PLUS PUNKTE

ROBERT KOCH / MARIETTA ADENBERGER

Foto: PID

Michael Ludwig und Christoph Chorherr zeigen stolz den Entwurf zur neuen Wiener Bauordnung, die leistbares Wohnen und Klimaschutz forciert.

Wien wird Musterstadt

Der Entwurf zur Novelle der Wiener Bauordnung liegt auf dem Tisch. Ein ganzes Bündel an Maßnahmen soll einerseits Verfahren entkomplizieren und andererseits Bauland für geförderte Wohnungen mobilisieren, wie Wohnbaustadtrat Michael Ludwig bei der Präsentation im April betonte. Ein Beispiel ist die flexiblere Stellplatzverordnung. Nicht benötigte Pflichtgaragenplätze können künftig etwa in Einlagerungsräume umgewandelt oder an Bewohner anderer Anlagen weitervermietet werden. Weitere Eckpunkte der Novelle: Ein vereinfachtes Verfahren für Bauvorhaben im Gartensiedlungsgebiet und das Wegfallen der mündlichen Bauverhandlung unter bestimmten Bedingungen. Ein wichtiger Punkt ist das Verbot von kurzfristigen Vermietungen zu Beherbergungszwecken wie etwa Airbnb, damit soll die gewerbliche Nutzung von Wohnungen vermieden werden. Gebäude mit Baujahr vor 1945 sollen außerdem besser geschützt werden. In Punkto Umweltschutz soll Wien zur Musterstadt werden, erstmals Klimaschutz neben leistbarem Wohnen als Ziel der Stadtplanung verankert werden, so Gemeinderat Christoph Chorherr. In Neubauten solle es künftig etwa keine Öl- und Gasetagenheizungen mehr geben, Ladeplätze für Elektroautos mitbedacht werden. Die Novelle wird voraussichtlich am 18. September 2018 in der Landesregierung zur Beschlussfassung vorgelegt und am 25. Oktober vom Landtag beschlossen.

Frauen im Aufstieg

Um Frauen beim Aufstieg in Führungspositionen der stark männerdominierten gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu unterstützen, wurde Ende 2016 die Initiative „Netzwert“ der Arge Eigenheim ins Leben gerufen. Nun ist die Plattform samt Role Models und aktivem Mentoring gut in der Branche angekommen, obwohl es noch immer wenige Frauen in oberen Positionen gibt, so das Resümee der Netzwert-Vorsitzenden Isabella Stickler, Prokuristin der Alpenland und Geschäftsführerin der Alpenland Wohnbau- und Wohnbetreuungs-GmbH: „Unser Netzwert ist für alle Unternehmen der Wohnungswirtschaft offen. Es ist ein Signal an die Frauen, mehr Mut zu Bewerbungen für Führungspositionen zu haben”. Eine, die es auch geschafft hat, ist Martina Haas, die mit Jänner 2018 in die Geschäftsleitung der GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. – wo 62 Prozent Frauen arbeiten – berufen wurde. Sie zeichnet neben Johannes Geiger für den kaufmännischen Bereich, Marketing und Vertrieb verantwortlich.

Foto: Neumayr

Netzwert-Frauen in Führungspositionen (v.re.): Martina Haas, Isabella Stickler und Michaela Steinacker, Abg.z.NR und AR-Vorsitzende der Alpenland.

Stadt leistbar weiterbauen

Die hohen Bodenpreise bereiten dem geförderten Wohnbau in der Stadt Probleme. Im Rahmen einer AK-Studie zur Frage der Baulandmobilisierung stellten die Studienautoren Raimund Gutmann und Ernst Gruber von wohnbund:consult Ideen vor, wie bereits bebaute und bewohnte Gebiete in Wien weiterentwickelt werden können. Die Strategien lauten Nachverdichtung, Aufstockungen und Bestandsadaptierung im Zuge von Sanierungen. Etwa die Überbauung von Garagen und Nahversorgern.

Mit erschwinglichem und gesundem Wohnbau beschäftigte sich im April auch die von Stadt Wien und der Europäischen Wirtschaftskommission der Vereinten Nationen (UNECE) veranstaltete Wiener Konferenz „Zugang zu leistbarem Wohnraum für alle“. Bei der Veranstaltung wurde die Umsetzung der Genfer UN-Charta für nachhaltiges Wohnen sowie Best Practices aus verschiedenen Ländern diskutiert. Ein Schwerpunkt der Veranstaltung lag auch auf den Auswirkungen der „Sharing Economy“ und der Frage, wie Online-Plattformen für private touristische Vermietung den Wohnungsmarkt in Städten verändern.

Premiere für Digitalausgabe

Ab sofort widmet die deutsche Online-Plattform für die Wohnungswirtschaft dem digitalen Wandel in unserer Gesellschaft regelmäßig eine eigene Ausgabe. Das erste „Wohnungswirtschaft heute. digital“ ist im April erschienen und kommt nun jeweils am dritten Mittwoch eines Monats im Wechsel mit „Wohnungswirtschaft heute. energie“ heraus. Beide Themen werden journalistisch betrachtet, Neues vorgestellt sowie Fakten und Lösungen präsentiert. Die Themen der ersten Ausgabe waren etwa ein mobiles Büro für Objektbetreuer, Digitalisierung als Helfer, digitale Vermietung und eine digitale Gemeinschaftswaschmaschine. Wie gewohnt können auf der Website www.wohnungswirtschaft-heute.de auch die Artikel von WohnenPlus abgerufen werden.

