

# Offen für neue Ideen

Norbert Steiner, Obmann der Alpenland, verrät im Gespräch Meilensteine der Erfolgsgeschichte des Bauträgers in St. Pölten und seine Visionen – und sagt dabei einigen Themen eine starke Zukunft voraus, wie alternativen Mobilitätskonzepten.

GISELA GARY

**A**rchitektur ist eine Leidenschaft von Ihnen – wie kann gute Architektur trotz dem Kostendruck umgesetzt werden?

**Norbert Steiner:** „Wir haben beim Bauen sehr viele Aspekte, doch es geht auch um den Mehrwert durch Schönheit. Der Schlüssel dazu ist die Einfachheit von Architektur, die eigentliche Königsdisziplin – denn damit können wir wirtschaftlich arbeiten. Wir schätzen die Auswahlmöglichkeit bei Wettbewerben und auch die Zusammenarbeit mit dem Gestaltungsbeirat, um die richtige architektonische Antwort auf den zu bebauenden Ort zu finden.“

*Ihr Erfolgsrezept für intelligente Planung und kostengünstige Qualität?*

**Steiner:** „Ein Erfolgsrezept haben wir nicht. Doch die Qualitätsanforderungen, auch die Nebenräume betreffend, sind sehr hoch wie auch jene durch die



Foto: Plettenbauer

Bauordnungen und Regelwerke. Andererseits achten Architekten verstärkt auf Wirtschaftlichkeit und hohe Qualität. Wir wollen offen für neue Ideen bleiben, diesbezüglich war die Alpenland immer schon innovativ. Ein starkes Zukunftsthema wird z. B. eine umweltfreundliche Mobilität sein. Da brauchen wir völlig neue Konzepte.“

*Die Alpenland setzt seit den 70er Jahren auf Miet-Kauf. Immer noch aktuell?*

**Steiner:** „Ja, wir haben das Eigentum immer forciert. Einerseits beugen wir damit der Altersarmut vor und andererseits ermöglicht es eine Vermögensbildung für eine Familie. Sehr erfreulich ist die neue Förderaktion 'Sofortigentum' vom Land. Mehr als ein Drittel unserer Wohnungen wird gekauft. Im Bestand sind 60 Prozent der Wohnungen im Eigentum. Aber es gibt Unterschiede, bei Reihenhäusern ist der Wunsch nach Eigentum viel stärker als bei Wohnungen. Hier spüren wir stark das Stadt-Land-Gefälle: Die Jugend am Land hat ein Eigentum als Ziel – in Wien sieht das sicher anders aus.“

*Sind Sie mit dem niederösterreichischen Fördersystem zufrieden – wo sehen Sie noch Potential?*

**Steiner:** „Auf jeden Fall, Niederösterreich ist vom Umfang her Spitzenreiter in Österreich. Vor allem gibt es bei uns sehr differenzierte Förderungen, für alle Bevölkerungsgruppen. Doch gibt es ein Korrekturpotential: Wir glauben, dass die Wohnung auch zunehmend zum Arbeiten genutzt werden wird. Das bedeutet, das

ein Büroraum zuhause nicht an der Förderung scheitert. Wichtig wäre auch, dass eine umweltfreundliche Mobilität bei großen Wohnbauten besonders begünstigt wird – dann erledigt sich die überzogene Stellplatzpflicht von allein.“

*Befragungen ergeben, dass niemand auf einer kleinen Wohnfläche wohnen will. Wie ist Ihre Erfahrung?*

**Steiner:** „Wir bauen auch keine kleinen Wohnungen. Im ländlichen Raum haben wir eine starke Nachfrage nach Reihenhäusern, in den Städten sind es eher kleinere Wohnungen – im Schnitt bauen wir Zweibis Dreizimmerwohnungen bis zu 80 Quadratmeter.“

*Das Thema Hausverwaltung gewann auch in Ihrem Unternehmen an Stellenwert – der Aufwand ist enorm, wo gibt es Sparpotential?*

**Steiner:** „Wir sind dabei, diesen Bereich noch effizienter – für beide Seiten – zu gestalten. Digitalisierung und schnellerer Service spielt für uns eine große Rolle. Wir haben ein sehr effizientes Ticketsystem für Anfragen, aber klar, es muss alles immer schneller und immer perfekter laufen. Wir streben bei den Bewohnern auch eine gewisse Mitverantwortung an, dabei sind wir rasch auf einer mediatorischen Ebene. Es gibt verschiedene Spannungsfelder zwischen den Bewohnern, und da müssen wir aktiver werden.“

*Was sagt der Stadtplaner zu Stadtentwicklungsprojekten wie der Seestadt Aspern – auch in Niederösterreich denkbar?*

**Steiner:** „Da sehe ich Parallelen zu unseren Projekten für große Wohnquartiere, die wir rund um die Städte in Niederösterreich forcieren wie bspw in Baden. Bei dem Projekt 'Spitalsgärten' bauen wir in fünf Bauteilen ca. 250 Wohneinheiten auf rund 14.500 Quadratmetern. Das Thema Mobilität in der Seestadt ist vorbildhaft für uns. Was in Niederösterreich aussteht, ist eine konzertierte Aktion zur besseren Baulandbereitstellung für leistbaren Wohnbau – da schauen wir mit Interesse auf die Umsetzung der Widmungskategorie 'geförderter Wohnbau' in Wien.“

Interview Plus mit finanzieller Unterstützung der Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland.

## 70 Jahre Alpenland

2019 feiert die gemeinnützige Baugenossenschaft Alpenland ihr 70jähriges Bestehen. Den Grundstein des Unternehmens legten die Brüder Franz und Sepp Rausch. In den 1970er Jahren arbeiteten 27 Mitarbeiter für den Bauträger, heute sind es 85. 60 Prozent der Wohnungen im Bestand sind im Eigentum. Die neue Förderaktion „Sofortigentum“ unterstützt die Bemühungen der Alpenland. Informationen: [www.alpenland.ag](http://www.alpenland.ag)