WOHNENPLUS....

FACHMAGAZIN FÜR DIE ZUKUNFT DES WOHNENS

1|2019



STANDPUNKT

Neuer Fokus: Modernisierung
MEIN WOHNEN PLUS
Die perfekte Wohnung
INTERNATIONAL
Energieeffizienz

Energieeffizienz im Praxistest

Kühler Kopf in heißen Zeiten

Innovationen als Erfolgsrezept Aktive Energien für mehr Klimaschutz Geschäft mit den elektrisierenden Experimenten Mehr als nur Technik und Hülle



In der Seestadt Aspern wurden im Juni 2017 die "Drei Schwestern" fertiggestellt und den Bewohner_innen übergeben: "Anna" enthält 33 Wohnungen sehr unterschiedlichen Zuschnittes der Baugruppe "Que(e)rbau", weitere 45 geförderte Wohnungen sind in "Berta" und drei gro-Be Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderungen in "Clara" untergebracht. Coworking-Space, Community-Cafe, Seminarraum mit Teehaus und Sauna, Gemeinschaftsterrasse und großzügige Freiflächen ergänzen das Ensemble.

Trotz architektonischer Unterschiedlichkeit bergen die drei Häuser konstruktive Einheit: 34.000 Stück großformatige Porotherm-Ziegel mit integrierter Wärmedämmung ermöglichten eine sehr kurze Bauzeit. Ob ihr erstmaliger Einsatz im sozialen Wohnbau zu einer Ziegel-Renaissance führt, soll dieser Praxis-Check klären.

Programm

10.00 Uhr

Treffpunkt im Community-Raum Yella Yella! Nachbar_innentreff, Begrüßung und Eröffnung: Dr. in Adelheid Wimmer, Wohnen Plus Äkademie Präsentation des Projektes: KommR Mag. Michael Gehbauer, Geschäftsführer der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte WBV-GPA Architekt Clemens Kirsch, Kirsch ZT GmbH Moderation: DI Maik Novotny, Redakteur WohnenPlus Fachmagazin

11.00 Uhr

Rundgang in der Wohnhausanlage mit Besichtigung der Gemeinschaftsbereiche

12.00 Uhr

Evaluierung konkreter Erfahrungen aus Planungs- und Bauzeit, mit Architekt DI Roland Hampl, Initiator und Planer der Baugruppe "Que(e)rbau", DI Vanessa Rausch MBA, Wienerberger Österreich, Ing. Herbert Wolf, Prokurist der Hazet Bauunternehmung GmbH

13.00 Uhr

Mittagsimbiss im Community-Raum Yella Yella! Nachbar_innentreff

14.00 Uhr

Diskussion über zwei Jahre Praxis "Wohnen im Ziegelbau" und Perspektiven zu Bewohner-Zufriedenheit, Raumklima und Wärmebedarf im Vergleich, mit Mag. Andreas Konecny, Obmann Verein für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, Bewohner_innen-Vertreter, Mag. Nadja Shah, Geschäftsführerin der WBV-GPA, Bereich Hausverwaltung

Anreise:

U2 Station Aspernstraße oder Seestadt, Bus 84A Station Johann-Kutschera-Gasse





ANMELDUNG

Teilnehmerbeitrag Euro 250,- exkl. Ust. anmeldung@wohnenplus-akademie.at oder auf www.wohnenplus-akademie.at Die Anzahl der TeilnehmerInnen ist begrenzt. Anmeldeschluss: 26. April 2019

Veranstalter: Wohnen Plus Akademie und WohnenPlus Fachmagazin

Kooperationspartner: Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA), Wienerberger Österreich GmbH, Hazet Bauunternehmung



















WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN FÜR DIE ZUKUNFT DES WOHNENS 1|2019

STANDPUNKT

2 Neuer Fokus: Modernisierung Wolfgang Schön | Interview mit dem langjährigen WAG-Chef in Linz

PLUSPUNKTE

4 Kurzmeldungen aus der Wohnbaubranche in Österreich

IBA_WIEN

6 Zukunftsvisionen der Lebensqualität

MEIN WOHNEN PLUS

8 Die perfekte Wohnung einer jungen Familie

THEMA

- **9** Kühler Kopf in heißen Zeiten | Innovationen als Erfolgsrezept
- **15** "Völlige Technikabhängigkeit ist eine Sackgasse" | Interview mit Renate Hammer

WOHNSYMPOSIUM ZUM THEMA

- **16** Aktive Energien für mehr Klimaschutz | plus Beilage "Wohnen"
- 20 Das Geschäft mit den elektrisierenden Experimenten
- 22 Mehr als nur Technik und Hülle

PRO UND CONTRA

25 Die Quadratur des Kreises | Positionen von Robert Lechner versus Alexandra Schalegg, Christiaan Jeitler

PROFIL

26 Digitalisierung wird zum Missing Link | kelmin kombiniert Kompetenzen

INTERNATIONAL

28 Energeeffizienz im Praxistest | Liza Papazoglou, Zürich

INTERVIEW PLUS

29 Offen für neue Ideen | Norbert Steiner im Gespräch

FORSCHUNG

30 Community aus der Steckdose – (E-)Carsharing im Wohnbau

WOHNEN PLUS TRENDS

32 Planen | Bauen | Wohnen | Innovationen aus Österreich RÜCKBLICK

34 Der Witz von Kattowitz | Resultate der Uno-Klimakonferenz

AUSBLICK

35 Gleiches Recht für alle? | Zur Studentenheimgesetz-Novelle

AVISO

36 Veranstaltungen | Medienpartner 2019 | Impressum

Coverfoto: Bauteilaktivierung im sozialen Wohnbau; MG22 in Wien ist ein Pilotprojekt von Neues Leben. Visualisierung: Vox.at

Neuer Fokus: Modernisierung

Wolfgang Schön, Geschäftsführer der WAG, ist als Bauträger in fünf Bundesländern aktiv und spürt und hört daher viel von den aktuellen Herausforderungen. Er weiß wie Spielräume genützt werden können – im Zentrum seiner Tätigkeit stand die Wohnqualität, auf die seiner Meinung nach ein noch viel stärkerer Fokus gelegt werden sollte. – Schön geht in Pension.

GISELA GARY

Welche Wünsche haben Sie an die Regierung? Wolfgang Schön: "Alle Ordnungsgeber müssen den Wohnbau als Priorität Nummer Eins erkennen. Die Normierungswut ist allerdings jedenfalls ein Thema, das eingedämmt werden muss - das Gericht bezieht sich dann auf den sogenannten Stand der Technik und da sind die ÖNormen gemeint. Doch das ist ein Spielfeld der Bauindustrie und einiger Beamten, da gibt es dann meist einen Anlassfall und dann muss die betreffende Norm umgehend allgemein angewendet werden. Die Normen werden aber immer mehr, und da frage ich mich schon, ob die wirklich alle notwendig sind. Also auch wenn es viele behaupten, dass schon viel reduziert wurde, ich kann keine Durchforstung der Normen erkennen."

in neues Jahr - ein neues Spiel.

Leistbarer und sozialer Wohnen ist einerseits Dauerthema, anderseits fehlen nach wie vor Maßnahmen, die Preistreiber bremsen – wie ist ihr Ansatz, was macht die WAG, um leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen?



Schön: "Das sind in der Praxis eine Menge von Kleinigkeiten, mit denen wir es schaffen, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Doch die wichtigsten Knackpunkte liegen bei den Grundstückskosten, und in den Bau- und Finanzierungskosten. Wir nutzen unsere Spielräume bei der Grundstücksbevorratung, und bei der Finanzierung. Aber natürlich ist hier die Wohnbauförderung maßgebend und wir können bei den Betriebskosten schauen, dass wir Kosten reduzieren. Doch die Kosten steigen auch durch die Qualitätsund Komfortansprüche und geänderten Gewohnheiten der Kunden. Früher halfen die Mieter bspw. bei der Stiegenhausreinigung mit, heute ist das undenkbar. Oder: Eine Wohnung ohne Lift geht kaum mehr. Aber es gibt auch Spielräume bei den Stellplätzen oder den Heizkosten."

Welche Rahmenbedingungen braucht Österreich für die Sanierung – damit mehr investiert wird?

Schön: "Es braucht vor allem eine Begriffserweiterung: Wir können nicht mehr nur noch von Sanierung sprechen, der Begriff muss auf Modernisierung erweitert werden. Wir brauchen eine andere Fokussierung, auch die Gesetze betreffend, denn aktuell wird zu wenig auf die Wohnqualität und die Adaption von Wohnraum geachtet. Es hat sich in den vergangenen Jahren der Fokus so verschoben, dass wenn von Sanierung gesprochen wird, in der Regel die thermische Sanierung gemeint ist. Doch da ist das meiste bereits erledigt. Jetzt sollten wir uns auf die Modernisierung konzentrieren - nicht nur auf die Wohnungen, sondern auch auf die Wohnanlagen, da gibt es viel Potential. Ein

zweiter wichtiger Punkt ist die Erleichterung bei Bebauungsplänen – damit mehr investiert wird. Selbst in der Wohnbauförderung kann ich mir eine Überarbeitung – z. B. um den Faktor Wohnqualitätsschaffung – vorstellen. Baulandsicherungsverträge sind auch ein guter Weg, doch es sollte differenziert werden, was gebaut wird – eben ob geförderter Wohnbau oder hochpreisige Vorsorgewohnungen.

Ein sinnvoller Anreiz, damit mehr investiert wird, wäre eine konsequente Bündelung verschiedener Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum im Bestand. Da geht es nicht nur um finanzielle Anreize, sondern eben auch um die Bedingungen, damit der Bauträger rasch und einfach in der Lage ist, Modernisierungsprojekte durchzuführen. Dabei ist natürlich die Eigentumsfrage ist ein Thema, wir als WAG sind privilegiert, da wir ganze Stadtteile besitzen und hier natürlich gut agieren können. Aber insgesamt sollte zwischen selbst genutztem Eigentum und Investor getriebenem Eigentum differenziert werden. Der Gesetzgeber geht nur von Eigentümer genützten Wohnungen aus. Das Wohnungseigentumsgesetz müsste diesbezüglich adaptiert werden."

Stimmt das Gleichgewicht zwischen Eigentum und Miete? Wo liegen die Stellschrauben?

Schön: "Wir forcieren Mietkauf nicht, wir bauen 80 Prozent für Mieter und 20 Prozent als Eigentum, das entspricht auch ungefähr der Marktlage. Vom Besitzer genutztes Eigentum sehe ich lei-

denschaftslos. Doch es muss einen Unterschied in der Förderung geben, die Miete muss stärker gefördert werden – um leistbares Wohnen ermöglichen zu können. Ich sehe aber keinen großen Bedarf die Quoten zu ändern, in der Kostenbelastungsbetrachtung muss aber sicher stärker differenziert werden. Wir bauen keine Mischbauten, sondern entweder Miete oder Eigentum. Aber klar, in Siedlungen sind verschiedene Wohn-

Die Übertechnisierung
von Wohnungen beispielsweise
– das ist etwas für den
Luxuswohnbau, aber nicht für den
geförderten Wohnbau.

formen sinnvoll, das muss von Wohnen im Alter bis zu Eigentumswohnungen reichen. Es geht ja auch darum, wie ich ein vernünftiges Miteinander entstehen lassen kann. Darin sehe ich auch unsere Sonderverpflichtung als gemeinnütziger Bauträger."

Österreich ist Weltmeister, die Regelwerke den Bau betreffend. Auf welche könnten Sie umgehend verzichten – welche vermissen Sie?

Schön: "Die Normen müssen reduziert werden. Ich habe mit vielen Baureferenten gesprochen, die ebenso über die

Normen oder Bauordnungen stöhnen, doch die Baupraxis wird immer dichter – und kostenverteuernd. Die Übertechnisierung von Wohnungen beispielsweise – das ist etwas für den Luxuswohnbau, aber nicht für den geförderten Wohnbau."

Errichtungskosten versus Nachhaltigkeit – stimmt das, nur so kann beim Bauen gesbart werden?

Schön: "Die Übertechnisierung im Sinne der Nachhaltigkeit geht sich kostenmäßig nicht aus, das muss man ganz ehrlich zugeben. Das wird ein ewiger Streitpunkt bleiben, aber nachhaltig bauen heißt sicher nicht übertechnisiert. Wer beurteilt denn in 30 oder 40 Jahren, ob die Maßnahme eine nachhaltige war? Das ist ein Bereich, an dem wir noch tüfteln können, Energieeinspar-Contracting ist sicher sinnvoll, aber da brauchen wir noch mehr Langfristerfahrungen, ob sich die höheren Aufwendungen bei den Baukosten nach 30 Jahren wirklich rechnen. Und ein Knackpunkt ist sicher auch die Vergleichbarkeit der Systeme. Es gibt zahlreiche Anstoßförderungen, die kurzfristig gedacht sind. Aber natürlich, ohne Balkone oder ohne dem Mobilitätsthema, da kann ich schon mit den Kosten runterkommen. Doch das sind Qualitätsmerkmale, die heute selbstverständlich sind. Wir haben Wohnungen aus den 40er Jahren, die tadellos funktionieren - ohne Balkone, mit nur einem kleinen Bad. Aber das ist sicher nicht die Zukunft."

Der Neubau dominiert – doch in puncto Sanierung und Modernisierung gibt es noch einiges an Potential

Gebäudeeigenschaft, Art der Bautätigkeit	Österreich ¹)							Österreich ohne Wien ²) ³)					
	2017 ⁴)	2016 ⁴)	2015 ⁴)	2014 ²)	2013 ²)	2012 ²)	2011 ²)	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Vohnungen	60.196	56.271	52.741	53.731	51.048	48.467	46.540	36.574	37.522	49.534	48.959	42.319	38.6
in neuen Gebäuden ⁵)	49.043	44.295	42.286	42.963	40.895	38.291	36.928	28.853	32.161	43.107	42.265	36.746	33.7
in neuen Wohngebäuden	48.658	43.874	41.672	42.543	40.441	37.832	36.429	28.453	31.739	42.256	41.395	36.215	33.2
mit 1 od. 2 Wohnungen	15.466	14.704	13.930	16.417	15.677	16.729	15.882	14.628	16.151	22.732	21.431	19.548	17.9
mit 3 od. mehr Wohnungen	33.192	29.170	27.742	26.126	24.764	21.103	20.547	13.825	15.588	19.524	19.964	16.667	15.2
in neuen Nicht-Wohngebäuden⁵)	385	421	614	420	454	459	499	400	422	851	870	531	5
durch An-, Auf-, Umbautätigkeit ⁶)	11.153	11.976	10.455	10.768	10.153	10.176	9.612	7.721	5.361	6.427	6.694	5.573	4.9
komplett neu ⁶)	4.655	4.917	4.335	4.495	4.660	4.384	3.535	2.201					
entstanden durch Teilung ⁶)	221	234	203	218	250	163	131	50					
darunter Wohnungsteilung ⁶)	116	104	120	131	119	110	88	39					
entstanden durch Zusammenlegung ⁶)	120	149	69	73	62	31	13	16					
darunter reine Wohnungszusammenlegung ⁶)	47	51	26	27	20	18	9	9					
Vergrößerung ⁶)	4.200	4.221	3.669	4.114	3.621	3.305	2.872	2.125					
Verkleinerung ⁶)	1.230	1.178	1.063	1.004	894	808	626	401					
sonstige Umbautätigkeit ⁶)	727	1.277	1.116	864	666	1.485	2.426	2.928					
ue Gebäude ⁵)	22.290	21.373	19.626	22.182	21.213	21.838	20.241	17.948	19.461	29.008	26.806	24.405	22.
neue Wohngebäude	17.388	16.547	15.537	18.042	17.124	18.040	17.227	15.578	17.260	23.759	22.687	20.628	18.
mit 1 od. 2 Wohnungen	14.727	13.991	13.229	15.684	14.869	15.904	15.158	13.972	15.439	21.458	20.227	18.478	16.
mit 3 od. mehr Wohnungen	2.661	2.556	2.308	2.358	2.255	2.136	2.069	1.606	1.821	2.301	2.460	2.150	1.5

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Erstellt am 27.11.2018. Datenabzug vom 15.09.2018. 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit fertiggestellte Wohnungen in Wien. - 2) Den Fertigstellungen wurden offene Bauvorhaben neuer Gebäude mit mindestens 1 Hauptwohnsitzangabe zugerechnet. Altersätze wurden dabei nicht berücksichtigt. - 3) Den Fertigstellungen wurden ohne Bauvorhabensmeldung neu erfasste Objekte zugerechnet. Die Zurechnung der ohne Bauvorhabensmeldung eingebrachten Objekte war wegen fehlender Angaben nicht vollständig möglich. Um weitere signifikante Verzerrungen wegen inkorrekter Meldungen der Bundeshauptstadt insbesondere für das Jahr 2008 auszuschließen, beziehen sich die hier dargestellten Inhalte auf Ergebnisse über Österreich ohne Wien. - 4) Ergebnisse, die in Bezug auf die bis zum Datenabzug registnierten Nachmeldungen aufgeschätzt sind. Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen. - 5) Ohne sonstige bzw. Pseudobauwerke. - 6) Ohne Wien.

