

# PLUS PUNKTE

MARIETTA  
ADENBERGER /  
ROBERT KOCH

## Spatenstich zum Gästehaus

Im Juni erfolgte der Spatenstich für das Projekt „Sirius“ in der Seestadt Aspern. Dort werden in Zukunft Professoren und Gastdozenten der Universität Wien und TU Wien in servicierten Apartments wohnen können, außerdem werden Eigentumswohnungen und Gewerbeflächen realisiert. Zum Spatenstich nahmen u.a. Bürgermeister Michael Ludwig, Michael Gehbauer von der WBV-GPA und ÖSW-Vorstand Michael Pech die Schaufel zur Hand. (Bild rechts.)

## Pilot für Sonnenstrom

Bei ihrem neuesten Wohnprojekt im Linzer Hafenviertel startet die GWG ein Pilotprojekt für Photovoltaik. „Die kostenlos zur Verfügung stehende Sonnenenergie lässt sich einfach, effizient und nachhaltig nutzen“, betont GWG-Geschäftsführer Nikolaus Stadler die Vorteile. Und laut Technik-Chef Wolfgang Pfeil ist die „Technologie wartungsarm und hilft, die Kosten für Instandhaltung in Zukunft auf einem niedrigen Niveau zu halten“. Das gemeinnützige Unternehmen der Stadt Linz bezieht sich dabei auf das Ökostromgesetz (siehe unser Heft 2/2018). Die neue Rechtslage ermöglicht, Sonnenstrom auch in den Wohnungen einzusetzen. Dazu wird ein Gebäude des Projektes „Wohnen am Hafen“ mit einer Photovoltaikanlage am Dach ausgestattet.

## Mobil mit freier Fahrzeugwahl

Diebstahlsichere Fahrradgaragen, Elektrofahräder und auch eine Ladesäule für Elektroautos stehen den Bewohnern der WAG-Wohnanlage Heindlstraße in Linz-Urfahr ab sofort zur Verfügung. Im Zuge eines Forschungsprojekts mit dem Austrian Institute of Technology (AIT) werden die Wünsche der Bewohner erhoben und evaluiert. So soll ein alternatives Mobi-



Foto: Anna Rauchenberger

litätsangebot fernab von täglichen Staus entstehen. Die einfache Handhabung des Systems ist wichtig für die alltägliche Nutzung des Angebots – einmal können Parkboxen, Ladesäulen und Leihräder per App reserviert werden. Mit einer Chipkarte, die gleichzeitig etwa Zutritt zu Gemeinschaftseinrichtungen bietet, wird die Anlage bedient. Durch das Car- und Bike-Sharing in Kombination mit der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel sollen Stellplätze und der Gebrauch von Privat-PKW oder zumindest Zweitwagen reduziert werden. Das wiederum erhöht die Lebensqualität und senkt Kosten. Wird das Pilotprojekt gut angenommen, soll es auf andere Siedlungen ausgeweitet werden.

## Ziesel sind umgezogen

Putzige Gesellen haben jahrelang die Beteiligten an einem sozialen Wohnbauprojekt am Areal des Heeresspitals in Stammersdorf beschäftigt. Mehrere gemeinnützige Bauvereinigungen mussten sich gemeinsam mit Experten um die Umsiedlung geschützter Ziesel kümmern. Das neue Wohngebiet der Tiere musste flächenmäßig dem angestammten Areal mit 4,36 Hektar entsprechen. Nun wurde bekannt gegeben, dass dies geglückt sei – die Wiener Umweltschutzabteilung MA 22 hat die nächste Bauphase des Projekts bewilligt. Laut der Ziesel-Expertin Ilse Hoffmann von der Universität Wien nehmen die Nager ihren neuen Lebensraum zunehmend an.

