältnisse der globalisierten Arbeitsteilung".

Noch liegt kein Endergebnis vor, denn das Projekt ist als Teil des dreijährigen Forschungs- und Entwicklungsprojekts „Mischung: Nordbahnhof". Dabei soll es auch um grundlegende Neuansätze der Planung gehen, wie Christian Peer, Leiter des Projektes an TU Wien, betonte: „Es geht um die Entwicklung ganzheitlich nachhaltiger Stadtquartiere. Dafür sind offene gestaltete Stadtentwicklungsprozesse und die Mischung von Wohnen und Arbeiten auch im Neubau erforderlich." Eine langfristige Implementierung der Erkenntnisse soll nach Baubeginn am Nordbahnhof durch die Einbindung der Bauträger und des zukünftigen Quartiersmanagements sichergestellt werden. Diese dürfen sich also auf eine umfangreiche Gebrauchsanweisung zum Reparieren von Städten freuen. Besser als Tabula Rasa, oder?

Unsere Schwerpunkt-Themen 2018

Ein erster Überblick zur redaktionellen Planung fürs nächste Jahr.

HEFT 1 / März 2018:
Startwohnungen für Junge

Die wohnpolitischen Programme für „Junges Wohnen“ in Bund und Ländern – Praxisbeispiele und Erfahrungen aus Burgenland, Niederösterreich, Oberösterreich, Wien

HEFT 2 / Juni 2018:
Das Haus als Energiequelle

Wohnungsunternehmen als Energieversorger – Förderung durch Ökostromgesetz – Mieterstrom von der Sonne im Mehrfamilienhaus – Praxistest für Smart Grids in Salzburg – Monitoring beim klimagerechten, nachhaltigen Wohnbau in Feldkirch-Tosters

HEFT 3 / September 2018:
Infrastruktur zum Wohnen

Städtebauliche Verträge für neue Wohnquartiere in Wien, Graz, Linz, Innsbruck – Quartiersplanungen und deren Umsetzung – Wohnbauten über Einkaufszentren

HEFT 4 / Dezember 2018:
Smarter Weg zu Leistbarkeit

Leistbares Wohnen, Wunsch und Wirklichkeit – Kostendruck auf Wohnqualität – Praxis-Check der ersten Smart-Wohnprojekte im Wiener Sonnwendviertel

60. Symposium
„Die Zukunft des Wohnens“

Wohnpolitik der neuen Regierung:

FLICKWERK ODER NEUSTART

Von Bauland bis Mietrecht – was dringend zu tun wäre

Termin: Donnerstag, 1. März 2018, 15.00 bis 20.00 Uhr
Ort: WKO SkyLounge, Wiedner Hauptstraße 63, Wien 4

Programm-Details ab Mitte Jänner 2018 unter www.wohnenPlus.at

Praxis-Check: Frühling in Paris

Paris ist immer eine Reise wert, besonders im Frühling. Nun aber erlebt die Metropole an der Seine einen innovativen Aufbruch, der sich an Praxismodellen für den sozialen Wohnbau und die Stadtentwicklung festmachen lässt. Programme der Stadtverwaltung mit Vorbildwirkung und deren Umsetzung bei Projekten durch Architektinnen, Projektentwickler und Bauträger stehen im Fokus des nächsten Praxis-Check. Diesen veranstalten das Fachmagazin WohnenPlus und die Wohnen Plus Akademie in Kooperation mit Wohnungsgenossenschaften Schweiz.
Info www. wohnenplus-akademie.at
Termin: 22. bis 25. April 201

TERMINE

Wohnungsunternehmen als Energieversorger

Modul 72 der Freitag-Akademie für Führungskräfte beschäftigt sich mit der Frage, wie sich neue gesetzliche Möglichkeiten und Pilotprojekte auf nachhaltigen Wohnbau auswirken. – 2. März 2018, Zum Schwarzen Kameel, Wien 1

Form folgt Paragraph

Erstmals holt eine Ausstellung jene Regelwerke kritisch vor den Vorhang, welche zu wichtigen Mitgestaltern der gebauten Umwelt geworden sind und soll eine gesellschaftliche Debatte auslösen. – Bis 4. April 2018, Architekturzentrum Wien