PLUS MARIETTA ADENBERGER PUNKTE

Bauordnungsnovelle in Kraft

Seit Mitte März ist die Novelle der Wiener Bauordnung in Kraft. Ziele der Überarbeitung sind u. a. die raschere Bewilligungen bei kleineren Baumaßnahmen, das Forcieren von leistbarem Wohnraum durch Widmungskategorie "geförderter Wohnbau" und das Aus für Ölheizungen im Neubau. Grundstücke für geförderte Wohnungen sollen schneller genutzt werden können. Künftig flexibler gehandhabt wird auch die Stellplatzverordnung. Der gewerblichen und kurzfristigen Vermietung wird ebenso ein Riegel vorgeschoben, die Einhaltung der Widmung "Wohnen" wird strenger geachtet - eine Forderung der GBV, der somit stattgegeben wurde. Die Nutzung von erneuerbarer Energie und umweltfreundlicher Mobilität wird weiter gefördert. Natürlich gibt es keine Novelle ohne Einwände - wie beispielsweise jene, dass die neue Regelung "eigentumsfeindlich" bzw. der Hebel zur Baulandmobilisierung fehlt. Ebenso zu Aufregungen führte der Passus, den Schutz historisch wertvoller Bausubstanz vor 1945 betreffend. Falls es sich um ein Gebäude handelt, an dem ein öffentliches Interesse besteht, benötigt der Eigentümer ab nun vor dem Abbruch eine Freigabe vom Magistrat.

Erratum

Im WohnenPlus Heft 4/2018 hat der Fehlerteufel zugeschlagen: Auf dem Bild auf Seite 25 ist Architektin Kinayeh Geiswinkler-Aziz im Gespräch mit Robert Korab zu sehen. Wir bitten um Entschuldigung für den falschen Bildtext.





"Grüner" Empfang

Seit Herbst 2018 erstrahlt das Vorstandssekretariat der Sozialbau in einem neuen, modernen und grünen Erscheinungsbild. Die von Architekt Christian Reischauer geplanten zentralen Elemente sind das geschwungene Empfangspult sowie der Paravent des Wartebereichs. Als Kontrapunkt zur Oberfläche der Lackmöbel dienen begrünte Füllungen an den besucherseitigen Außenflächen, lebendige Pflanzen stehen im Kontrast zu den harten Raumkanten.

Erste Jahrestagung für Baurecht

Einen einfacheren und rechtssicheren Rahmen für das Bauen in Österreich schaffen: Das war das Ziel der ersten Jahrestagung für Baurecht und Baustandards Ende vergangenen Jahres. Rund 140 Experten aus Bauwirtschaft, Recht, Architektur, Ziviltechnik und Wissenschaft sowie Vertreter von Bund, Ländern und Gemeinden waren der Einladung von Bundesinnung Bau der WKO und Austrian Standards gefolgt. "Ausführende Unternehmen sind mit zahlreichen Gesetzen, Vorschriften, Bauregeln und Normen konfrontiert. Diese im Baualltag zu bewältigen, ist eine große Herausforderung - vor allem im Hinblick auf leistbares Bauen und Wohnen", so Rainer Pawlick von der Landesinnung Bau Wien. Betont wurde die große volkswirtschaftliche Bedeutung, die eine Optimierung des Rechtsrahmens für die Bautätigkeit hat. Komplizierte Rechtsvorschriften verlangsamten nicht nur den Neubau, sondern wirkten auch im Bereich der Sanierung als starke Bremser, weshalb die Politik tätig werden müsse, waren sich die Teilnehmer einig. Die Jahrestagung soll von nun an zur dauernden Einrichtung werden, wie Austrian-Standards-Präsident Walter Barfuß ankündigte.



Meilensteine der WBV-GPA

Exakt 92.279 Quadratmeter Nutzfläche hat die WBV-GPA in den vergangenen drei Jahren geschaffen. Den 12 Meilensteinprojekten von 2016 bis 2018 widmet die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte nun ihr Jahrbuch, das neben den Projekten auch zeigt wie unterhaltsam Zahlen sein können: 95 Freiräume gibt es für die Bewohner des Projekts Marchfeldstraße 27 in der Brigittenau, 3.755 Schalter und Steckdosen im Projekt in der Nussbaumallee 22-26 im 11. Bezirk, und Studenten aus 37 Nationen haben in den popUp dorms



in der Seestadt Aspern zusammengelebt. Besucht und lebendig beschrieben wurde die Projekte – insgesamt 965 Wohnungen, Heimplätze, Lokale, Wohngemeinschaften, Kindergärten und eine Volksschule – von den Architekturjournalisten Franziska Leeb und Wojciech Czaja.



Ausgezeichneter ÖSW-Vorstand

Michael Pech, Vorstand ÖSW, erhielt von Bürgermeister Michael Ludwig das Silberne Ehrenzeichen für Verdienste um das Land Wien. Unter seiner Verantwortung wurden allein in Wien mehr als 10.000 Wohnungen errichtet, er hat in 30 Architektur- bzw. Bauträgergremien als Jurymitglied mitgewirkt und bekleidet 14 aktive Aufsichtsratsfunktionen. Seit 30 Jahren lehrt er an der TU-Wien, seit 2016 auch an der Uni Wien. Weiters erhielten die Architekten Thomas Feiger und Ivan Weinmann das Ehrenzeichen. Die drei Architekten hätten mit ihren Leistungen sowohl das Stadtbild der Stadt Wien als auch das jüdische Leben in der Stadt bereichert, so Ludwig. Die Laudationes hielten der Ehrenpräsident der Israelitischen Kultusgemeinde Ariel Muzikant und Josef Ostermayer, Landesobmann der Wiener Gemeinnützigen und Sozialbau-Chef.

Projektstart für grüne Fassaden

Die Sommer werden länger und heißer. Die Stadt Wien will daher Fassadenbegrünung mit fix und fertigen Bepflanzungsmodulen fördern. "Vor allem in dicht verbauten Gebieten tragen sie zu einer naturnahen und kühleren Umgebung bei", so Umweltstadträtin Ulli Sima bei der Präsentation des Projekts namens "50 grüne Häuser". Ein einzelnes Modul wird für rund acht Quadratmeter Begrünung sorgen und unter 2.000 Euro zu haben sein. Im Frühjahr startet die Bewerbungsphase, in der sich Interessierte aus dem Pionierareal Innerfavoriten melden können. An sie werden Module zu Forschungszwecken kostenlos vergeben. Ab Herbst sollen die Sets österreichweit erhältlich sein. Bauwerksbegrünung hat neben der Kühlung übrigens noch andere Vorteile: Weniger Verkehrslärm, weniger Feinstaub sowie ein höheres Sicherheitsgefühl. Die Bewohner werden auch den ein oder anderen Vogel mehr zwitschern hören. https://50gruenehaeuser.at

Pickerl fürs Haus

Österreich ist ein Land der Häuslbauer, Laut Statistik verbauen die über zwei Millionen Hauptwohnsitze in Ein- und Zweifamilienhäusern eine Fläche von 324 Quadratkilometern und bieten dabei 4,32 Millionen Menschen Wohnraum. Ihr ökologische Fußabdruck war Gegenstand einer Analyse des österreichischen Ökologie-Instituts für die Raiffeisen Bausparkasse. Zum Vergleich: Die mit Mehrfamilienhäusern überbaute Fläche beträgt nur rund 97 Quadratkilometer, schafft aber Wohnraum für rund 3,73 Millionen Menschen. "Ein- und Zweifamilienhäuser stellen eine hohe Belastung für den Klimaschutz und die Umwelt dar. Weil sie von allen Bauformen den größten Flächenbedarf haben, ist ihr Beitrag zu Zersiedelung, Bodenversiegelung, -verdichtung und Flächeninanspruchnahme weitaus größer als bei verdichteten Wohnformen", so Julia

Lindenthal vom Österreichischen Ökologieinstitut. Geschäftsführer Robert Lechner schlug daher ein "Pickerl fürs Haus" vor: Ein Energieausweis, der zeigt, wie gut oder schlecht das Haus energetisch abschneidet und aufzeigt, dass Verbesserungsmaßnahmen sinnvoll sind.

Nachhaltiges Wohnquartier

Bis 2022 entsteht im Bezirk Meidling in Wien ein neuer Stadtteil für 1.900 Menschen. Auf dem Areal der Wiener Lokalbahnen werden rund 850 geförderte Wohnungen gebaut. Präsentiert wurde das Großprojekt von Stadträtin Kathrin Gaal. Das Besondere der Siegerprojekte des Bauträgerwettbewerbs: Spezielle Wohnformen für Alleinerziehende, ein Gemeindebau Neu, ein Pflegewohnhaus mit stationärem und mobilem Angebot, zwei Kindergärten, Smart-Offices und Geschäfte. Die ehemalige Remise wird revitalisiert und dient den zukünftigen Bewohnern als Grätzelzentrum. Im Rahmen des "Lebenscampus Wolfganggasse" sind auch soziale Bildungseinrichtungen und Lehrwerkstätten geplant sowie ein Lehrlingswohnheim. Auch für Menschen in Not entstehen in Kooperation mit dem Verein neunerhaus Wohnangebote.



Erster Wohnbauwein

Die Wohnbauträger-Plattform Arge Wohnen NÖ feierte kürzlich einen besonderen Anlass: In der Bauakademie Schloss Haindorf im Kamptal wurde der erste niederösterreichische Wohnbauwein getauft. Pate war LR und Landeswohnbaureferent Martin Eichtinger. Der Grüne Veltliner namens "Vinum terra Optimum" aus dem Langenloiser Weingut Martin Steiner steht symbolisch für ein erbauliches Wohnbaujahr der 16 Arge Wohnen-Mitgliedsbetriebe. Arge-Wohnen-Obmann Manfred Damberger zog Parallelen zwischen Weinbau und Wohnbau: Ähnlich wie Architekten und Baumeister ein Haus gut planen müssen, so brauche auch ein Winzer das richtige Händchen für einen guten Wein.

Zukunftsvisionen der Lebensqualität



Die Internationale Bauausstellung IBA_Wien 2022 widmet sich dem Thema "Neues soziales Wohnen". Unsere Serie stellt schon 2019 die IBA und ihre Projektkandidaten vor. Den Auftakt macht die Biotope City.

MAIK NOVOTNY

Profil-Serie im Medienpartner-Plus-Paket mit finanzieller Unterstützung der Wohnservice Wien Ges.m.b.H.

eit über 100 Jahren gibt es Internationale Bauausstellungen - ein so erfolgreiches wie leicht irreführendes Label. Denn strenggenommen handelt es sich bei den IBA nicht um Ausstellungen in Messehallen, sondern um tatsächliche, reale Bauten unter freiem Himmel. Ziel der IBA ist es seit jeher, neue Ideen für Städte und Häuser zu präsentieren, insbesondere für den Wohnbau. Die Wiener Werkbundsiedlung 1932 war zwar keine IBA, folgte aber demselben System. In der Nachkriegszeit legten die IBA eine Pause ein, bis sie in den letzten Jahrzehnten wieder aufgenommen wurden und sich in jüngsten Jahren geradezu ein IBA-Boom entwickelte. Eine kurze

Übersicht der Highlights: Die IBA Berlin 1984 bis 1987 war ein Meilenstein für die behutsamen Stadterweiterung, die IBA Emscher-Park 1989 bis 1999 für die Umstrukturierung des industriellen Ruhrgebiets. Die IBA Hamburg (2006 bis 2013) bündelte Wohnbau-Initiativen und Stadtentwicklung.

Auch Wien bekommt eine Internationale Bauausstellung, die IBA_Wien 2022 mit dem Leitbild "Neues soziales Wohnen." Der Startschuss erfolgte bereits 2016 (siehe Infobox zur Timeline) auf Initiative von Wolfgang Förster, damals Leiter der Wohnbauforschung in der MA 50, und des damaligen Wohnbaustadtrats und heutigen Bürgermeisters Michael Ludwig.

Fixe Kandidaten

Koordinator Kurt Hofstetter zum aktuellen Status: Die IBA-Kandidaten für 2022 stehen heute schon nahezu alle fest und werden noch in diesem Jahr offiziell präsentiert. Sobald sie umsetzungsreif sind, erfolgt die Ernennung zum offiziellen IBA-Projekt. Parallel dazu tragen Veranstaltungen wie die schon etablierten IBA-Talks die Diskussion in die Öffentlichkeit. Die Bauträger sind, so Kurt Hofstetter, ein wesentlicher Faktor für den Erfolg der IBA – und die IBA ein Faktor für den Erfolg der Bauträger.

"Innovationen entstehen oft im Zusammenwirken vieler Akteure", erklärt Kurt Hofstetter. "Das Vier-Säulen-Modell des geförderten Wohnbaus bietet dafür einen soliden und bewährten Rahmen. Es liegt natürlich im Interesse der Bauträger, für die Menschen leistbaren und hochwertigen Wohnraum in gut ausgestatteten Stadtquartieren zu entwickeln. Die Rahmenbedingungen dafür sind teilweise sehr starken Veränderungen unterworfen, sei es der Kostendruck, die zunehmende Komplexität in den Entwicklungsprozessen oder die permanent erforderliche Anpassung an neue Lebensstile und Arbeitssituationen der Bevölkerung.

Die dabei entstehenden neuen Lösungen und Angebote müssen sichtbar gemacht werden, damit sie vom einsamen Leuchtturmprojekt zu einem leuchtenden Vorbild werden können, das vielen anderen Menschen zu Gute kommen kann."