Bis 2021 werde laut den Bauträgern jedoch kein neues Bewilligungsansuchen gestellt. Verhaltensökologin Hoffmann beurteilt das mittelfristige Aussetzen der

Bautätigkeit als günstig: „Währenddessen kann ich sowohl räumliche Veränderungen des Zieselbestandes auf den Projekt- und Ausgleichsflächen verfolgen, als auch etwaige Auswirkungen der neuen Anwohnerschaft auf die unmittelbar benachbarten Ziesel beurteilen“. Diese Maßnahme gebe den Zieseln mehr Zeit, sich auf den Ausgleichsflächen auszubreiten.

## Erfolg bei Parkplatzbörse

Fünf Jahre ist es her, dass die Parkplatzbörse Wien online ging – Zeit für eine Zwischenbilanz. Die Plattform, eine Initiative der gemeinnützigen Bauträger Wiens, bietet einen Pool an ungenutzten Parkplätzen zur Anmietung an. Derzeit hat die Börse zehn gemeinnützige Wohnbauunternehmen als Mitglieder. Bei der Gründung 2013 wurden ca. 6.550 Stellplätze eingebracht, Ende 2017 lag der Stand bei etwa 5.150 verfügbaren Plätzen. Von der Differenz wurden ziemlich genau 700 durch Vermietung aus der Börse genommen, dies entspricht einem Anteil von ca. elf Prozent des ursprünglichen Bestandes. Alleine über die Börse sind seit der Inbetriebnahme über 1.700 Mietanfragen zu verzeichnen. Die Erträge kommen dem gemeinnützigen Wohnbau zugute.

„Unser Ziel ist es, den Leerstand bei Stellplätzen gering zu halten, auch um dadurch unseren MieterInnen günstige Konditionen anbieten zu können. Dabei war die Parkplatzbörse bereits in der Vergangenheit ein wichtiges Instrument“, so Klaus Baringer, Direktor der Gesiba und Mitinitiator der Parkplatzbörse Wien. In der Zukunft werde ihr Stellenwert zusätzlich steigen, wenn die Novelle der Stell-

platzverordnung in Wien eine größere Flexibilität bei längerfristig ungenutzten Stellplätzen ermöglicht, und diese auch für alternative Nutzungen Verwendung finden können.

[www.parkplatzboersewien.at](http://www.parkplatzboersewien.at)

## Schranken für Spekulanten

„Eine deutliche Absage an Spekulanten“ will die neue Wiener Wohnbau-Stadträtin Kathrin Gaal mit dieser „wichtigen Initiative“ aussenden. Von einem „Knaller auf leisen Pfoten“ sprach Gemeinderat Christoph Chorherr und dem „wichtigsten wohnpolitischen Gesetz dieser Rot-Grünen-Koalition“. Bei einer Pressekonferenz im Wiener Rathaus wurde die neue Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ in der Wiener Bauordnung vorgestellt. Anfang August präsentierten die beiden Politiker den Gesetzentwurf gemeinsam mit Josef Ostermayer (siehe Bild oben), Landesobmann der Wiener Gemeinnützigen.

Wie schon beim 61. Wohnsymposium im Juni bezeichnete Ostermayer die „Verfügbarkeit von kostengünstigem Bauland“ als Grundvoraussetzung für die gemeinnützige Bautätigkeit. Die geplante Neuregelung leiste „einen wichtigen Beitrag, damit wir auch zukünftig ausreichend leistbaren Wohnraum schaffen können“. Bei der Umwidmung von Grünland in Bauland soll ab Jänner 2019 die neue Kategorie zur Verfügung stehen – wo „geförderter Wohnbau“ draufsteht, darf mindestens 50 Prozent der Fläche nur für diesen Zweck verwendet werden. Bauträger müssen dann zwei Limits einhalten: 4,87 Euro bei der Nettomiete pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, beim förderbaren Grundstückspreis gelten 188 Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche. Damit und ergänzenden Veräußerungsverboten soll die Spekulation mit Bauland wirksam eingebremst werden – siehe auch Seite 39.

