

PLUS PUNKTE

MARIETTA ADENBERGER



Foto: Wohnservice Wien/Ludwig Schell



Foto: Herbst/pop

Immo-Oscar für Studentenheim

Eine der Trophäen des ersten FIABCI Prix d'Excellence Austria ging an einen gemeinnützigen Bauträger. WBV-GPA-Chef Michael Gehbauer nahm im Oktober den Preis für die in Zusammenarbeit mit Lang Consulting und F2 Architekten errichteten PopUp dorms Seestadt in der Kategorie Wohnen/Neubau entgegen. Die Jury lobte das Studentenheim für seine Nachhaltigkeit auf mehreren Ebenen und hob die flexibel nutzbaren, kostengünstigen Räume sowie die Zwischennutzung eines Bauplatzes hervor.

Von 50 Einreichungen wurden in der Grand Hall am Erste Campus in Wien noch vier weitere Projekte ausgezeichnet: Havienne appartements au bord in Wien (Altbau), das C&P Immobilien AG Headquarter in Graz (Büro), Hotel Schani Wien (Hotel) und das Sammlungs- und Forschungszentrum der Tiroler Landesmuseen in Hall (Spezialimmobilien). Die tollen Projekte zeigten, dass der gesellschaftliche Nutzen von Immobilien verstärkt in den Fokus rücke, so FIABCI-Austria Präsident Eugen Otto. Im Mai 2019 nehmen die fünf Sieger nun auch am internationalen FIABCI World Prix d'Excellence in Moskau teil.

Wiener Gemeindebauchor

In Wien werden wieder Gemeindewohnungen gebaut. Die ersten 120 davon sind in der Fontanastraße in Favoriten in Arbeit – sie sollen Ende nächsten Jahres fertig sein. Rund 300 weitere sind ab kommendem Jahr am Handelskai 214 anstelle einer Garage in Planung. Auch die Seestadt Aspern zieht mit: Ab Herbst 2019 wird die gemeinsame Tochtergesellschaft von Gesiba und Wiener Wohnen, Wigeba, 75 Wohneinheiten auf Baufeld H4 errichten – mit Größen zwischen 35 und 70 Quadratmetern. Vergeben werden sie unbefristet zu einer Bruttomiete von 7,50 Euro je Quadratmeter. Die Pläne stammen von Wimmer + Partner Architekten.

Insgesamt sollen bis 2020 rund 4.000 neue Gemeindewohnungen auf Schiene sein, heißt es aus dem Büro von Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal. Damit dürfte der 1. Wiener Gemeindebauchor bald Zuwachs bekommen. Er feierte heuer übrigens sein zehnjähriges Jubiläum, was mit zwei Konzerten im Herbst zelebriert wurde. Seit 2008 ist der Chor mit viel Herz bei der Sache und ist immer wieder bei zahlreichen Auftritten im Wiener Burgtheater oder beim Internationalen Adventsingens im Rathaus zu hören.

Gegen befristete Mietverträge

Die Arbeiterkammer setzt sich dafür ein, dass Befristungen von Mietverträgen weitgehend untersagt werden. Laut Statistiken des Mikrozensus 2017 sind bereits rund drei von vier neuen gewerblichen Mietverträgen im Schnitt auf etwa fünf Jahre befristet. In Wien sind es sogar sieben von zehn. Auch bei den bestehenden Verträgen nimmt der Befristungsanteil laufend zu. Schon jeder zweite aufrechte Mietvertrag ist in Österreich somit befristet – etwa 650.000 Menschen sind davon betroffen. Die Konsequenzen: Erzwungene Umzüge, damit verbundene Kosten

und der Verlust sozialer Netze, moniert die AK. „Große Immobiliengesellschaften, die über hundert Wohnungen verfügen, sollen diese nur mehr unbefristet vermarkten dürfen“, fordert AK-Wien-Präsidentin Renate Anderl, die allerdings einräumt, dass für vermietende Privatpersonen bei einem Eigenbedarf die Befristung weiter möglich sein soll.

Compliance für Gemeinnützige

Unternehmen mit Gemeinnützigkeitsstatus haben aufgrund ihrer im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz formulierten sozialen Verantwortung eine herausgehobene gesellschaftspolitische Stellung. Das bereits 4. Forum Aufsichtsrat der Wohnen Plus Akademie setzte sich mit dem Thema Compliance auseinander. Strukturierte Prozesse und definierte Verantwortlichkeiten machen die Einhaltung von Gesetzen, Verordnungen und internen Richtlinien leichter. Worauf der Aufsichtsrat dabei in der Praxis besonders achten muss, erklärten die Aufsichtsrat-Experten Andreas Sommer und Bernd Scherz. Im November widmete sich ein Spezial-Seminar der Bilanzanalyse, das Dezember-Thema sind die Aufgaben und Haftung von Organen und am 30. Jänner 2019 geht es in der Aufsichtsrat-Akademie um Risikomanagement und das interne Kontrollsystem IKS.