Vorbild-Wirkung

Im Rahmen der IBA_Wien 2022 werden die dabei herausragenden Projekte und Prozesse sowohl national als auch international als Vorbilder für künftige Entwicklungen präsentiert.

Grund genug für WohnenPlus, in jeder der vier Ausgaben 2019 einen oder mehrere der IBA-Kandidaten vorzustellen. Passend zum Heftthema mit dem Schwerpunkt auf Ökologie und Klimaschutz ist das erste die Biotope City auf den ehemaligen Coca-Cola-Gründen am Wienerberg im 10. Bezirk. (mehr zum Projekt auf den Seiten 10 bis 14).

Dieses Entwicklungsgebiet basiert auf dem Leitbild der von Stadtplanerin Helga Fassbinder gegründeten niederländischen Stiftung Biotope City und wurde noch gemeinsam mit dem 2016 verstorbenen Harry Glück, dem Architekten des Wohnparks Alt-Erlaa,

entwickelt. Die Biotope City verfolgt das Ziel, auch in einer verdichteten Stadt Antworten auf die Erfordernisse des Klimawandels zu finden: Eine Reduzierung der Hitzebelastung, eine höhere Biodiversität, mehr Grün im Wohnumfeld und ein intelligentes Regenwassermanagement sind nur einige der Aspekte, die hier realisiert werden. Neben einem diversen Angebot aus insgesamt rund 1.000 Wohnungen, sowohl geförderten als auch freifinanzierten, inklusive Smart- und betreute Wohnungen, Gemeinschaftseinrichtungen, einer Schule und einem Kindergarten sind auch Bürohäuser in Bau, um eine städtische Durchmischung zu erreichen.

Komplexe Lösungen

Ein interdisziplinäres Team entwickelte schon zu Beginn einen Qualitätenkatalog für Bebauung und Begrünung. Die Auslobung des Wettbewerbs für das Quartier erfolgte durch die Gesiba in Kooperation mit Wien Süd und Mischek/Wiener Heim, inzwischen drehen sich schon die Kräne am Wienerberg. Die Übergabe der ersten Wohnungen ist für Sommer 2019 anvisiert, insgesamt sieben Bauträger sind hier involviert. Insbesondere die gesamtheitliche, bauplatzübergreifende Umsetzung der ökologischen Ziele ist hier bemerkenswert.

Was macht die Biotope City für die IBA zu einem würdigen Kandidaten? "In der Biotope City arbeiten Bauträger, Planer, Experten der Universität und innovative junge Unternehmen gemeinsam an komplexen Lösungen für die Zukunft, um auch in Zeiten des Klimawandels optimale Voraussetzungen für das Wohnen und Arbeiten in der Stadt zu schaffen", freut sich Kurt Hofstetter.

"Eine Herausforderung wird darin bestehen, die am Ende zu einem großen Teil gar nicht sichtbaren baulichen Innovationen in der Biotope City sichtbar und verständlich zu machen. Diese Entwicklung steht zweifellos am Beginn einer intensiven Auseinandersetzung mit den Anforderungen der Klimaanpassung und den damit verbundenen Fragen der Gesundheit und Lebensqualität vieler Menschen."

Wenn alles glatt läuft, werden sich im Jahr 2022 die heimischen und internationalen Besucher am Wienerberg tummeln. Die grüne Biodiversität sollte bis dahin schon tiefe Wurzeln geschlagen haben.



Auszeichnung: Der IBA-Stempel kennzeichnet den Kandidatenstatus auf dem Weg zum IBA-Projekt.

Timeline: IBA_Wien 2022

2016: Kick-off zur IBA_Wien – Neues soziales Wohnen Konstituierung des wissenschaftlichen Beirats zur IBA_Wien, Start der Veranstaltungsreihe "IBA-Talks"

2017: Programmatik und
Memorandum zur IBA_Wien
Bauträgerwettbewerb Seestadt
"Am Seebogen"
Start der Veranstaltungsreihe
"IBA meets Architects"
im AzW – Kunstprojekte,
Kooperationen mit
Universitäten

2018: Bauträgerwettbewerb
Berresgasse
Veranstaltungsreihen
"IBA Fokus-Gespräche"
und "Werkstattgespräche Lebensräume"
Start der "International
Summer School Vienna"
(mit Uni Wien und TU Wien)
Beiträge zur
UNECE-Konferenz und
"Housing for All"

2019: Bauträgerwettbewerb
Donaufeld – An der Schanze
Info-Veranstaltungen in den
IBA-Schwerpunktgebieten
Vorstellung der
IBA-Kandidatenprojekte

2020: Zwischenpräsentation zur IBA_Wien (Frühjahr) Veranstaltungen im Umfeld der IBA-Projekte

2021: Veranstaltungen mit der Wiener Bevölkerung

2022 Herbst: Präsentation der Ergebnisse mit Rundfahrten, Spaziergängen, Führungen, Konferenzen etc.

2023: Projektabschluss



Die perfekte Wohnung

Eine junge Familie hat in einem Wohnprojekt von ÖVW und Arwag im 22. Bezirk in Wien ihre perfekte Wohnung gefunden – Grünruhelage, Balkon mit Blick in die Mühlwasser-Wildnis und ein Grundriss, der allen Familienmitgliedern seinen Bereich gewährt, sind die herausragenden Eckdaten der Traumwohnung.

GISELA GARY

in Kinderlachen ist als Begrüßung zu hören – Ayana, die sechsjährige Tochter, empfängt die Besucher bereits in der Eingangstür. Sie hat sich für den Besuch extra fein gemacht und zeigt voll Stolz das Vorzimmer: "Hier bitte die Schuhe ausziehen." Benjamin Puschl, der Vater, der Psychologie studiert hat, steht im Hintergrund und lacht – "sie nimmt unsere Regeln zum Glück noch sehr ernst." Gul Bonness, die Ehefrau von Benjamin und Mutter von dem kleinen Mädchen,

kommt dazu: "Wir sind nun wirklich zu Hause angekommen und so glücklich in unserer neuen Wohnung", strahlt die junge Frau, die in der Flüchtlingsbetreuung tätig ist. Einziger Wermutstropfen des neuen Wohnglücks: Der lange Weg in die Arbeit, denn sie arbeitet in Traiskirchen. Die Wohnung in der Stavangergasse befindet sich in dem Projekt "zwei+plus Generationen: Wohnen" zehn Minuten vom Mühlwasser entfernt. Insgesamt gibt es hier 130 geförderte Mietwohnungen, eine Jugendwohngruppe, einen Kindergarten und eine Seniorenwohngemeinschaft. In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere Kindergärten und verschiedene Schulen.

Ayana gibt gern mit ihrem täglichen Weg in die Schule an: "Ich brauche genau fünf Minuten." Ihre Schule ist eine Ganztagsschule, perfekt für das berufstätige Paar. Drei Zimmer sind auf 70 Quadratmeter verteilt, jeder findet so seinen Platz und kann sich auch schon mal von den anderen ein bisschen zurückziehen. Highlight der Wohnung ist der Balkon, direkt davor die Äste von schönen, alten Espen – aber auch die Ausrichtung der Räume und die raumhohen Fenster schätzt die Familie, es ist quasi immer hell in den Räumen. Die großzügige Wohnküche führt direkt ins Freie.

Anregung zur Nützung

Die perfekte Wohnung – ganz ohne Kritikpunkte? "Naja", räumt Benjamin ein, "ich finde es schade, dass die wunderschöne Dachterrasse oberhalb unserer Wohnung, eigentlich nun nach einem

Jahr immer noch kaum benützt wird. Wir dürfen aus Brandschutzgründen nichts oben stehen lassen - das lädt natürlich nicht dazu ein, mit Freunden einmal zu grillen oder einen Abend einfach am Dach zu verbringen." Und im Hof wären Schaukeln und eine Rutsche schön. Doch Benjamin Puschl will seinen Einwurf nicht als Kritik, sondern als Anregung verstehen – "das Gemeinsame kann ja nur über die Gemeinschaftsflächen passieren und da bietet sich die Dachterrasse doch an. Aber das wird sich einspielen." Die Hausverwaltung ist jedenfalls sehr engagiert. Geplant war auch, dass die Laubengänge zum Verweilen genützt werden, doch das passiert bis dato nicht, auch dort verhindert der Brandschutz jegliche Gestaltung.

Warum sich die junge Familie für genau dieses Projekt und diese Wohnung entschieden hat? Gul erzählt: "Wir haben vorher in einer sehr schönen Wohnung im 10. Bezirk gewohnt. Es war alles in Ordnung, doch mir hat die Natur und auch die Ruhe gefehlt - so machten wir uns auf die Suche nach der perfekten Wohnung, im Grünen und doch nicht so weit weg von der Stadt. Uns hat aber auch das Gesamtkonzept des Wohnbaus gut gefallen, die Mischung von alt und jung und das breite Freizeitangebot. Für uns als Jungfamilie, wirklich ein optimales Umfeld." Und auch für die Tochter, die nun alle ihre Freundinnen in fußläufiger Nähe hat und sie nach Herzenslust treffen kann, wann sie will - ohne, dass sie jemand bringen muss. Einfach perfekt - für Groß und Klein.



Diskussionen rund um das Thema Klimaschutz — inklusive Schuldzuweisungen, wer wofür verantwortlich ist — erreichen nicht nur aufgrund der Wortspenden von Klimawandel-Verleugnern ihren Höhepunkt. Ein Klimagipfel jagt den anderen, leider jedoch mit kaum sichtbaren Ergebnissen.

Kühler Kopf in heißen Zeiten

Der gemeinnützige Wohnbau baut mittlerweile nahezu völlig selbstverständlich klimafreundlich und noch mehr als das: Zahlreiche innovative Ideen und Vorschläge für eine drastische Reduktion des CO₂-Ausstoßes liefern die Bauträger von mehrgeschossigen Wohnbauten. Grün ist die Zukunft — wie die Leuchtturmprojekte Österreichs zeigen. Ein Vorteil für Bewohner wie auch Anrainer, was der gesamten Bevölkerung hilft, in heißen Zeiten einen kühlen Kopf zu bewahren.

Innovationen als Erfolgsrezept

Keine Angst vor der Klimakatastrophe! Zahlreiche Pilotprojekte im Wohnbau geben Anlass zu Hoffnung. Die Ideen sind vielfältig – und in manchen Fällen geht es um weit mehr als nur den Klimaschutz. Das Thema forciert Innovationen – und erfasst ganze Stadtteile.

MAIK NOVOTNY

ür den Klimaschutz streikende Schüler wie die 16-jährige Schwedin Greta Thurnberg, die Ende 2018 auf der UN-Klimakonferenz in Katowice und beim Weltwirtschaftsgipfel in Davos mit dringlichen Mahnungen für Aufsehen sorgte. Insekten-Apokalypse, Hitzesommer und Trockenheit, steigende Meeresspiegel: Die drohende Klimakatastrophe ist zurzeit im Gespräch. Endlich, könnte man sagen. Fast schon zu spät, könnte man befürchten. Man könnte aber auch anmerken: Nicht erst seit heute. Denn Initiativen zum Klimaschutz wurden schon seit längerem auf allen politischen Ebenen etabliert, nicht zuletzt im Wohnbau.

Das ist auch dringend nötig, denn laut Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, BMNT, werden etwa 15 Prozent der Kohlendioxid-Emissionen in Österreich durch Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen in Gebäuden verursacht. Zwischen 70 und 75 Prozent dieser Emissionen (das sind rund sieben Millionen Tonnen) entfallen auf Wohngebäude. Die österreichische Klima- und



Die "grüne Stadt der Zukunft": Hohe Dichte, frische Luft – energieeffizient, sind die Stichworte der Biotop City am Wienerberg

Energiestrategie (#mission2030) soll den Handlungsrahmen für den Nationalen Energie- und Klimaplan für Österreich, NEKP, bis 2030 bilden. Die im Jänner 2019 vom BMNT veröffentlichte Studie "Maßnahmen im Gebäudesektor 2009 bis 2017" verzeichnet zwar einen leichten Rückgang der Treibhausgas-Emissionen im Sektor Gebäude, warnt aber: "Die Effekte von Wärmedämmung und Erneuerung der Energiesysteme und des Einsatzes von Brennstoffen mit geringerem Kohlenstoffgehalt werden durch Trends wie größere beheizte Flächen, dem Anstieg von Bevölkerung und Singlehaushalten wieder zunichtegemacht." Im geförderten Wohnbau ist man optimistischer: Durch Wohnbauförderungsmaßnahmen der Länder konnten im Jahr 2017 Emissionseinsparungen im Ausmaß von rund 165.000 Tonnen CO2 erreicht werden - vier Prozent mehr als im Vorjahr.

Einen wesentlichen Anteil daran hat der Einsatz klimaschonender Energiesysteme, so die Bilanz.

Programm Klimarettung

Auf Landesebene hat Oberösterreich das Programm Klimarettung etabliert. In dessen Rahmen verpflichten sich die Wohnbauträger, den Klimaschutz umfassend bei allen Planungen zu berücksichtigen und den gesetzlichen Standard für öffentliche Gebäude jetzt schon im Wohnbau umzusetzen. Dies bedeutet unter anderem die Einhaltung der Mindestkriterien bei den Energiekennzahlen bei Neubauten, die Verpflichtung zur nachträglichen Außendämmung bei Fassadenerneuerungen, eine Energiebuchhaltung zur Kontrolle des Energieverbrauchs, eine Prüfungspflicht für den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern und der Einsatz von Solaranlagen bei Neubauten.

Die Stadt Wien wiederum hat sich dem Thema der urbanen Überhitzung angenommen und einen umfassenden Leitfaden zur Vermeidung sommerlicher Überwärmung im Wohnbau herausgegeben. Wie das Forschungsprojekt ÖKS15 – Klimaszenarien für Österreich – zeige, könne künftig von einem deutlichen Temperaturanstieg in Wien ausgegangen werden, so die Autoren des Leitfadens. Diese Annahme werde auch von anderen Projekten wie z. B. "Focus!" (Future of Climatic Urban Heat Stress Impacts) bekräftigt.

Neben Planungsstrategien präsentiert der Leitfaden zahlreiche Best Practice-Beispiele. Zielgruppe sind Bauträger, Planer, die Entscheidungsträger der öffentlichen Hand sowie Endnutzer. Als Maßnahmen werden u. a. die Verwendung eines außenliegenden Sonnenschutzes vorgeschlagen oder die Begrünung von Fassaden und Dächern. Laut einer Studie sind in Wien derzeit nur zwei bis drei Prozent der Dächer begrünt – möglich wären bis zu 45 Prozent, was eine drastische Reduzierung der Wärmeinseleffekte in der Stadt bewirken könne.

Eine weitere noch zu wenig genutzte Verbesserungsmöglichkeit liegt in der Kühlung durch Fensterlüftung, besonders Nachtlüftung. Hier liege das Potenzial im Wohnbau in nutzbarem Anteil der Jahresstunden zwischen 20 Prozent für den Gebäudebestand und ca. 50 Prozent für Niedrigenergiegebäude. Ebenso wird die thermische Bauteilaktivierung empfohlen. Bei einer Lebensdauer der Gebäude von 50 bis 100 Jahren machten die zusätzlichen Investitionskosten all dieser passiven Maßnahmen nur einen Bruchteil der gesamten Lebenszykluskosten aus, vor allem im Hinblick auf steigende Temperaturen und höhere Strompreise für die Kühlung.