## Nachhaltige Lösungen

United Smart Cities hat Ende Mai gemeinsam mit Braintribe (Experte für Smart Data) das erste Smart City LAB in Wien eröffnet. Internationale Unternehmen, Startups und UNO-Organisationen arbeiten hier gemeinsam an zukünftigen, urbanen Lösungen. Denn bis 2050 werden laut den Vereinten Nationen rund zwei Drittel der Menschen in urbanen Gebieten auf engem Raum zusammenleben. Das globale Programm wurde von



PI/D/Bohmann

der Wirtschaftskommission der Vereinten Nationen für Europa (UNECE) und der Organisation für internationale Wirtschaftsbeziehungen (OIER) ins Leben gerufen. Ziel des Labs ist die Entwicklung und Implementierung von nachhaltigen Projekten – in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Infrastruktur, Mobilität, Energie, Internet of Things, etc. in Städten weltweit.

Eine erste österreichische Präsentation war etwa ein Smart-Energy-System, entwickelt von dem Startup Twingz. DigitalGlobe, eine US-Firma mit Spezialisierung auf Satellitenbilder zeigte zukünftige Stadtmodelle, das brasilianische Startup Pluvi.on eine Überschwemmungs-Sensorik-Lösung. Die im Lab entwickelten Lösungen werden der globalen Community auf einer digitalen Plattform zur Verfügung gestellt. [www.unitedsmartcities.org](http://www.unitedsmartcities.org)

## Kampf gegen Hürden

Mit einer Botschaft der klaren Worte trat die Arge Eigenheim kurz vor dem GBV-Verbandstag an die Öffentlichkeit. „Unsere Aufgabe ist es, leistbaren Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen“, betonte Bundesobmann Christian Struber. „Doch wir haben mit dem eierlegenden Wollmilchschwein zu kämpfen. Von uns werden Leistungen verlangt, die immer schwerer bewältigt werden können.“ In einer Pressekonferenz mit Alfred Graf und Michael Pech wurden die „Hürden, gegen die Gemeinnützige hartnäckig kämpfen“ aufgezählt – allen voran steigende Kosten für Grundstücke und die laut Pech „extreme Baukosten-Entwicklung“. Lösungen durch kreative Konzepte wären vor allem im Neubausektor gefragt.

Graf warnte vor neuen Auflagen im Zuge der Klimastrategie des Bundes. „Die stark forcierte E-Mobilität macht uns Sorgen“, erklärte der Obmann-Stellv. des

GBV-Verbandes, „da hier eine Verlagerung der ungelösten Verkehrsproblematik in den Gebäudesektor droht“. Dieser wäre jedoch bereits mit enormen Umweltauflagen überfrachtet. Auch bei Klima- und energiepolitischen Zielen müsse das „Bestellerprinzip“ gelten, sagte Christian Struber, dafür müsse „Geld aus Energieresorts“ eingesetzt werden, und nicht aus der Wohnbauförderung.

## Kurswechsel der Politik

Die wohnpolitischen Beratungen in Eisenstadt leitete der Verein für Wohnbauförderung mit einer Fachveranstaltung ein. Zunächst analysierte Christof Schremmer vom Institut für Raumplanung den Wohnbaubedarf in der Stadtreregion Ost. In seiner Expertise wurden die Hemmnisse für eine positive Entwicklung herausgearbeitet, er definierte jedoch konkrete Ansatzpunkte zur Lösung akuter Probleme. Auf solche kam dann Hans Peter Doskozil zu sprechen, der Landesrat für Kultur, Infrastruktur und Finanzen forderte unter anderem eine konzentrierte Befassung mit dem Wohnen im Alter – ein politischer Auftrag, der nicht nur im Burgenland zunehmend wichtig wird, weil die Leistungen der Länder für Betreuung und Pflege an ihre finanziellen Grenzen stoßen.