Städtebauliche Verträge in der Praxis

Modul 73 der Freitag-Akademie fokussiert jene Diskussion, die seit einiger Zeit in der Wohnungswirtschaft zu einem heißen Thema geworden ist und die öffentliche Infrastruktur betrifft. – 20. April 2018, Zum Schwarzen Kameel, Wien 1

WOHNENPLUS Fachmagazin der gemeinnützigen Bauvereinigungen; 57. Jahrgang, ISSN 0043-7158, DVR 0518263, Heft 4/17, Dez. 2017
Herausgeber: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband, www.gbv.at; **Medieninhaber:** Wohnen Plus Marketing GmbH, www.WohnenPlus.at; **Redaktion und Verlag:** 1010 Wien, Singerstraße 8/10: Tel. (01) 513 19 13, e-mail: wohnen.plus@aon.at; **Redaktion:** Robert Koch, Dr. Alfred Früh, Dr. Gisela Gary, Mag. Alois Feichtinger; **Autoren:** Olaf Berger, DI Wojciech Czaja, Ernst Koch, Gerhard Krause, Hannes Schlosser, DI Reinhard Seiß , DI Maik Novotny; **Fotos:** Robert Newald; **Gestaltung:** Wolfgang Stocker; **Partner in Deutschland:** DW Die Wohnungswirtschaft, Ulrike Trampe, Olaf Berger, D-22083 Hamburg; **Partner in der Schweiz:** Fachzeitschrift Wohnen, Richard Liechti, Liza Papazoglou, CH-8042 Zürich; **Anzeigenpreise 2017:** 1/1 Seite 2.200 Euro, 1/2 Seite 1.300 Euro, 1/4 Seite 900 Euro, Zuschläge für Platzierung auf Umschlagseiten, zuz. 5 % Werbeabgabe und 20 % MWSt.; **Erscheinungsweise:** 4 Ausgaben (4 Hefte) im Jahr 2017; **Auflage:** 6.100 Exemplare; **Bezugspreise:** Jahres-Abo 22,00 Euro, Einzelheft 5,50 Euro incl. Versand und 10 % Ust.; **Hersteller:** Wograndl, Mattersburg; **Blattlinie:** Information und Diskussion über das Wohnen in Österreich - Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen.

wohnenplus Akademie

Vorne sein, um vorauszuschauen

Bildungsprogramm

Jänner – Juni 2018

Seit April 2017 ISO 29990:2010 und Ö-Cert Zertifizierung

Exklusive praxisorientierte Veranstaltungsformate sowie Aus- und Weiterbildung auf didaktisch hohem Niveau stellen schon heute die Weichen für morgen und eröffnen neue Horizonte.

Jänner

9. Januar 2018, Wien
Das 1x1 des Aufsichtsrats

10. – 11. Jänner 2018, Wien
Wohnrecht verstehen und anwenden

15. Jänner 2018, Wien
Die Betriebskostenabrechnung

16. Jänner 2018, Wien
Die Heizkostenabrechnung

17. Jänner 2018, Wien
Schadensabwicklung und Gebäudeversicherung – Verwalterhaftung

18. Jänner 2018, Wien
WGG für den Aufsichtsrat

22. Jänner 2018, Wien
„Compliance" im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

23. Jänner 2018, Wien
Erhaltung neu

24. – 25. Jänner 2018, Wien
WEG verstehen und anwenden

30. Jänner 2018, Wien
Preisbildung bei nachträglicher WE-Begründung im WGG

31. Jän. – 1. Feb. 2018, Wien
ABC der Wohnungsgemeinnützigkeit

Februar

5. Februar 2018, Wien
Beendigung von Dienstverhältnissen – Ansprüche und Abrechnung

5. – 6. Februar 2018, Wien
Mit motivierten MitarbeiterInnen zum Erfolg

7. – 8. Februar 2018, Wien
Teams erfolgreich aufbauen und führen

12. Februar 2018, Wien
Fit für die „neue" Datenschutzgrundverordnung – was ist konkret zu tun?

13. Februar 2018, Wien
Die Haftung der Verwalterin / des Verwalters

15. Februar 2018, Wien
Der Mietvertrag im WGG

16. Februar 2018, Wien
Neues vom Obersten Gerichtshof – OGH

19. Februar 2018, Wien
Kaufpreis- und Mietzinsbildung im WGG für neue MitarbeiterInnen

20. Februar 2018, Wien
Wiener Wohnbauförderung

22. Februar 2018, Wien
Nachfolge- und Übergabeprozesse proaktiv gestalten

26. – 27. Februar 2018, Wien
Praxisfragen der Verwaltung von Wohnungseigentum

März

Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 72)
2. März 2018, Wien
Wohnungsunternehmen als Energieversorger