Bauteilaktivierung im Wohnbau

Ein Best-Practice-Beispiel, bei dem die thermische Bauteilaktivierung im mehrgeschossigen Wohnbau angewendet wird, ist das Projekt "MG22" in der Mühlgrundgasse im 22. Wiener Gemeindebezirk. Hier errichtet der Bauträger Neues Leben gemeinsam mit M2plus Immobilien GmbH bis Herbst dieses Jahres mit Mitteln der Stadt Wien und Forschungsförderung des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie, BMVIT, insgesamt 155 Wohnungen (Entwurf: Architekt Alfred Charamza, Sophie und Peter Thalbauer Architektur, Thaler Thaler Architekten). Der Beton wird dabei



MG22 ist das bauteilaktivierte mehrgeschossige soziale Wohnbauprojekt der Baugenossenschaft Neues Leben.

über eingebaute Rohrsysteme aktiviert, in denen je nach Bedarf warmes oder kaltes Wasser fließt. Die Wärme für Beheizung und Warmwasser wird am Mühlgrund über Sole-/Wasser-Wärmepumpen in Verbindung mit Erdwärme-Tiefensonden erzeugt, im Sommer wird das Sondenfeld regeneriert. Insgesamt 30 Erdsonden werden mit je 150 Meter gebohrt und verbaut. Ab einer Tiefe von rund zehn bis 20 Meter herrscht das ganze Jahr über eine gleichmäßige Temperatur von zehn

Durch Wohnbauförderungsmaßnahmen der Länder konnten im Jahr 2017 Emissionseinsparungen im Ausmaß von rund 165.000 Tonnen CO₂ erreicht werden.

Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus

bis 12 Grad Celsius. Die entzogene Erdwärme wird im Heizfall mit Hilfe einer Wärmepumpe auf ein höheres Temperaturniveau gebracht. Im Kühlfall wird Wärme ins Erdreich eingebracht.

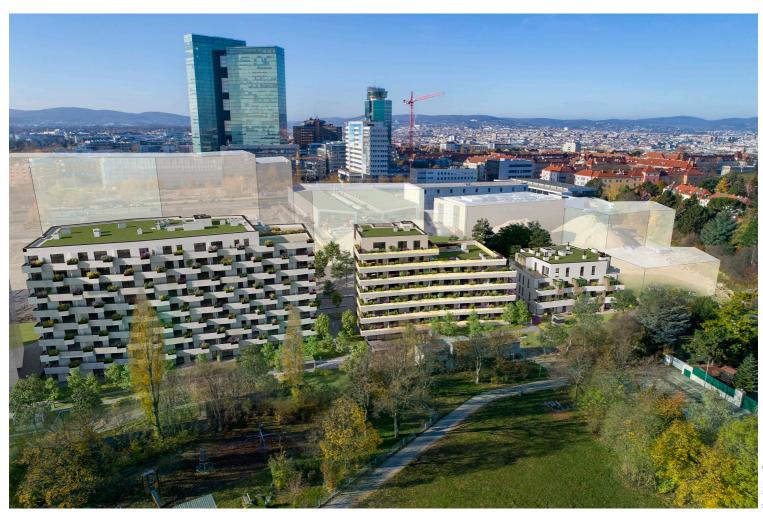
"Gerade im Hinblick auf den verstärkten Nutzen regenerativer Energien ist es wichtig, dass die Stadt der Zukunft genügend Flexibilität und Speicherpotential hat. Deswegen war es ein explizites Anliegen unserer Forschungs-Ausschreibungen, die Stadt als Energieschwamm zu

thematisieren", sagt Michael Paula, Leiter der Abteilung Energie- und Umwelttechnologien im BMVIT. "Die interessanteste Idee dabei ist, die gesamte Masse der gebauten Stadt als Energiespeicher zu verstehen und zu verwenden."

Intelligente Vernetzung

Thermische Bauteilaktivierung ist an sich keine neue Erfindung, in Wien kommt sie jedoch erstmals im sozialen und mehrgeschossigen Wohnbau zum Einsatz, noch dazu mit einem Innovations-Bonus: Das beteiligte Unternehmen FIN (Future Is Now) hat eine Systemerweiterung entwickelt, die es ermöglicht, auch überschüssige Windenergie in der Betonmasse zu speichern. Ein Windstrom-Lastmanagement sorgt dafür, dass der Strom zum Betrieb der Wärmepumpen weitestgehend aus Überschussproduktion stammt. 30 bis 40 Prozent des Endenergiebedarfs werden für das Heizen und Kühlen benötigt. Die Wohnhäuser selbst werden im Niedrigenergiehausstandard errichtet, mit einem Heizwärmebedarf von 24 bis 28 kWh/m²a. "Die niedrigen Energiekosten unterstützen leistbares Wohnen, deshalb sollen solche Projekte kein Einzelfall bleiben", so Johann Gruber, Obmann von Neues Leben.

MG22 ist Teil des Forschungsprojektes "Stadt der Zukunft – Auf dem Weg zu Plus-Energie-Quartieren" des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (BMVIT). Dass man, wenn es um Klimaschutz und Energieeffizienz geht, heute über den Maßstab des einzel-



Amelie heißen die drei Bauten der Buwog in der Biotop City — mit höchsten ökologischen Ansprüchen.

nen Gebäudes hinaus denkt und das ganze Quartier, wenn nicht die ganze Stadt, ins Konzept einbezieht, ist auch in anderen europäischen Ländern evident – allen voran die Schweiz mit ihrem Programm der 2000-Watt-Gesellschaft und ihren 2000-Watt-Arealen (siehe Infokasten).

Ebenfalls so quartiersweit geforscht wird in der Wiener Seestadt Aspern, wo das Projekt Aspern Smart City Research, ASCR, in die zweite Runde geht. Die Projektphase "ASCR 2023" konzentriert sich vor allem auf die intelligente Vernetzung von Gebäuden. "Die Entwicklung von optimal aufeinander abgestimmten Erzeugungs- und Speicherkomponenten auf Basis erneuerbarer Energien innerhalb der Bauobjekte ist soweit abgeschlossen. Jetzt treten unsere Häuser in Dialog", so Robert Grüneis, Geschäftsführer der ASCR. Kommunizieren werden die Häuser mit Energienetzen und -märkten. Das Haus wird zum Smart Building. Schon in der ersten Forschungsperiode hatte sich das 2013 von Siemens Österreich, Wien Energie, Wiener Netze, der Wirtschaftsagentur Wien und der Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 AG ins Leben gerufene Projekt eine Testreihe mit smarter Energie im Wohnbau etabliert. Hier können die Bewohner unter anderem via App die Heizung in der Wohnung kontrollieren (siehe WohnenPlus 2/2018).

Im nächsten Schritt kommen neben Photovoltaikanlagen Methoden wie die Nutzung von Wärmeabluft, etwa aus Garagen, zum Einsatz. Alle Maßnahmen eingerechnet, verspricht man sich im Wohn-

Die interessanteste Idee ist, die gesamte Masse der gebauten Stadt als Energiespeicher zu verstehen und zu verwenden.

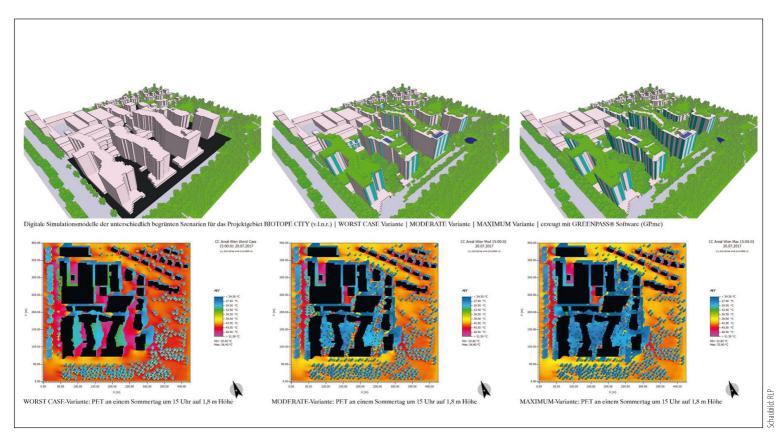
Michael Paula, Leiter der Abteilung Energie- und Umwelttechnologien im BMVIT

bau eine CO₂-Einsparung von 71 Prozent gegenüber klassischen Gaskessel-Heizungen. Insgesamt 17 "Use Cases" beinhaltet ASCR 2023, dazu zählt auch die Elektromobilität.

Stadt als Biotop

Einer der größten Stadtteile, der sich der Klimaoptimierung verschrieben hat, ist die Biotope City auf den ehemaligen Coca-Cola-Gründen am Wienerberg. Rund 1.000 Wohneinheiten werden hier von mehreren Bauträgern errichtet, das Projekt wurde bereits zum IBA-Kandidat der "IBA_Wien 2022 Neues soziales Wohnen" ernannt (siehe Seiten 6-7). Im Vorfeld wurde ein Leitbild für das Gesamtareal entwickelt, das auf den Ideen der niederländischen Stiftung Biotope City basiert, die von der Stadtplanerin Helga Fassbinder gegründet wurde. Wesentliche Ziele des Leitbildes sind die Entwicklung neuer Verfahren, um die Überhitzung zu reduzieren und die Biodiversität zu erhöhen. Dies betrifft den Freiraum ebenso wie die Begrünung von Fassaden und die Begleitung des sozialen Zusammenlebens in der "grünen Stadt der Zukunft." Das Angebot umfasst freifinanzierte und geförderte Miet-sowie Eigentumswohnungen, Smart-Wohnungen, Wohnungen für Menschen mit speziellen Bedürfnissen, betreubares Wohnen und bauplatzübergreifende Gemeinschaftsräume im Ausmaß von insgesamt 1.700 Quadratmetern, Bauträger sind Arwag, Buwog, Gesiba, Mischek, ÖSW, Soravia und Wien Süd.

Die vertikale Fassadenbegrünung führt die Bepflanzung der Gebäudehülle weiter und geht fließend in die vielfältige Freiraumgestaltung des Quartiers über.



Digitale Simulationsmodelle für unterschiedlich begrünte Szenarien der Biotope City.

Insgesamt sind aber bei dem Projekt Biotope City Wienerberg gerade die bauplatzübergreifenden Maßnahmen zum Klimaschutz bedeutsam. Durch die Begrünung der Häuser und Freiflächen soll die Umgebungstemperatur mess- und spürbar gesenkt und so der Energiebedarf für die Gebäudekühlung verringert werden. Über ein bauplatzübergreifendes Regenwassermanagement wird das Regenwasser nicht mehr in den Kanal geleitet, sondern in einer Zisterne gesammelt und zur Bewässerung eines zentralen Biotops verwendet. Der ursprüngliche Plan, das Wasser auch zum Gießen der Fassadenbepflanzung zu verwenden, wurde aus hygienischen Gründen fallengelassen.

Definierte Qualitäten

1.000 Wohnungen, sieben Bauträger, ambitionierte Ziele und begleitende Forschung: Keine einfache Aufgabe. "Die Umsetzung ist ein langer Prozess", so auch das Zwischenresümee von Architekt Oliver Sterl, Projektleiter im Büro Rüdiger Lainer & Partner, RLP, die sowohl an der Erstellung des Leitbildes beteiligt waren als auch mehrere Bauteile planen und bauen. Begonnen wurde schon 2010 mit der Erstellung eines "weichen" Qualitätenkataloges, seitdem wurden unter anderem Simulationsberechnungen der Boku vorgenommen, um das ideale Ausmaß der Begrünung und die Auswirkung auf die Temperatur zu ermitteln.

"Dies ist wichtig, um erstmals zu den hard facts zu kommen, die bisher noch nicht vorliegen", so Sterl, der heute, wo

Alle an der Entwicklung der Biotope City beteiligten Bauträger haben sich gemeinsam zur Einhaltung umweltfreundlicher Standards verpflichtet.

> Andreas Holler, Geschäftsführer der Buwog Group

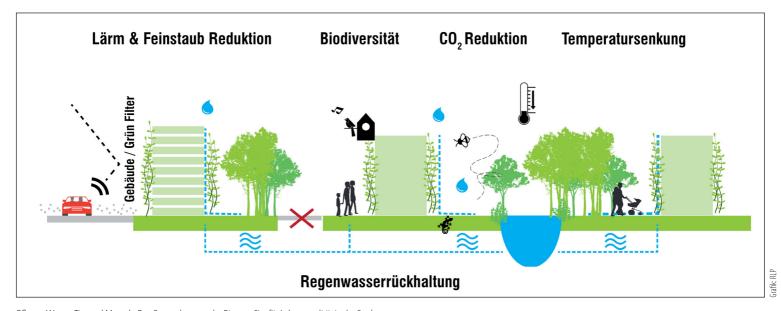
sich nahezu alle Bauteile schon in Bau befinden, optimistisch ist, was die Realisierung der definierten Qualitäten betrifft. "Durch die überhitzte Baukonjunktur ist zwar 2018 viel über Einsparungen diskutiert worden, es ist uns aber gelungen, die Begrünung beizubehalten." Umgesetzt wird die Begrünung durch Pflanzkästen und Rankgerüste an den Fassaden. Positive Erfahrungen damit habe man bei RLP schon 2003 beim Wohn- und Geschäftshaus an der Wiedner Hauptstraße gemacht, das inzwischen dicht begrünt ist. Man brauche aber eine Anlaufphase von zwei bis drei Jahren, bis das Blattwerk sich richtig entfaltet - und die Bewohner den richtigen Umgang damit entwickelt haben.

"Alle an der Entwicklung der Biotope City beteiligten Bauträger haben sich

Die 2000-Watt-Gesellschaft

Maximal 2000 Watt Primärenergieverbrauch pro Person und maximal eine Tonne CO₂-Emission pro Person und Jahr: Was in der Schweiz mit einem Konzept an der ETH Zürich begann, ist heute zu einem vielbeachteten Leitprojekt geworden. Zürich machte 2008 den Anfang: Damals sprachen sich 76 Prozent des Stimmvolks für die 2000-Watt-Gesellschaft aus, seitdem ist diese in den städtischen Strategien verankert. Mehr als ein Drittel des Siedlungsgebietes soll mit Energie aus Abfall, Abwasser, See- und Grundwasser versorgt werden, die Fernwärmeversorgung wird ausgebaut. Öffentlicher Nahverkehr und das Rad- und Fußwegenetz werden ausgebaut.

Das Zertifikat "2000-Watt-Areal" zeichnet Siedlungsgebiete aus, die sich für den Klimaschutz einsetzen und einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen vorweisen. Anfang 2019 sind schweizweit 26 Areale zertifiziert. Bis heute haben 23 Kantone und mehr als 100 Schweizer Städte und Gemeinden die 2000-Watt-Gesellschaft in ihren energiepolitischen Zielen verankert. Auch die ersten Städte in Deutschland haben sich inzwischen zur Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft verpflichtet.