Aus der gemeinnützigen Praxis lieferte Alfred Kollar, Obmann der OSG und der GBV-Landesgruppe, einige interessante Lösungsansätze, wie den Ankauf leerstehender Gasthäuser in Ortszentren und deren Umbau zu Wohnhäusern für Jung und Alt. (Siehe dazu Seite 16.) Generell ortete vwbv-Obmann Markus Sturm einen „wohnungspolitischen Kurswechsel“ in Österreich und bezieht sich dabei auf Ankündigungen im türkis-blauen Regierungsprogramm, welche „zum Thema Wohnen viel Kontroversielles verheißen“.



## Blau Nacht in St. Pölten

Auf der Bühne im Festspielhaus St. Pölten – die gemäß dem Motto „Blue Night“ dekoriert war – feierte die Alpenland ihr Geschäftsjahr 2017/18 mit zahlreichen Gästen. Obmann Norbert Steiner präsentierte das Konzernresümee: 1.219 Mio. Euro Bilanzsumme, knapp 17.000 verwaltete Einheiten, vier Mio. Jahresergebnis und eine auf fast 15 Prozent gestiegene Eigenmittelquote. Die 1949 gegründete Genossenschaft zählt heute 11.500 Mitglieder und bezeichnet sich als „Betreuer von Wohnwerten“ in ganz Niederösterreich.

Die aktuelle Bautätigkeit umfasst 48 Projekte, darunter 13 im letzten Jahr übergebene Neubauten. Allein in der Landeshauptstadt sind 111 Wohnungen in Bau, weitere 500 in Planung, plus eine „Gebäudeaufwertung“ mit 65 Wohnungen. In zwei neue Wohnquartiere setzt Steiner „große Hoffnungen, dass es gelingt, Quartiere und Lebensräume mit besonderer architektonischer und sozialer Qualität zu schaffen“. Für die „Spitalsgärten“ in Baden wurde 2017 ein Kooperatives Planungsauswahl-Verfahren mit fünf renommierten Architektenteams ausgelobt. Diese arbeiten gemeinsam an Lösungen für ein Quartier mit 290 Wohnungen. Aus einem Wettbewerb für das Areal „Mühlbach Ost“ in St. Pölten resultiert „eines der spannendsten Wohnprojekte in NÖ“.

## Land im Aufbruch

Traditionell wird das Jahrestreffen der Gemeinnützigen mit einer Busrundfahrt eingeleitet. Auch heuer stieß dieses Angebot auf großes Interesse, mehr als 200 Delegierte aus ganz Österreich besuchten die neuesten Wohnbauten im nördlichen Burgenland. In der Landeshauptstadt ist die „Neue Eisenstädter“ zuhause, deren Geschäftsführer Anton Mittelmeier auf 997 Wohnungen und 120 Reihenhäuser verwies – jene auf den Gartenäckern verdienen besondere Beachtung. Natürlich haben dort auch die anderen drei Bau-



Foto: Janja Hofer

vereinigungen ihren Schwerpunkt: B-Süd, EBSG und OSG zeigten interessante Resultate ihrer Bautätigkeit (siehe Bild).

Weitere konnte man auf der Fahrt entlang des Neusiedlersees in Schützen, Donnerskirchen, Purbach, Breitenbrunn, Winden und Jois begutachten. Aber die Stationen in Parndorf und Neusiedl zeigten recht deutlich, wo sich das Land im Aufbruch befindet. Die Zuwanderung forciert die Bautätigkeit, neue Siedlungen mit Wohnungen und Infrastruktur sind entstanden – die Oberwarther SG hat sogar eine neue Zweigstelle in Neusiedl errichtet, um ihre Kunden vor Ort zu betreuen.