Natur trotz Neubau

Wie eine Stadt trotz neuer Bauprojekte grüner werden kann, diskutierten unlängst Experten auf einer Veranstaltung, organisiert von der Internationalen Bauausstellung Wien (IBA Wien) und dem Futurelab der TU Wien. Alles vor dem Hintergrund, dass es in den Städten immer mehr Hitzetage gibt. Die bekannte deutsch-niederländische Stadtplanerin Helga Fassbinder, die für eine Renaturierung der Städte eintritt, verwies darauf, dass „Entsiegelung durch dichten Neu-



Foto: Gert Zechner

bau“ möglich sei. Als aktuelles Beispiel nannte sie das von ihr und dem 2016 verstorbenen Architekten Harry Glück initiierte Bauprojekt „Biotope-City“, das derzeit auf den ehemaligen Coca-Cola-Gründen in Wien entsteht. Blattgrün sei immer noch die effizienteste und kostengünstigste Methode, um Gebäude zu kühlen. Wie Gebäudebegrünung gelingt, darüber informiert der Info-Container namens „Mugli“, ein Projekt der Kompetenzstelle für Bauwerksbegrünung „Grünstattgrau“. Das begrünte Anschauungsobjekt tourt derzeit durch Österreich und betreibt fleißig Bewusstseinsbildung. www.gruenstattgrau.at

Mitbestimmung im Wohnbau

Mitbestimmung bei Sanierungen oder in der Planung von Bauvorhaben – das wollen gemeinnützige Bauträger Wohnungssuchenden und Mietern verstärkt bieten. Karl Wurm und Alfred Graf vom Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen betonen, dass Partizipation zwar mit Aufwand verbunden sei, bringe aber langfristig Vorteile: Entstandene nachbarschaftliche Beziehungen können zu einer hohen Identifikation mit dem Wohnumfeld beitragen.

Einige Positivbeispiele: Das Modernisierungsvorhaben der Schwarzatal in der Wiener Meißauergasse war auf hohe Skepsis gestoßen. Dank der Entwicklung eines altersgerechten Konzepts mit den Bewohnern konnte aber viel Verstärkung aus dem Weg geräumt werden. Auf einen weiteren Erfolg kann die Salzburg Wohnbau beim Sanierungsprojekt „Steigflug“ zurückblicken. Beim Wiener Projekt „In der Wiesen“ von Volksbau, BWSG, ÖVW, EBG und Eisenhof in Wien Liesing können die künftigen Bewohner bei den Gemeinschaftsgärten mitplanen. Noch einen Schritt weiter in Punkto Partizipation gehen Baugruppen wie das Projekt „KooWo“ bei Graz, „SOVieSo“ im

Wiener Sonnwendviertel, das die BWS Wien begleitet hat, die Baugruppe „Bikes&Rails“, die mit der Familienwohnbau beim Hauptbahnhof 18 Wohnungen errichtet hat, oder das Projekt „Gleis 21“ der Schwarzatal. Zur Partizipation wurde ein eigener Leitfaden entwickelt, der auf www.smartcities.at abrufbar ist.

Ausbau der Chefetage

In der oberösterreichischen WAG-Gruppe ist die Geschäftsführung breiter geworden. Gerald Aichhorn wurde zum Nachfolger von Wolfgang Schön bestellt, der per Ende März 2019 in Pension geht. Aichhorn war zuletzt Geschäftsführer der IHC Holding & Consulting GmbH. Ebenfalls zum Mitglied der Geschäftsführung bestellt wurde Horst Irsiegler, derzeit Leiter des Assetmanagements der WAG. Damit werde man ein bewährtes Geschäftsmodell fortsetzen, so Reinhard Schwendtbauer, Vorstand der Raiffeisenlandesbank OÖ und WAG-Aufsichtsrats-Vorsitzender, der auch Expansionspläne ankündigte: „Die neuen Märkte in Wien und Graz sollen weiter intensiviert werden.“ In Wien sei der Markteintritt mit dem Ankauf der

Wiener Projektentwicklung Kallco gelungen. Gemeinsam wolle man in den nächsten Jahren rund 1.400 Wohnungen im leistbaren Segment umsetzen. Die WAG reüssiert mit aktuell 22.800 Wohnungen, einem Umsatz von rund 130 Millionen Euro und einem Bau- und Instandhaltungsvolumen in Höhe von 70 Millionen Euro im Jahr 2017.

Aufgepeppter Schlichtbau

Wohngebäude aus den 1950ern sind schöner als ihr vorauseilender Ruf. Das beweist ein Projekt in Bremerhaven, das heuer mit dem Deutschen Bauherrenpreis und dem Bremer Wohnbaupreis ausgezeichnet wurde. Die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven hat einer unattraktiven Wohnanlage neues Leben eingehaucht und ihr einen völlig neuen Stil verpasst: Verglaste Laubengänge, großzügige Balkone, Mietergärten, Solarpaneele am Dach und ein begrünter Innenhof machen den ehemaligen typischen Schlichtbau zum Hingucker. Ein zentrales Element der Revitalisierung sind die vor Wind und Wetter geschützten „Living Streets“ – zu Wohnstraßen umfunktionierte Laubengänge, die eine lebendige Nachbarschaft fördern sollen. Ein heller Gemeinschaftsraum dient als zusätzlicher Treffpunkt. Die Baukosten beziffern die Verantwortlichen auf rund 1.700 Euro pro Quadratmeter – das sei rund 30 bis 50 Prozent günstiger, als es ein Neubau gewesen wäre. Für die geförderten Wohnungen zahlen die Mieter 5,60 Euro pro Quadratmeter. Auch bei den Betriebs- und Energiekosten kann gespart werden: Den am Haus erzeugten Strom bietet die StäWog über eine Tochtergesellschaft als Mieterstrom an.



Foto: Bernd Perlbach