Pflanze, Wasser, Tier und Mensch: Das Gesamtkonzept der Biotope City für Lebensqualität in der Stadt.

gemeinsam zur Einhaltung umweltfreundlicher Standards verpflichtet", so Andreas Holler, Geschäftsführer der Buwog Group, die in der Biotope City mit dem Projekt "Amelie" drei Bauteile mit insgesamt 136 freifinanzierten Eigentumswohnungen errichtet. Auch hier gilt ein besonderes Augenmerk der Fassadenbegrünung; eine großflächige Begrünung der Außenanlagen ist geplant. "Urban-Gardening-Flächen sollen den zukünftigen Bewohnern zudem die Möglichkeit bieten, im Zuge von gemeinsam gepflegten Gartenflächen eine Gemeinschaft zu bilden. Unterstützt wird dieser Prozess vom Quartiersmanagement für die Freiräume und Gemeinschaftsräume, für die ein Entwicklungs- und Bewirtschaftungskonzept entwickelt wird", erklärt Holler.

Vorarlberger Vorreiter

Ob in Aspern, am Mühlgrund oder am Wienerberg: Die Kooperation zwischen Wohnbauträgern, Forschungseinrichtungen und Fördergebern wird zur Regel, sobald es um Pilotprojekte zu Klimawandel und Energie geht. Nicht nur in Wien: Auch das Projekt der Vogewosi in Feldkirch-Tosters wurde als Pilotprojekt unter dem Namen KliNaWo (klimagerechter, nachhaltiger Wohnbau) gemeinsam mit dem Energieinstitut Vorarlberg, der Arbeiterkammer und AlpS entwickelt. 60.000 Gebäudevarianten wurden dafür in einem rechnerischen Modell untersucht: Alle denkbaren Kombinationen von Konstruktionsarten, Heizsystemen und Solarund Photovoltaikanlagen, all das unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten. Mehr als 95 Prozent der gerechneten Varianten lagen in ihren Errichtungskosten unter der Kostengrenze der Wohnbauförderung. Die realisierte Variante hat eine Hülle in Passivhausqualität, eine

Abluftanlage, eine Sole-Wärmepumpe für Heizung und für Warmwasser sowie eine thermische Solaranlage mit Heizungsunterstützung.

Die Übergabe der 18 Wohnungen erfolgte im November 2017, gleichzeitig startete ein mehrjähriger Monitoring-Prozess. Freuen durfte man sich in Vorarlberg schon im Februar 2019, als das Projekt gemeinsam mit drei anderen mit dem Na-Wo-Award ausgezeichnet wurde. Dieser wurde vom Klimabündnis Österreich gemeinsam mit der Technischen Universität Wien, der Wirtschaftsuniversität Wien und der KSÖ (Katholische Sozialakademie Österreichs) im Rahmen des Proiekts "decarb inclusive" ins Leben gerufen. "Uns ist es wichtig aufzuzeigen, dass die drei Komponenten der Nachhaltigkeit - Dekarbonisierung, Leistbarkeit und soziale Inklusion - im Wohnbau zusammen gedacht werden müssen. Vorreiterprojekte, die diese Kriterien erfüllen, gilt es, vor den Vorhang zu holen", so Markus Hafner-Auinger, Geschäftsführer des Klimabündnis Österreich.

Klima-Kooperationen

Der gemeinnützige Bauträger WS-O macht mit innovativen Bau- und Wohnkonzepten auf sich aufmerksam. "Um die Herausforderungen von heute zu meistern, müssen wir innovatives Know-how und modernen Tatendrang verbinden", sagt Alfred Kitzwögerer, Geschäftsführer der WS-O Gemeinnützige Bau- und Wohnungsges.mbH. Das oberste Ziel der WS-O ist, mit verlässlichen und innovativen Bauprojekten dem oberösterreichischen Wohnungsmarkt ihren Stempel aufzudrücken. Für die neuen Impulse und Ideen braucht man die hellsten Köpfe des Landes. Dazu gehören Fachhochschulen wie die FH Wels und Unternehmer wie der E-Pionier Walter Kreisel. Die WS-O fördert den Austausch mit diesen Akteuren wie auch bei der Podiumsdiskussion in Wels mit dem Thema "Bauen und Wohnen in der Zukunft". Mit dabei waren LH-Stv. und Wohnbaulandesrat Manfred Haimbuchner, der Welser Bürgermeister Andreas Rabl, W&Kreisel Group-Geschäftsführer Walter Kreisel, Alfred Kitzwögerer und Professor Stefan Jaksch von der FH Oberösterreich Campus Wels.

In Wels begann die Kooperation zwischen der WS-O und dem Studiengang "Bauingenieurwesen im Hochbau". "Als FH ist es uns wichtig, unsere Ausbildung immer nahe an der Praxis zu gestalten. Dafür ist die WS-O der ideale Partner, da sie mit ihren innovativen Konzepten im Wohnungsbau an vorderster Front der modernen Bauweise steht", so Jaksch. Die WS-O unterstützt die FH mit einer Summe von 10.000 Euro. "Wir sind der erste Bauträger, der mit einem Studiengang an einer FH kooperiert. Uns ist es wichtig, die hellsten Köpfe von morgen zu unterstützen und mit ihnen zusammenzuarbeiten", erklärt Alfred Kitzwögerer. Wie sehr die WS-O bei ihren Baumethoden mit modernen und innovativen Lösungen aufwartet, zeigt unter anderem das Wohnprojekt "Am Forstpark" in Traunkirchen: das erste mehrgeschoßige Massivholzbau-Projekt im geförderten Wohnbau in Oberösterreich. Als Kooperationspartner realisiert die W&Kreisel Group New-Energy-Lösungen im stationären Infrastruktur- und Gebäudemarkt. "Unsere Vision ist, dass ein Gebäude in Zukunft keine wesentlichen Energiekosten mehr verursacht", so Kreisel. Fazit: Man muss den Kopf nicht in den heißen Sand stecken - es gibt Grund zum Optimismus, was das Klima betrifft. Auch und gerade im Wohnbau.

"Völlige Technikabhängigkeit ist eine Sackgasse"

Es ist ein Irrglaube, dass wir den Klimawandel mit ein bisschen Green-Tech oder Blue-Tech in den Griff bekommen könnten, sagt Renate Hammer vom Institute of Building, Research & Innovation. Ernst gemeinte Dekarbonisierung erfordert eine grundlegende Veränderung des Bauens und Wirtschaftens.

WOJCIECH CZAJA

as war das Ökologischste, das Sie in Ihrem Leben je gemacht haben?
Renate Hammer: "Ich habe versucht, meine Kinder so zu erziehen, dass sie begreifen, dass die Dinge endlich sind, ohne dass sie das erschreckt. Einer meiner Beiträge ist, Dinge lange zu nutzen."

Wenn wir von Ökologie sprechen, dann meinen wir auch eine Einsparung von Energie und Robstoffressourcen. Wo steben wir heute in Österreich?

Hammer: "Die Situation ist nicht erfreulich. Der energetische Endverbrauch ist in Österreich seit dem Jahr 2000 um beinahe 22 Prozent gestiegen. Für das Jahr 2017 weist eine erste Schätzung einen Verbrauch von rund 1.140 Petajoule aus, was im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von knapp zwei Prozent bedeuten würde. Unsere Zielvorgabe für 2020, also für nächstes Jahr, liegt laut Klimaschutzgesetz bei maximal 1.050 Petajoule. Wie wir das schaffen wollen, ist mir unklar. Der Anteil der Erneuerbaren liegt aktuell übrigens bei rund 33,5 Prozent. Die Zuwächse fallen jedoch zunehmend geringer aus."

Auf der einen Seite sprechen wir vom Passivhaus, auf der anderen Seite ist die Klimaanlage aus der Dachgeschoßwohnung,



oder aus dem verglasten Büro, nicht mehr wegzudenken.

Hammer: Aktuelle Lösungen gegen sommerliche Überhitzung sind oft ganz problematisch. Es gibt eigene Normen, die ein Behaglichkeitsfeld für Innenräume festlegen. Richtlinien schreiben eine Arbeitsraumtemperatur zwischen 22 und 26 Grad vor – auch wenn es draußen 35 Grad hat, was in Mitteleuropa übrigens immer häufiger der Fall sein wird. Ich verstehe nicht, warum wir unsere Häuser im Sommer auf winterliche Kälteniveaus runterkühlen. Das ist unkomfortabel und wohl kaum gesundheitsförderlich."

Ihr Lösungsvorschlag?

Hammer: "Wir verwenden gerne die Idee des 'Building unplugged'. Das heißt: Wenn man dem Gebäude den Stecker zieht, dann darf es nicht sofort kollabieren. Das klingt selbstverständlicher als es ist. Während des Stromnetzzusammenbruchs im Sommer 2003 in den USA mussten unzählige Bürohäuser evakuiert werden, weil es darin ohne Klimaanlage unerträglich heiß wurde. Völlige Technikabhängigkeit ist eine Sackgasse."

Viele Bauträger klagen, dass sie die Anforderungen und Erwartungen bezüglich Bauvorschrift, Förderrichtlinien, Grundstücksverfügbarkeit, den bauökologischen Standards und letztendlich auch noch Leistbarkeit für jeden kaum noch unter einen Hut kriegen. Was tun?

Hammer: "Die Umsetzung von ökologisch zentral wichtigen Maßnahmen klingt auf den Lebenszyklus bezogen ökonomisch sinnvoll. Ein Prinzip der Ökologie ist ja die Subsistenz: Was braucht es wirklich? Tatsächlich sind Gebäude aber vielfach in Portfolios übergegangen, die einen rein ökonomischen Blickwinkel des return on investment innerhalb kürzester Zeit einnehmen. Das passt nicht zusammen, speziell nicht im Wohnbau mit sozialem Anspruch. Was die Maßnahmen zur Umsetzung von Schutzzielen angeht, kommen wir nicht umhin, künftig vernetzt zusammenzuarbeiten."

Sie arbeiten viel mit Politikern zusammen. Was sagen Sie denen?

Hammer: "Klimaschutz gilt oft als 'Niceto-have'. Es ist ein Irrglaube, dass wir den Klimawandel mit ein bisschen Green-Tech oder Blue-Tech in den Griff bekommen könnten. Dekarbonisierung bedeutet, eine grundlegende Veränderung unseres Wirtschaftens – und eine nicht nur technische, sondern auch ökonomische Kreativität an den Tag zu legen. Wenn wir uns ausschließlich auf wirtschaftliches Wachstum fokussieren, werden wir ökologisch Schiffbruch erleiden – wenn wir ihn nicht schon längst erlitten haben."

Renate Hammer studierte Architektur, Solararchitektur und Urban Engineering in Wien, Krems und Tokio. Sie ist Vorstandsmitglied der Plattform für Baukulturpolitik. Seit 2013 ist sie Geschäftsführerin des Institute of Building, Research & Innovation.

Aktive Energien für mehr Klimaschutz



Das heiße Thema Klimawandel verursachte beim 63. Symposum zur Zukunft des Wohnens einen gewissen Treibhauseffekt: Eine Vielzahl an Perspektiven und Musterbeispielen wurde im überfüllten "Sky Conference" der RBI präsentiert. Was wie konkret zu geschehen hat – darüber müssen Politik, Regionen und

ERNST KOCH

Über das 63. Symposium berichtet auch unsere Beilage "Wohnen" aus DER STANDARD.

Branchen-Player befinden.

pätestens seit den Gipfel-Konferenzen in Paris und Katowice durchfluten Warnbegriffe wie globale Erderwärmung oder CO2-Ausstoß die öko-politischen Debatten, doch die Zuweisung von Ursachen und Lösungen erscheint einigermaßen diffus. Klar, rasantes Wachstum der Erdbevölkerung, der städtischen Ballungszentren, des Transportverkehrs jeglicher Art. Was jedoch kann konkret der österreichische Wohnbausektor zur Erreichung angestrebter Klimaziele sprich Energieeinsparung - noch leisten? Eine Frage, die dem jüngsten Wohnsymposium am 21. Februar nicht nur einen Rekordbesuch, sondern auch argumentative Vielfalt einbrachte.

Dies vor dem Hintergrund, dass laut Robert Korab von raum & kommunikation, der heimische Gebäudesektor 2017 einen Anteil von nur zehn Prozent der Treibhausgas-Emissionen verzeichnete und damit einen Rückgang von 35 Prozent seit 1990, im Gegensatz zu stark steigenden Tendenzen in Industrie und Verkehr (letzterer plus 71,8 Prozent im selben Zeitraum). Insbesondere die Wohnbaubranche, bestätigten auch weitere Teilnehmer, habe ihre "Hausaufgaben" in Neubau wie Sanierung weitgehend erfüllt – die Technologien für Passiv-, Niedrigenergie-, EnergiePlushäuser zählen quasi zu selbstverständlichen Standards.

Dennoch: "Es muss etwas geschehen", hieß es gleich eingangs. Angesichts des "heißen Themas nicht nur im Sommer" – so Gastgeber Manfred Url von der Raiffeisen Bausparkasse – sei sogar abzuwägen, "inwieweit man die Freiheit des einzelnen Menschen einschränken kann." Innsbrucks Bürgermeister Georg Willi diagnostizierte später: "Wir müssen endlich in der Gegenwart aufwachen", Uni-Professor Stefan Schleicher formulierte an die Politik gerichtet: "Man registriert die Dynamik der Entwicklung viel zu wenig."



Neues Fach-Vokabular: Stefan Schleicher, Klima-Koryphäe

Der Experte für Klima und globalen Wandel verwies mehrfach auf Musterinitiativen wie "Zero-Zero" in der Schweiz und empfahl eine Präzisierung des gewohnten Fach-Vokabulars in drei "I-Begriffe": Innovation, Integration ("nichts isoliert sehen"), Inversion; der letztgenannte Begriff war zu übersetzten mit "alles auf den Kopf stellen" und signalisierte ein grundsätzliches Umdenken in der Energiedebatte "vom Input woher zum Output wofür".

Kosten und Nutzen

Ein "Dauerläufer" ist für Stefan Schleicher, der auch für das Wifo tätig ist, der Ansatz, in der Immobilienbranche nicht nur die Baukosten hervorzuheben, sondern diese in einen "Wettbewerb mit den Nutzungskosten" zu schicken. Der Faktor "Lebensdauer" in Gebäuden rückt dabei in den Vordergrund, was Robert Korab näher so interpretiert: "Energiekosten in der Bauproduktion sind kein wesentlicher Kostenfaktor - die Betriebskosten tragen die Nutzer und nicht die Errichter, demgegenüber kommen Investitionen zur Bewältigung des Klimawandels bei den Endnutzern gut an." Der Gesamtkomplex "Leistbarkeit des Wohnens" wird in diesem Zusammenhang zwar tangiert, erweist sich jedoch als "Querschnittsmaterie" für ziemlich alle Themenaspekte.