## Holzbau im Detail

Hermann Kaufmann, Stefan Krötsch und Stefan Winter zählen zweifellos zu den ersten Experten, wenn es um mehrgeschossigen Holzbau geht. 2017 erschien ihr „Atlas“, der alle Facetten dieser Bauweise auf 272 Seiten ausleuchtet. Eine Reihe von Co-Autoren liefern informative Beiträge in fünf ausführlichen Abschnitten, wie Tragwerk, Konstruktion, Prozess und Gebaute Beispiele im Detail. Unter den 22 dokumentierten Bauten finden sich Reihenhäuser bis Hochhäuser, Wohn- und Gewerbehäuser, Schulen und Hotels, Büros und Dachaufbauten. Die mit Plänen und Bildern – viele auch aus Produktion und Aufbau – beispielhafte Sammlung bietet viele Anregungen für Holzbau-Interessierte. Aber nur wenige Beispiele stammen aus Österreich, was den aktuellen Mangel wieder einmal beweist. – Atlas Mehrgeschossiger Holzbau, Edition Detail, München; pro:Holz Austria.

## Bauen für die Zukunft

Hoch droben am Flakturm Esterhazy-park – der Location „Ocean Sky im Haus des Meeres“ – mit tollem Rundblick über ganz Wien, präsentierte der WKO-Fachverband Steine-Keramik die Ergebnisse seiner Forschungsinitiative „Zukunftssicheres Bauen“. Deren bereits zweite

Phase konzentrierte sich auf vier größere Projekte wissenschaftlicher Klärung unter den Fittichen der Ögut, die allesamt der Weiterentwicklung nachhaltiger Bauweisen dienen. Dabei geht es nicht nur um Massivbaustoffe und deren Impulse für Regionen oder Probleme der Bauphysik. Gleich drei Studien zur Holznutzung wurden analysiert – und deren Interpretation nahm dann auch breiten Raum in der Fachdiskussion zwischen Experten ein.

Die einleitende Keynote von Stefan Schleicher über die Zukunft für Energie und Klima machte klar, wie wichtig solche Studien für Bauen und Wohnen sind. „Nachhaltige, klimaschonende Bauprodukte und Bauweisen sind ein unverzichtbarer Beitrag zur österreichischen Klimastrategie im Bereich Neubau und Sanierung“, heißt es im ministeriellen Vorwort zur Broschüre, welche die Ergebnisse zusammenfasst. Mehr dazu unter [www.Baustoffindustrie.at](http://www.Baustoffindustrie.at)

## Schneller und billiger

Wohnungsunternehmen haben nun die Möglichkeit, ihre Neubauprojekte schneller, einfacher, kostengünstiger und in hoher Qualität zu realisieren. Das meldete die Juni-Ausgabe 117 unseres Online-Partners [www.Wohnungswirtschaft-heute.de](http://www.Wohnungswirtschaft-heute.de). Allerdings gilt dies für Mitgliedsunternehmen des deutschen Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Dieser hat einer europaweite Ausschreibung für serielles und modulares Bauen gestartet. WohnenPlus berichtete darüber in einem Interview mit GdW-Präsident Axel Gedaschko in Heft 4/2017.

Nun liegen die Ergebnisse vor, neun Bieter erhielten den Zuschlag für ihre innovativen Konzepte. Diese wurden Ende Mai in einer gemeinsamen Pressekonferenz mit dem Bundesbauministerium, dem Hauptverband der Bauindustrie und der Bundesarchitektenkammer präsentiert, und diese Verbände unterzeichneten eine Rahmenvereinbarung. Damit stehen die Konzepte für die Umsetzung zur Verfügung.

Weil gemeinsam  
viele möglich  
wird.



## Service Gemeinnütziger Wohnbau

### Wo bauen Sie als Nächstes?

Als einer der führenden Immobilienfinanzierer Österreichs begleiten wir gemeinnützige Wohnbauträger in jeder Phase ihres Projekts – von der Planung über die Wahl der optimalen Finanzierung bis hin zu Fragen der Wohnbauförderung und des Wohnrechts. Wann dürfen wir unsere Leistungsstärke für Sie unter Beweis stellen?

Die Bank für alles,  
was wichtig ist.

 **Bank Austria**

Member of  **UniCredit**

[www.bankaustria.at](http://www.bankaustria.at)