Ist und Soll beim Neubau

Exakt 17.010 Wohnungen – elf Prozent mehr als im Jahr zuvor – konnten die Gemeinnützigen Bauvereinigungen in ganz Österreich 2017 übergeben. Mit leichten Rückgängen in Kärnten und Oberösterreich. Laut den aktuellen Zahlen zeigt sich zwar weiterhin ein gleichbleibendes Fertigstellungsniveau mit einem leichten Anstieg auf 17.300 für 2019, wie bei der Bilanzpräsentation des GBV-Verbandes zu erfahren war. Dennoch fehlen in Österreich hochgerechnet pro Jahr 7.000 leistbare Wohnungen. Der Baukosten-Anstieg bringe den geförderten Wohnbau immer mehr in Bedrängnis. Im letzten Quartal 2017 betrug die Jahressteigerung der Baupreise 3,2 Prozent gegenüber jener des Verbraucherpreisindex mit 2,2 Prozent. In Wien warten daher baureife Projekte für mehr als 1.500 Wohnungen auf akzeptable Kostenangebote, weil die Baupreise nicht mehr unterzubringen sind, so GBV-Obmann Karl Wurm: „Das Segment der leistbaren Wohnungen kann nicht ausreichend bedient werden.“

Für Wien wird der Ausblick dennoch vorsichtig positiv bewertet: Falls keine unerwarteten Verzögerungen eintreten, dürfte 2019 wieder die 5.000-Wohnungen-Marke geknackt werden.

Dach über dem Kopf

Zelte und Regenschirme braucht es auf der Baustelle in der Brünnerstraße 116 nun bald nicht mehr. Die künftigen Bewohner des Wohnheim Arge Wien werden ab März 2019 ein Dach über den Köpfen haben, erfolgte doch im Jänner diesen Jahres der feierliche Spatenstich. Als Ehrengast war auf Einladung der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte auch Bezirksvorsteher Georg Papai anwesend. Auf dem Areal in Floridsdorf lässt die Gemeinnützige Privatstiftung “Prosandler” in Zusammenarbeit mit der ARGE Wien 50 von CPP Architektur ZT KG geplante Heimplätze für ehemals obdachlose Menschen errichten.

Foto: Klaus Pichler

Einladung zum feierlichen Spatenstich für das neue Wohnheim der Arge Wien durch die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte.

Raumbild für Vorarlberg

Bei der “Raumbild-Konferenz 2030” in Feldkirch wurde im April darüber nachgedacht, wie Vorarlberg in gut zwölf Jahren aussehen soll. 200 Menschen aus unterschiedlichen Interessensgruppen, die Landesräte Karlheinz Rüdisser und Johannes Rauch sowie der Harder Bürgermeister Harald Köhlmeier, Präsident des Gemeindeverbandes, waren vor Ort, um an einem räumlichen Entwicklungskonzept zu arbeiten. Das Ziel: Eine langfristige Planung für die Bereiche Siedlung und Mobilität, Freiraum, Landwirtschaft, Wirtschaft und Tourismus. Im vergangenen Vierteljahrhundert sind 50.000 neue Haushalte entstanden und 40.000 Arbeitsplätze geschaffen worden, was konstruktive Konzepte notwendig macht. Das Raumbild, das im Herbst fertig sein soll, ist richtungsweisend für das neue Raumplanungs-, Bau- und Grundverkehrsgesetz. Derzeit haben 70 der 96 Vorarlberger Gemeinden ein Entwicklungskonzept, an das sie sich dann auch halten müssen.

Verantwortung für Wohnen

Auf dem Buchdeckel steht „wohn raum werk“, nobel in Großbuchstaben schwarzer Prägung. In dem 276 Seiten starken Band geht es um das Werk von Peter Lorenz in Triest, Innsbruck und vor allem Wien. „Über unsere Verantwortung für Wohnen“ schreibt der Architekt zum Einstieg – und macht damit die Zielrichtung klar. Es geht um weitaus mehr als das durchaus respektable Planer-Portfolio, welches an 19 Projekten verortet wird. „Präzise Urbanitätsmaschinen“ betitelt Maik Novotny seine Würdigung der Wohnbauten von Lorenz plus Atelier. Der auch WohnenPlus-Lesern bestens bekannte Architekturkritiker publiziert zwei sehr interessante Interviews: „Wien war lange eine Insel der Seligen“, fasst Wilhelm Zechner seine langjährigen Erfahrungen bei der Sozialbau AG zusammen, und Gesiba-General Ewald Kirschner erklärt „Wir brauchen Vorreiterprojekte“. Die im Buch dokumentierten Wohnbauten von Peter Lorenz verdienen diese Bezeichnung. Wer es nachlesen will, schreibt an office@lorenz-ateliers.at.

Treffpunkt Eisenstadt

Bauen mit sozialer Verantwortung stand im Mittelpunkt des Verbandstages der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft am 13. Juni 2018 in Eisenstadt. Nach den üblichen Ansprachen ging es um „Wohnraum für Menschen, die besonderer Betreuung und Unterstützung bedürfen“. Beispiele aus der Praxis beschrieben Alfred Kollar aus Oberwart, Stephan Gröger aus Salzburg und Markus Pollo aus Tirol. Der bekannte Datenschutz-Aktivist Max Schrems widmete sich dann noch dem „Datenschatz“.

Tags zuvor wurde der „Interne Verbandstag“ mit einer Exkursion eingeleitet, gab es Berichte und diverse Beschlüsse, Statements und Ehrenzeichen, schließlich „Satirisches zum Ausklang“ und den großen Empfang im Schloß Esterhazy.

Mit einer Fachveranstaltung über „Potenziale und Strategien für den gemeinnützigen Wohnbau“ startete der Verein für Wohnbauförderung in die Treffpunkt-Woche. Über die Highlights berichtet WohnenPlus im nächsten Heft.