Es spricht sich herum: Österreich sei europaweit das Land mit der intensivsten Bodenversiegelung, titeln Medien immer häufiger, selbst Manfred Url bezeichnete den Faktor Zersiedelung und Flächenverbrauch als aktuelles "Riesenthema": aufwändige Infrastruktur, weite Verkehrswege usw. "Was bringt ein Passivhaus im hintersten Winkel", wurde einmal gefragt. Gegensteuern könnten im ländlichen Bereich vor allem durchdachte Raumordnungskonzepte, eine Wiederbelebung von Ortskernen und die Umnutzung vorhandener Bausubstanzen. Beispielhaft hierfür nannte Alfred Kollar. Obmann der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft



Neue Standards schon selbstverständlich: Robert Korab, raum & kommunikation



"Hausaufgaben im Rahmen des Möglichen": Alfred Kollar, OSG

OSG, die Übernahme von aufgelassenen Gasthäusern, Volksschulen oder Kasernenteilen und deren Ausbau zu Wohnund Seniorenheimen, sowie gleich einige Dutzend Öko-Experimente mit Biomasse, Solartechnologie und Windenergie unter der Losung "weg von der grünen Wiese". Im Burgenland mit seinen vergleichsweise kleinen Einheiten, konstatierte Kollar aber auch, könne man nicht "für jedes Projekt eine wissenschaftliche Untersuchung" anstellen. "Wir machen unsere Hausaufgaben im Rahmen des Möglichen, doch leistbares Wohnen steht an erster Stelle."

Öko auf der Außenhaut

Die Komplementärtendenz zu ländlicher Zersiedelung in städtischen Räumen firmiert unter "Urbanisierung", respektive "Verdichtung". Auch hier müsse man,



"Heißes Thema nicht nur im Sommer": Gastgeber Manfred Url, Raiffeisen Bausparkasse



"Auf Grund und Boden aufpassen" - Architekt Oliver Gerner

unterstrich etwa Architekt Oliver Gerner, "auf Grund und Boden aufpassen", um "wirklich richtig nachhaltig" zu wirken. Lösungsmöglichkeiten sieht Gerner in verdichtetem Flachbau an den Stadträndern, im - auch moderaten - Hochhausbau, in einer Präferenz für veränderbare Hoch- statt Tiefgaragen. Zusehends angewendet werden Innovationen wie das in Wien entwickelte Modell des Wohnbaus über Großmarktflächen (Salzburg, Tirol) oder die Umnutzung von weiträumigen Parkflächen (z. B. in NÖ). Eine mehrfach eingebrachte Aufforderung bezieht sich auf regional übergreifende Planungsansätze, im städtischen Bereich etwa als "Grätzl-Strategie". Weg vom Einzelhauszum Quartiersdenken, so lautete auch eine gut bewertete Empfehlung der runden Symposiumstische (siehe S. 19).



"Alte Bauweisen mit neuer Technologie": Andreas Pfeiler, Fachverband Steine-Keramik

Dem Thema "Verdichtung" haben sich Städte jedenfalls zu stellen - ob nun "mit oder ohne Klimawandel", bedeutete Doris Damyanovic von der Boku Wien. Wesentlich zu beachtende Planungskriterien im Neubau seien folglich die Analyse von Beschattungsphasen oder Verdunstungszonen, Lieblingsansatz der Landschaftsarchitektin ist jedoch die Bauwerksbegrünung. Eine Studie für die Wiener MA 50 habe ergeben, dass eine stark begrünte Gebäudestruktur das städtische Klima um zwei Grad verbessern könnte - dies nachhaltig und auf Dauer leistbar. Als ein Erfolgsrezept verschreibt auch Damyanovic ein "Denken in allen Planungsansätzen", also Zusammenarbeit, Integration aller Beteiligten.

Eine Forschungsinitiative anderer Natur präsentierte Andreas Pfeiler vom Fachverband Steine-Keramik. Unter dem Titel "sicheres Bauen" geht es darin vorrangig um die Speicherfähigkeit von traditionellen Materialien wie Beton oder Ziegel, um die Nutzung von Endenergie zu allen Jahreszeiten, um das "Einsammeln erneuerbarer Energie in der Gebäudehülle". Zielsetzung ist es laut Pfeiler, "alte Bauweisen mit moderner Technologie zu erneuern".

Die Sache Eigenstrom

Als Wohnbauer, der "dem technischen Fortschritt vertraut", erweiterte Michael Pech, Vorstand des Österreichischen Siedlungswerks ÖSW, die Inhaltspalette mit dem häufig disputierten Thema "Eigenstrom", insbesondere Solar/Photovoltaiktechnologie (PV). Die Sache ist nicht ganz unumstritten: Stefan Schleicher verweist darauf, dass 100.000 PV-bedachte Häuser gerade einmal 0,6 Prozent des Energieverbrauchs ausmachen würden, laut Robert Korab würden auch "Kleinproduzenten die Menge machen", beispielsweise hätten 1,6 Millionen PV-Anlagen in Deutsch-



Klimamaßnahme Begrünung: Doris Damyanovic, BOKU Wien

land kurzzeitig bereits mehr produziert als Atomkraftwerke. Prognosen versprechen einen massiven Technologieschub im Bereich der Stromspeicherung, bei Pufferelementen, Batterien usf. Darauf setzt auch der ÖSW-Chef, wenngleich man es noch mit der unbefriedigenden Situation zu tun habe, selbst gewonnene Energie schwer verwerten zu können. Hoffnungen beziehe sich nunmehr auf eine in Aussicht



Vertrauen in den technologischen Fortschritt: Michael Pech, ÖSW

gestellte Ökostromnovelle, die das Liefern und Erzeugen nicht nur im eigenen Gebäude erlaubt, auf ein neues Verbundsystem mit der Energieindustrie sowie auf Vorbildwirkung: Die ÖSW-Bürozentrale, Studentenheime oder das Neuprojekt Music-Box im Sonnwendviertel werden PV-gerecht ausgestattet und abgerechnet. Ganz unter Pechs Motto: "Der Klimawandel ist schaffbar, leistbar, machbar."

Mehr Druck oder feine Balance?

Extrem oder normal – diesen unterschiedlich interpretierbaren Übertitel trug das Klimawandel-Symposium. In der abschließenden politischen Debatte entwickelte sich eher die Frage, wie "radikal" die Wohnungspolitik in der Umwelt-Causa vorgehen solle.

Die beiden Teilnehmer, Innsbrucks Bürgermeister Georg Willi und Martin Eichtinger, Landesrat für Wohnen, Arbeit, Internationale Beziehungen Niederösterreich, konnten vorerst auf Vorreiter-Leistungen verweisen: In Tirol etwa auf die ersten Passivhausprojekte zu Wohnkosten von lediglich fünf Euro (warm) pro Quadratmeter, in Niederösterreich auf die Nichtmehr-Zulassung von Öl- und Gasheizungen im Wohnungsneubau seit 2017/2019 und auf einen Rückgang des CO2 Ausstoßes von 31 Prozent seit 1990. Einige Variierungen gab es zur Frage der politischen Dezidiertheit: Willi plädierte für das gebirgige Tirol zugunsten einer strikten Landesraumordnung, Regelungen und Druck durch die Politik, sogar für "einen Tritt" – "manchmal muss es auch weh tun". Eichtinger setzt im flächenmäßig größten Bundesland auf ein sukzessives Umdenken der Ortschefs



Georg Willi, Bürgermeister Innsbruck und Martin Eichtinger, NÖ-Landesrat für Wohnen, Arbeit, Internationale Beziehungen

auf eine Politik der Anreize. Man müsse eine gewisse Balance halten, abwägen zwischen Leistbarkeit und jeweiligem Standort des Wohnens (an der Grenze, im Speckgürtel, in den städtischen Zentren ...).

Unisono eine Lanze brachen beide Politiker für die Aktivitäten der gemeinnützigen Bauvereinigungen: Das was im Klimaschutz passiert, verdanke man ihnen als Pionieren, nicht zahllosen Papieren aus der Politik (Willi); Gemeinsam mit den in fast allen Gemeinden agierenden GBV habe man aus ökologischer Sicht "wichtige Pfeiler eingeschlagen" (Eichtinger).

Kreative Slogan-FormulierungenWie es der Symposiumstradition seit nun-

Wie es der Symposiumstradition seit nunmehr 20 Jahren entspricht, wurden die Teilnehmer-Tischrunden zu Empfehlungen eingeladen – diesfalls auf die Frage, mit welcher konkreten Maßnahme der Wohnbereich am besten zum Klimaschutz beitragen könne. Die vorgebrachten Resultate erwiesen sich als ausnehmend flott und zur Freude des Moderators Eric Frey als teils geradezu lyrisch.



Tisch 6 20 Punkte
Platz 1
Siegerslogan:
Oba vom Gas

Präsentation: Claudia Dankl, Zement + Beton Handelsund Werbeges.m.b.H



Tisch 3 | 16 Punkte Platz 2 Slogan: Vom Haus- zum Quartiersdenken

Präsentation: Werner Nussmüller, Architekt Graz



Tisch 8 | 10 Punkte
Platz 3
Slogan:
Planung mit Ahnung

Präsentation: Franziska Trebut, ÖGUT



Tisch 7 | 5 Punkte Slogan: Radikal CO2-neutral

Präsentation: Silja Tillner, Architektin



Tisch 1 | 3 Punkte Slogan: Nachhaltig leistbar ist cool

Präsentation: Günter Lang, Passivhaus–Austria



Tisch 10 | 3 Punkte Slogan: Innovative Wiener Energie für Wiener Wohnen

Präsentation: Michael Gehbauer, WBV-GPA



Tisch 5 | 4 Punkt Slogan: Raumordnung in Landeskompetenz

Präsentation: Doris Molnar, Neues Leben



Tisch 4 | 5 Punkte Slogan: **Sharing in der**

Wohnungswirtschaft

Präsentation: Heinz Redl,

H2H Asset Management



Tisch 2 | 3 Punkte Slogan: Dicht bauen trauen

Präsentation: Martin Groyss, Stadt Wien, MA 25



Tisch 9 | 5 Punkt Slogan: Stadt/Regionalplanung ist der Schlüssel

Präsentation: Wilfried Krammer, Magistrat Graz



Das Geschäft mit den elektrisierenden Experimenten



Direkt an die Mieter verkauft wird der Strom aus einer PV-Anlage am Dach der Wohnhausanlage in der Lavaterstraße in Wien.

Mit der Novelle des Eiwog §16a wird die Produktion und Lieferung von Strom zu einem interessanten Nischengeschäftsmodell für Bauträger. Eine neue PV-Anlage am Dach wird schon öfter mit anderen haustechnischen Gimmicks kombiniert.

WOJCIECH CZAJA

rstens: 2006 wurde in Großbritannien das Bauprogramm "Zero Carbon Home" beschlossen. Zwei ■Jahre später wurde in Beddington am südlichen Stadtrand von London ein erstes Pilotprojekt dazu aus der Taufe gehoben. Die Passivhausanlage Bed Zed mit insgesamt 80 Wohnungen umfasst eine zentrale Pellets-Anlage, die mit Holzabfällen aus einem nahegelegenen Holzverarbeitungsbetrieb befeuert wird, semitransparente Solarzellen, die direkt auf die Fensterscheiben appliziert sind, sowie sensorgesteuerte Zulufthauben am Dach, die je nach Windrichtung Frischluft für die Wohnraumtemperierung ins Innere des Gebäude strömen lassen.

Zweitens: Das Kungsbro-Huset in Stockholm, ein 13-stöckiges Bürogebäude neben dem Hauptbahnhof, wird nicht mit Kohle, Gas, Holz, Erdwärme oder solarer Energie gespeist – sondern mit menschlicher Körperwärme. Was sich zunächst anhört wie eine makabre Höllenszene von Hieronymus Bosch, entpuppt sich bei näherer Betrachtung als eines der intelligentesten Green Buildings Europas. Die nötige Energie dazu liefern nämlich die 200.000 bis 250.000 Pendler, die am Stockholmer Hauptbahnhof Tag für Tag die Bahnhofshalle queren. Über riesige Ventilatoren wird die aufsteigende Abwärme der Passagiere zu unterirdischen Wassertanks geleitet, wo sie über Wärmetauscher direkt ins Kungsbro-Huset geschleust wird.

Drittens: Das japanische Architekturbüro Nikken Sekkei hat sich für das Headquarter der R&D Ingeneers etwas Besonderes einfallen lassen: Die vorgelagerten Balkone sind hier nicht nur Freiräume und Schattenspender, sondern auch kühlende Elemente. In den mit Regenwasser gefüllten Keramikrohrlamellen, die zugleich als Handlauf dienen, wird die Glasfassade und umgebende



Eine neue Wohnhausanlage in Wörgl wird mit einer PV-Anlage und einem Salzwasser-Batteriespeicher ausgestattet.

Luft mittels Verdunstungskälte gekühlt. Die innovative Bioskin hat damit unmittelbaren Einfluss auf den U-Wert der Fassadenbauteile sowie auf die Temperatur im Fensterbereich. Auf diese Weise kann der Kühlbedarf massiv gesenkt werden.

Strategiewechsel erkennbar

Auch wenn diese ungewöhnlichen Haustechnikmaßnahmen bislang Seltenheitswert haben und über die Pilotphase niemals hinausgegangen sind, drängt sich unweigerlich die Frage auf: Welchen Beitrag leistet eigentlich der österreichische Wohnbau, um die in Paris und Katowice gesteckten Klimaziele sowie die über alle Maßen überambitionierte Dekarbonisierung bis 2050 etwas greifbarer zu machen, etwas realistischer erscheinen zu lassen? Immerhin erschließen sich den gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern mit dem 2017 novellierten Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz (Eiwog), §16a "Gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen", neue Möglichkeit der Stromproduktion, Stromspeicherung und Stromlieferung.

"Bis vor Kurzem waren geförderte Einspeisetarife die Treiber für den Ausbau des Sonnenstroms", sagt Wolfgang Amann, Geschäftsführer des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen, IIBW. "Aktuell ist demgegenüber ein Strategiewechsel hin zu optimiertem Eigenverbrauch erkennbar." Für die Verrechnung des Sonnenstroms – denn die Stromproduktion im Massenwohnbau konzentriert sich fast ausschließlich auf Fotovoltaik – bieten sich verschiedene Geschäftsmo-

delle an. Entweder wird die PV-Anlage vom Bauträger oder von einer Gruppe von Bewohnern finanziert. Die Investitionskosten werden nach einem festgelegten Schlüssel aufgeteilt. Im Gegenzug erhalten die Bewohner gratis Anteile des vor Ort erzeugten Sonnenstroms. Alternativ kann jedoch auch ein Energieversorger das Dach pachten, den Strom erzeugen und diesen dann den Bewohnern des Hauses zum Kauf anbieten.

Zukunftsmusik Mikronetz

Der Wermutstropfen an der Sache: Um das System technisch und wirtschaftlich auf Schiene zu bringen, müssten nach Auskunft von Michael Pech, Vorstand des ÖSW, drei aktuelle Schwierigkeiten aus dem Weg geräumt werden: Erstens benötigt man gute, leistungsstarke Speicher, und hier vorwiegend in Kombination mit Elektromobilität, die wiederum noch nicht ausreichend ausgebaut ist. Zweitens müsste jede einzelne Wohnung mit einem Smart-Meter ausgestattet sein, und diese sind bei weitem noch nicht flächendeckend vorhanden. "Und drittens", so Pech, "ist die Produktion von Strom nur dann attraktiv, wenn die Wohnhausanlage groß genug ist oder mehrere Wohnobjekte grundstücksübergreifend zu einem Mikronetz zusammengefasst werden können. Doch das ist, auch trotz Eiwog-Novelle 2017, vorerst noch Zukunftsmusik."