5. März 2018, Wien
Nutzwertfestsetzung und ihre Auswirkungen

6. – 8. März 2018, Wien
WGG kompakt

Netzwerk Plus
8. März 2018, Wien
Tag der Hausverwaltung

12. März 2018, Graz
Der Bauschaden in der Praxis

13. März 2018, Graz
Neues vom Obersten Gerichtshof – OGH

13. März 2018, Wien
MRG für gemeinnützige Bauvereinigungen

14. – 15. März 2018, Wien
Mieterwechsel

19. – 20. März 2018, Wien
Hausversammlungen souverän leiten

21. März 2018, Wien
Bilanzanalyse für Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräte

22. – 23. März 2018, Wien
ArbeitnehmerInnenschutz bei Sanierungen

April

4. April 2018, Wien
Mietzinsreduktion und Duldungspflichten

9. April 2018, Wien
Änderungsrechte im ABGB, MRG und WEG

11. – 13. April 2018, Graz
WIN-WIN im KundInnengespräch

16. April 2018, Wien
Der Geschäftsraummietvertrag

17. April 2018, Wien
Schriftliche Kommunikation – informativ und ansprechend

17. – 18. April 2018, Kasten bei Böheimkirchen
Raus aus der operativen Belastung!

Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 73)
20. April 2018, Wien
Städtebauliche Verträge in der Praxis

Praxis-Check
22. – 25. April 2018
Frühling in Paris

23. – 24. April 2018, Wien
Technische Hausverwaltung

Mai

2. Mai 2018, Wien
Technische Grundbegriffe für MitarbeiterInnen der Hausverwaltung

3. Mai 2018, Wien
Umsatzsteuer – Grundlagen und Aktuelles

7. – 8. Mai 2018, Wien
Interkulturelle Kommunikation

14. Mai 2018, Wien
Verantwortung und Haftung von Organen

15. – 16. Mai 2018, Wien
Kaufpreis- und Mietzinsbildung im WGG

17. Mai 2018, Wien
GPLA- und Betriebsprüfung – Schwerpunkte, Vorbereitung und Durchführung

23. – 24. Mai 2018, Wien
Arbeitsrecht

28. Mai 2018, Wien
ÖNORM B 1300 – Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude

29. Mai 2018, Wien
Qualität und Kosten in der Hausverwaltung

Juni

4. Juni 2018, Wien
Gewährleistung und Schadenersatz

6. – 7. Juni 2018, Wien
Wohnrecht verstehen und anwenden

Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 74)
8. Juni 2018, Wien
Wohnbauplanung mit BIM

11. Juni 2018, Wien
Rechtsfragen zu Gebäudetechnik und Energieeffizienz

12. Juni 2018, Wien
Internes Kontrollsystem – IKS

14. Juni 2018, Wien
Bau- und Architektenverträge richtig gestalten

18. – 19. Juni 2018, Wien
Das Grundbuch

19. – 21. Juni 2018, Innsbruck
WGG kompakt

→ *Detailinformationen und Informationen über zusätzliche aktuelle Angebote erhalten Sie auf unserer Homepage* ***www.wohnenplus-akademie.at***

Information und Anmeldung

Ihre Fragen beantworten gerne Frau Dr.in Adelheid Wimmer und Frau Johanna Zeck, Telefon +43 1 512 16 20, E-mail: office@wohnenplus-akademie.at. Anmeldungen bitte per E-mail: anmeldung@wohnenplus-akademie.at oder direkt über die Homepage: www.wohnenplus-akademie.at

ÖCERT

qualityaustria SYSTEMZERTIFIZIERT ISO 29990:2010 NR.00043/0

www.eine-augenweide.com