Umso erstaunlicher also, dass sich manche Bauträger von diesen Hindernissen dennoch nicht abschrecken lassen. Die NHT ist dabei, ihren gesamten Wohnungsbestand (5.300 Wohnungen mit einer Gesamtheizfläche von 406.000 Quadratmeter) bis 2030 auf CO2-neutrale Temperierung umzurüsten. Das umfasst Fernwärme, Wärmepumpen und Pelletsanlagen. "Wir probieren immer wieder Neues aus, denn nur das Experiment bringt uns auf diesem Sektor weiter", erklärt NHT-Prokurist Engelbert Spiß. Dazu zählen Netto-Null-Gebäude, Passivhaus-Standard mit Luftbefeuchtung sowie ein Projekt in Wörgl, das mit einer PV-Anlage und einem Salzwasser-Batteriespeicher ausgestattet wird. "Vor ein paar Jahren wurden wir noch belächelt ob unserer innovativen Ansätze. Heute kann sich kein Wohnbauträger mehr leisten, nichts zu tun."

Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte stellte bereits vor zwei Jahren eine Wohnhausanlage in der Lavaterstraße fertig, auf der in Kooperation mit Wien Energie eine PV-Anlage auf dem Dach errichtet wurde. Der Strom wird direkt an die Mieter weiterverkauft. Die Wohnhausanlage "Grüner Anger" ist mit Fotovoltaik und Luftwärmepumpen ausgestattet. Auf diese Weise können 30 Prozent des Energiebedarfs abgedeckt werden. Und in der Käthe-Dorsch-Gasse entsteht unter dem Titel "Wientalterrassen" ein Themenwohnbau für Allein- und Getrennterziehende, der zu 93 Prozent aus erneuerbaren Energien gespeist wird - mit Erdwärme, Fotovoltaik und Eisspeicher. "Solange wir solche Pionierprojekte umsetzen können", so WBV-Chef Michael Gehbauer, "sehen wir das nicht als Bürde, sondern als Herausforderung."

Mehr als nur Technik und Hülle



Das Projekt "Mooserkreuz" in der Tiroler Gemeinde St. Anton ist das insgesamt 30. Projekt im Klimaaktiv Gold-Standard.

Für Bauträger rechnet es sich, energieeffizienter zu bauen, als es Förderungen vorgeben. Der Klimaschutz muss allerdings weitergedacht werden als in den Kategorien Technik und Gebäudehülle.

MARIETTA ADENBERGER

einahe die Hälfte des Energieverbrauchs in Europa fließt in Gebäude. Für Bauträger gibt es Anreize, das zu ändern: Während die Ausgaben der Wohnbauförderung im Eigenheimsektor seit Jahren rückläufig sind -2017 gab es ein historisches Tief -, liegt sie im mehrgeschossigen Neubau nach wie vor an einsamer Spitze. Das ergab auch ein Rundruf von WohnenPlus unter Wohnbauexperten. Der Wiener Wohnbauforscher Wolfgang Amann, IIWB, bestätigt: "Nach der Wohnbauförderung kommt lange nichts, irgendwann erst der Sanierungsscheck des Bundes." Auch laut dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, GBV, spielt die Wohnbauförderung eine große Rolle bei den Anreizen für klimarelevante Maßnahmen. Steuerliche Förderungen spielten im Neubau für Gemeinnützige überhaupt keine Rolle, heißt es aus dem GBV. Für die Sanierung von Wohngebäuden haben einzelne Bundesländer in ihren Wohnbauförderungen ebenfalls Anreize. Zusätzlich gibt es bei Sanierungen auch Förderungen des Bundes.

Doch was haben Bauträger davon, wenn sie besonders energieeffizient bauen? Der gemeinnützige Sektor ist bekannt dafür, aus eigenem Antrieb sehr innovationsorientiert zu arbeiten. "Viele machen regelmäßig mehr für den Klimaschutz, als

Energieeffiziente Bauweisen reduzieren die laufenden Kosten in der Bewirtschaftung von Objekten und tragen so zu leistbarem Wohnen bei. 99

Harald Repar,
Landeswohnbau Kärnten

von der Wohnbauförderung vorgeschrieben. Der aktive Qualitätswettbewerb fördert ein Interesse an Differenzierung", so Amann. Die Vorteile: "Ein Know-how-Vorsprung gegenüber Mitbewerbern, ein öffentlichkeitswirksamer Image-Aufbau und nicht zuletzt ein robuster Gebäudebestand gegenüber sich ändernden kli-



Projekt "Hi Harbach" in Klagenfurt: Durch artenreiche Grünraum-Gestaltung auf natürlichem Weg ein gesundheitsförderndes Klima schaffen.

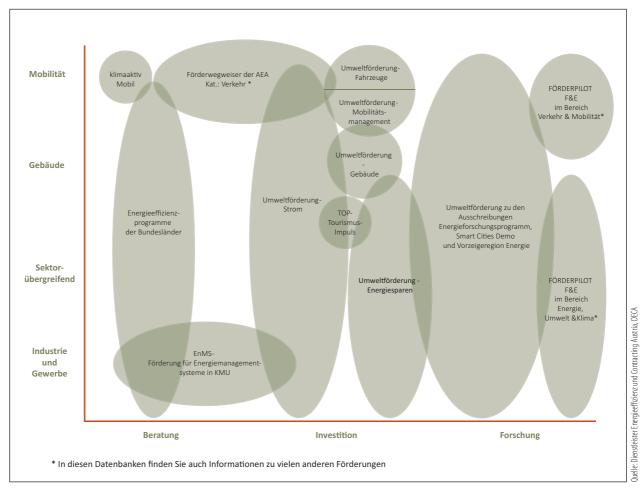
matischen Bedingungen – wie Gebäude, die sich im Sommer weniger stark überhitzen", ist Monika Auer, Generalsekretärin der unabhängigen Non-Profit-Organisation Ögut überzeugt. Ein weiterer Innovationstreiber ist, dass Gemeinnützige gleichzeitig bauen und verwalten. Zukunftsorientierte Neubauten versprechen eine langfristig einfachere und erfolgreiche Verwaltung. Einen Vorteil für Bau-

träger und Kunden streicht Harald Repar vom Landeswohnbau Kärnten, LWBK, heraus: "Energieeffiziente Bauweisen reduzieren die laufenden Kosten in der Bewirtschaftung von Objekten und tragen so zu leistbarem Wohnen bei."

Lage und Form

Beispielhafte Bauprojekte gibt es österreichweit. Das Pro-"Mooserkreuz" jekt der Alpenländischen Heimstätte in der Tiroler Gemeinde St. Anton etwa, wurde vom Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT), zum Objekt des Monats Oktober gekürt (Klimaaktiv Gold-Standard). Das Gebäude mit zwölf Eigentumsund Mietwohnungen vereint den Passivhaus-Standard mit einem erneuerbaren Heizsystem (Hackgut). Verwendet wurden ökologische Bauprodukte bis hin zu regionalen Hölzern. Auch ein lösungsmittelfreies Raumklima wurden nachgewiesen.

Manche Gemeinnützige beteiligen sich zudem aktiv an Forschungsprojekten wie etwa die Wien Süd Gruppe, die Gedesag, die Salzburg Wohnbau oder die Neue Heimat Tirol. Im Dezember erfolgte die Schlüsselübergabe eines zweiten Passivhausprojekts mit ökologischem Wärmepumpen-Kaskadensystem der Alpenländischen in Längenfeld. Der Strombedarf wird von einer Photovoltaikanlage am Dach ergänzt, deren Auslegung durch eine extern überwachte Studie optimiert wurde, um das Verlustpotential so gering wie möglich zu halten





Die 20 Mietwohnungen in Längenfeld in Tirol sind das zweite Passivhausprojekt der Alpenländischen Heimstätte.

Ende Februar 2019 wurde in Krems etwa der österreichweit erste Online-Leitfaden für state-of-the art Bauwerksbegrünung für klimaresiliente Städte vorgestellt. Im Fokus standen Maßnahmen, mit deren Hilfe die Planung von Gebäudebegrünungen erleichtert werden soll, um der sommerlichen Überhitzung in Städten entgegenzuwirken. Mit der Gedesag ist an dem Projekt "Greenovate K(r)EMs" neben der Stadt Krems, der Donau Universität Krems, dem Forschungsunternehmen Green4Cities und dem Projektentwickler YESA Central Europe auch eine Wohnbaugesellschaft beteiligt. Geplant ist auch, das Hochhaus der Unternehmenszentrale zu begrünen. Ein eigener Webauftritt soll

Es sollte verstärkt
Förderungen geben, die
Nachhaltigkeit und Leistbarkeit
nicht als Gegensatz begreifen.

Monika Auer, Ögut

künftig best practice Anleitungen bieten – neben Planung, Bürgerbeteiligung und Montoring auch zu Crowdfunding und Finanzierung.

Neu ist das Bauvorhaben "Hi Harbach" in Klagenfurt: Bis 2030 sollen im Rahmen des vom Klima- und Energiefonds geförderten Smart-City-Projektes rund 900 Wohnungen entstehen. Projektpartner ist neben dem Land Kärnten, der Stadt und der Diakonie de La Tour die FH Kärnten. Mit Marktplatz, Geschäften, Kindergarten, Schule, Seniorenwohnungen und Wohngruppen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen entsteht ab dem Frühjahr ein neuer Stadtteil. Die Umsetzung erfolgt möglichst ressour-

censchonend und energieeffizient. "Die Devise lautet umweltfreundliche Mobilität statt Individualverkehr – mittels optimalem Busliniennetz, E-Bike- und E-Carsharing-Points. Unser Ziel: Zweitoder Drittautos ersetzen und ein zusätzliches, nachhaltiges Mobilitätsangebot zu gewährleisten", betont LWBK-Geschäftsführer Harald Repar.

Klimafreundliche Mobilität

Das Projekt berücksichtigt Aspekte, auf die viele Wohnbauexperten aufmerksam machen, denn Klimaschutz erschöpft sich nicht in den Qualitäten von Gebäudehüllen und Haustechnik. "Auch die zentrale Lage und kompakte Form eines Gebäudes ist klimarelevant", so Gerlinde Gutheil vom wohnwirtschaftlichen Referat des GBV. Auch die Schaffung sehr guter Voraussetzungen für klimafreundliche Mobilität ist wichtig. Alle Wege starten und enden schlussendlich am Wohnort. Monika Auer fasst die wichtigsten Punkte sinnvollen Klimaschutzes im Wohnbau so zusammen: "Umfassende Nachhaltigkeit im Wohnbau, Energieeffizienz, erneuerbare Energie- und Wärmeversorgung, nachhaltige Baustoffe, Behaglichkeit und Komfort in den Innenräumen, attraktive und effiziente Wohnungsgrundrisse, gut nutzbare Gemeinschaftsflächen, alternative Mobilitätsangebote und eine professionelle Hausbetreuung." Der Lohn: Eine höhere Bewohner-Zufriedenheit mit dem positiven Nebeneffekt einer geringeren Fluktuation.

Klimaziele erreichen

Die gemeinnützigen Bauträger in Österreich sind gut unterwegs, was das Engagement für Klimaschutz betrifft, wie die Beispiele zeigen. Auch Klimaaktiv präsentierte im Gebäudereport 2017 ei-

nen generellen Zuwachs an nachhaltigem Bauen und Sanieren in Österreich.

Doch bei welchen Maßnahmen krankt es noch? Wofür sollte es noch Belohnungen geben, wenn Klimaziele erreicht werden sollen? "Es sollte verstärkt Förderungen geben, die Nachhaltigkeit und Leistbarkeit nicht als Gegensatz begreifen. Auch Energie- und Kosten-Effizienz über den Lebenszyklus sollte belohnt werden, damit Systeme, die in der Errichtung etwas teurer sind, sich aber über die Betriebsdauer mehr als rentieren, angeregt werden", so Auer. Ein Beispiel ist hier die Wohnbauförderung in Tirol, die eine besondere Förderung vergibt, wenn eine fixe Bruttowarmmiete von fünf Euro erreicht wird.

Damit die Klimaziele erreicht werden, müssten die CO2-Emissionen der Gebäude bis 2050 quasi auf null reduziert werden, meint die Expertin. Hier brauche es vor allem mehr Lenkung beim Umstieg auf erneuerbare Energie für die Heizung bei Bestandsgebäuden. Dasselbe gelte für den Flächenverbrauch pro Person, allerdings insbesondere bei Einfamilienhäusern. Dazu wäre aus ihrer Sicht ein Maßnahmenmix aus Förderungen, Steueranreizen und ordnungspolitischen Regularien zielführend.

Überblick Förderungen

Einen geclusterten Überblick über Anreize abseits der Wohnbauförderung bietet die unabhängige Plattform Dienstleister Energieeffizienz und Contracting Austria, DECA:

- Mittel für Investitionen in Klimaund Energie-Modellregionen für Gemeinden und deren Betriebe: Photovoltaikanlagen, Holzheizungen, Thermische Solaranlagen, E-Ladestationen, Mustersanierung, solare Großanlagen, Pilotprojekte für Wärme- und Kältespeicher. Einreichen können auch Vereine und öffentliche Institutionen.
- diverse Sanierungsschecks für Private
- Förderungsaktion "E-Mobilität für Private und Betriebe 2019 bis 2020" zur Anschaffung von Elektrofahrzeugen
- Beratungsprogramm "Mobilitätsmanagement" für Betriebe, Bauträger und Flottenbetreiber der Initiative Klimaaktiv: Kostenlose Förderberatung und Hilfe bei der Aufbereitung der Unterlagen.

www.deca.at/foerderungen

Die Quadratur des Kreises

Klimaschutz ist eine wichtige Sache. Doch wie werden wir den geforderten Zielen gerecht, ohne dabei auf immer strengere Vorschriften und auf die hohe Tugend des leistbaren Wohnens zu verzichten? Und wessen Verantwortung ist es, das alles unter einen realistischen Hut zu bringen? Zwei Positionen.

WOJCIECH CZAJA



proRobert Lechner

"Die Gemeinnützigen waren solange besser als alle anderen unterwegs, solange die Wohnbauförderung eine klare Lenkung hin zum Klimaschutz hatte. Geht dieses Ziel verloren, dann werden wir viele schon erreicht geglaubten Erfolge verlieren."





contraAlexandra Schalegg, Christian Jeitler

"Die Anforderungen an den gemeinnützigen Wohnbau sind hoch: Klimaschutz, ökologischer Fußabdruck, Energieautonomie 2050, Baugesetz, Bautechnikverordnung, Neubaubauförderungsrichtlinien und zudem noch Leistbarkeit für alle."

D ie weltweiten Folgen des Klimawandels sind exorbitant, auch in Österreich. Die unbequeme Wahrheit: Wenn wir nicht aufhören, Ressourcen und fossile Energie zu verschwenden, ist die Sache bald gelaufen. Bei den Pensionen wird immer vom Generationenvertrag gesprochen, beim Klimaschutz ist dieser gar nicht erst vorhanden. Da regiert das Motto: Hinter mir die Sintflut! Die Folgegenerationen werden auf uns zu Recht sauer sein.

Hitzeperioden, für die Landwirtschaft bedrohliche Dürre, Stürme und Überschwemmungen, Artensterben und unglaubliche Kosten fürs simple Überleben will man von niemanden mit Anlauf verordnet bekommen. Genau das tun wir aber. Und wir können keine einzige gesellschaftliche Gruppe aus der Verantwortung ziehen. Weder Politik und Verwaltung, noch Wirtschaft und Bevölkerung. Der Beweis dafür: Das dritte Jahr in Folge steigen in Österreich die Treibhausgasemissionen. Im Weiterkommen für den Klimaschutz staut es an allen Ecken und Enden. Im Bereich des Wohnbaus hapert es an widersprüchlichen, kontraproduktiven Zielvorgaben.

Wir brauchen mehr denn je klare Zielvorgaben, und eine davon lautet: Null Treibhausgasemissionen und langfristige CO2-Freiheit im Gebäudesektor. Die gezeigte gute Praxis dafür gibt es in allen Bundesländern: Die Neue Heimat Tirol realisiert Standardgebäude mit ganz wenig Energieverbrauch und niedrigen Preisansagen. Wien und Niederösterreich verordnen ein Ölverbot. Die Gemeinnützigen waren solange besser als alle anderen unterwegs, solange die Wohnbauförderung eine klare Lenkung hin zum Klimaschutz hatte. Geht dieses Ziel verloren, dann werden wir viele schon erreicht geglaubten Erfolge verlieren. Im Übrigen bin ich der Meinung, dass in Anbetracht der vielfältigen Probleme das Einfamilienhaus nur in einer gut sanierten Form ein vertretbarer Luxus ist.

Robert Lechner ist Geschäftsführer des Österreichischen Ökologie-Institut, ÖÖI, sowie Vorstandsvorsitzender der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, ÖGNB.

D ie Alpenländische, Geschäftsstelle Feldkirch, war die erste, die ab 1998 kontrollierte Gebäudelüftungen und später auch die erste Passivhausanlage errichtet haben. Wir bemühen uns, unsere Objekte so zu errichten, dass diese klima:aktiv zertifiziert werden können. Derzeit betreiben wir zusammen mit dem Energieinstitut Vorarlberg ein Wohnbauforschungsprojekt, bei dem verschiedene Gebäudehüllen und Haustechnik-Varianten unter Berücksichtigung der damit verbundenen Lebenszykluskosten untersucht werden. Zudem sind wir in ein Forschungsprojekt unter dem Titel "Low cost nZEB" involviert.

Doch auch wir müssen immer wieder Rückschläge hinnehmen, die selten im technischen als vielmehr im wirtschaftlichen Bereich zu finden sind. Überbordende, in kurzen Abständen überarbeitete Normen, strenge OIB-Richtlinien und das enge Korsett von wechselnden Neubauförderungs-Richtlinien erschweren unsere Arbeit zunehmend. Neben der bekannt schwierigen Akquisition tauglicher Baugrundstücke ist die aktuell sehr hohe Auslastung der baugewerblichen Anbieter der derzeit größte Kostentreiber in unserer Region – die Preise explodieren.

Die Anforderungen an den gemeinnützigen Wohnbau sind hoch; Klimaschutz, ökologischer Fußabdruck, Energieautonomie 2050, Baugesetz, Bautechnikverordnung, Neubaubauförderungsrichtlinien und zudem noch Leistbarkeit für alle. Wir gemeinnützigen Bauvereinigungen allein können diesen Zielen nicht gerecht werden – die Quadratur des Kreises! Ob leistbares Wohnen unter diesen Voraussetzungen künftig wieder möglich sein wird, liegt zuvorderst bei den Arbeitnehmervertretern (AK, ÖGB) und der Wirtschaft (IV, WKO). Allenfalls sind Nationalrat und EU-Parlament gefordert, jedem EU-Bürger durch eine Mindestlohndefinition ein leistbares Wohnen ohne Beihilfen zu ermöglichen.

Alexandra Schalegg ist Prokuristin bei der Alpenländischen Heimstätte, Geschäftsstelle Feldkirch. Seit 2019 ist sie Geschäftsstellenleiterin. **Christian Jeitler** ist seit vielen Jahren in der Abteilung Technik Neubau tätig.

Digitalisierung wird zum Missing Link



Wohnungen mit Wärme versorgen, ist eine Sache – Heizkosten abrechnen, eine andere.
150.000 Wohnungen großer
Wohnbauträger beliefert Kelag
Energie & Wärme GmbH über
regionale Versorgungsnetze.
Mit modernster Technologie
wird nun die digitale Verbindung
zu den Bewohnern hergestellt.

ROBERT KOCH

eizkosten-Abrechnungen zählten bisher nicht gerade zum Quell reiner Freude für Bewohner. Bei der einmal pro Jahr übermittelten Abrechnung gibt es häufig Diskussionen bezüglich Höhe der Heizkosten und deren Aufteilung gemäß den sehr strikten Regeln des Heizkosten-Abrechnungsgesetzes. Auch die Vorschreibung der monatlichen Akontozahlungen für das nächste Heizjahr erregt den Unmut wegen regel-

mäßiger Steigerung – trotz aller Bemühungen zum Energiesparen, die sich oft als wenig kostensenkend erweisen. Und vorher kommt noch die "Durchführung der Ablesung der Erfassungsgeräte" durch Mitarbeiter beauftragter Firmen, die meist Anwesenheit in der Wohnung erfordert.

Strategie zur Energiewende

Dieses in Jahrzehnten entstandene Bündel des Misstrauens beim "Endkunden" will kelmin entwirren. Das im Oktober 2018 von Kelag und Minol gegründete Dienstleistungsunternehmen (siehe Kasten) bietet integrierte Lösungen für Heizkosten-Abrechnungen. "Mit der kelmin erweitern wir unseren Service für die Wohnungswirtschaft", erklärt Adolf Melcher, Geschäftsführer der Kelag Energie & Wärme GmbH in Villach. Hausverwalter können Wärme und Abrechnung nun im Gesamtpaket mit einem Partner sicherstellen. "Es braucht viel Vertrauen", betont Melcher, "denn eine transparente Heizkosten-Abrechnung dient den Bewohnern ebenso wie den Verwaltern."

Bei einer Pressekonferenz in Wien unterstützte auch Manfred Freitag, Vorstand des Kelag-Konzerns, diese Strategie. Man müsse "die Kundenzufriedenheit steigern", nur so könne die Energiewende – von der

Bundesregierung in ihrer "Mission 2030" proklamiert – auch tatsächlich Breitenwirkung entfalten. Es brauche "den Mut, die richtige Dienstleistung zur richtigen Zeit zu liefern", ergänzte Adolf Melcher. "Bis jetzt haben wir Wärme erzeugt, verteilt und geliefert – nun können wir auch die Heizkosten-Abrechnung anbieten und uns von unseren Mitbewerbern deutlich abheben." Ziel ist nämlich, dass weniger Strom und Wärme verbraucht wird.

St. Veit funkt auf LoRa

Bereits im Dezember startete kelmin ein Pilotprojekt in St. Veit an der Glan, die Umrüstung von mehr als 1.600 Wohnungen auf den Einsatz der sogenannten LoRa-Technologie. Es handelt sich dabei um eine Funkausstattung auf Basis Lo-RaWANTM - Kürzel für Long Range Wide Area Network -, eine international anerkannte Lösung für Datenübertragung und Vernetzung. Innerhalb eines Monats waren 650 Wohnungen angeschlossen, bis Ende 2019 soll das flächendeckende Netz in der Kärntner Stadt fertig geknüpft sein. Dann werden rund 6.500 elektronische Heizkostenverteiler - moderne Ausgabe der berüchtigten Verdunster - an Heizkörpern montiert sein, melden 300 Wärmemengenzähler in den Heizzentralen und

mehr als 300 Kalt-/Warmwasserzähler ihre Daten aus 90 Häusern an 15 Indoor-Lo-Ra-Gateways und weiter in die Abrechnungszentrale.

Für die Bewohner bringt die Umrüstung wenig Aufwand. "Gerätetausch und die Aufnahme der Stammdaten für die Heizkosten-Abrechnung waren pro Wohnung in weniger als zehn Minuten erledigt", berichtet kelmin-Geschäftsführer Alexander Jordan. "Ab dem Frühjahr 2019 bewerkstelligen wir den Service smart und digital." Also keine Ablesung mehr in der Wohnung, verkürzte Intervalle der Abrechnung. Die webbasierten Netze bieten in naher Zukunft zusätzlichen Nutzen: Verwalter können die Verbrauchsentwicklung ihrer Liegenschaften abrufen und die Energieversorgung optimieren. Hausbewohner bekommen per App laufend Informationen zum Wärmeverbrauch in ihren Wohnungen - und werden so bei ihren Bemühungen zum Energiesparen unterstützt. "Wenn unser Kunde es möchte, verrechnen wir Wärme- und Wasserkosten einschließlich der Mietgebühren für die Messtechnik sogar direkt mit den Wohnungsnutzern", ergänzt Co-Geschäftsführer Michael Eichinger. "Das entlastet die Verwalter." Überdies sind die neuen Geräte auf eine Lebensdauer von zehn Jahren ausgelegt.

Basisnetz für Infrastruktur

Das flächendeckende LoRoWANTM-Netz leistet jedoch auch die Basis für weitere Anwendungen. Bei geringem Energieverbrauch können viele Geräte und Sensoren eingebunden werden, die komfortabel aus der Ferne ablesbar sind. Das gilt zum Bei-

spiel für Messgeräte in Öltanks, Temperatur- und Feuchtigkeitssensoren, Rauchwarnmelder und Feuerlöscher in Gebäuden, die Überwachung von Garagentoren. Auch kommunale Infrastruktur wie Straßenlaternen, Mülltonnen, Parkplätze etc. bieten sich für ein digitales Monitoring geradezu an. Informationen werden von eingebundenen Objekten an ein zentrales Gateway und von dort in eine sichere Cloud übertragen.

In den nächsten Monaten sollen "sehr interessante Lösungen auch in den Bereichen smart



Präsentation vor dem Wiener Stefansdom: kelmin-Geschäftsführer Alexander Jordan und Michael Eichinger mit Adolf Melcher (Kelag Energie & Wärme), flankiert von Manfred Freitag (kelag) und Ralf Moysig (minol).

kelmin kombiniert Kompetenzen

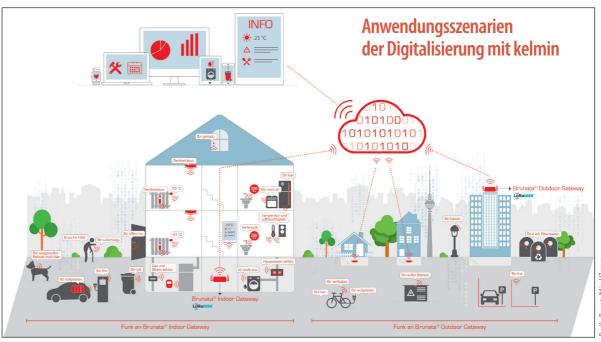
KELAG Energie & Wärme versorgt in Österreich aktuell rund 150.000 Wohnungen mit Wärme und kooperiert vor allem mit großen Wohnungsunternehmen. Die deutsche Brunata-Minol -ZENNER-Gruppe ist im Bereich Messtechnik, Abrechnungen und LoRaWANTM international führend, mit Minol-Niederlassungen in Wien, Salzburg und Villach vor Ort.

Die beiden Unternehmen gründeten im Oktober 2018 die kelmin Abrechnungs- und Dienstleistungs GmbH, der Firmenname ist eine Kombination von kel(ag) und min(ol). Die beiden Geschäftsführer operieren aus Salzburg (Michael Eichinger bei Minol Messtechnik) und Villach (Alexander Jordan bei KELAG Energie & Wärme). Firmensitz ist in Villach.

building, smart facility und smart living auf den Markt kommen", versprechen die kelmin-Geschäftsführer, und über ihr Unternehmen den Weg nach Österreich finden. "Die Möglichkeiten in diesem Zusammenhang erscheinen nahezu unbeschränkt, die ersten marktreifen Lösungen höchst eindrucksvoll."

Digitalisierung entwickelt sich zum "Missing Link" zwischen Verwaltern und Bewohnern, speziell im Wohnungsbereich. Die zeitgemäße Dienstleistung, von innovativen Unternehmen längst vorangetrieben, wird bald keine freiwillige Übung mehr sein. Auf europäischer Ebene setzt man voll auf Funktechnologie und informative Abrechnung. Auch in Österreich sind gesetzliche Regeln zu erwarten, die allgemeine Standards definieren und ein optimiertes Verbrauchsverhalten unterstützen. Gerade im Energiebereich wird der Klimawandel zu wirksamen Instrumentarien führen - es ist Zeit zu handeln.

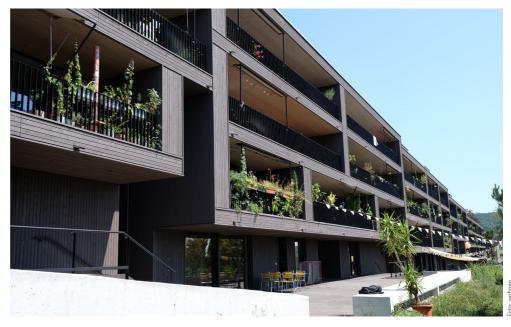
Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung der KELAG Energie & Wärme GmbH, 9524 Villach, St. Magdalener Straße 81 Mehr Informationen unter www.kelmin.at



Energieeffizienz im Praxistest

Die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals, BEP, testete in einer Wohnsiedlung in Zürich Wipkingen vier verschiedene Systeme zur Wärmeerzeugung – das Ergebnis ist verblüffend, der Klassiker schneidet am besten ab.

LIZA PAPAZOGLOU ist Redakteurin des Schweizer Magazins "Wohnen" in Zürich



Die BEP-Siedlung Waid besteht aus einem 240 Meter langen Gebäude mit acht abgetreppten Häusern mit sonnigen Balkonen. Der Strom kommt vom Dach — die Wärme aus vier unterschiedlichen Systemen.

er langgezogene Gebäuderiegel in Zürich Wipkingen, ein Massivbau mit hinterlüfteter Holzfassade, besteht aus acht Häusern, die je einen ähnlichen Energiebedarf aufweisen. Der Strom kommt aus PV-Anlagen vom Dach. Der städtische Energiedienstleister ewz ermutigte den Bauträger zu dem Experiment, vier unterschiedliche Wärmeerzeugungssysteme zu installieren. Dabei sollten unter anderem Erfahrungen mit den noch wenig erprobten CO2-Erdwärmesonden gesammelt werden. ewz zeichnete als Contracting-Partnerin für Planung, Finanzierung, Realisierung und Betrieb der Anlagen verantwortlich. Bedingung war, dass für alle Mieter, egal welches System zur Anwendung kommt, die gleichen Standards gelten und keine Mehrkosten entstehen.

Die gesamte Wärme für Heizung und Warmwasser wird mit Erdsonden erzeugt. Der Strom dafür stammt zu gut der Hälfte von PV-Dachanlagen, der Rest aus erneuerbaren Quellen von ewz. Pascal Leumann von ewz erläutert: "Ein Haus mit konventioneller Erdsonde, das Haus B, dient als Referenzobjekt, bei drei weiteren Häusern wurde jeweils eine Systemkomponente geändert. So können wir messen, welche Variante im Betrieb die besten Resultate erzielt." Die übrigen vier Häuser sind konventionell ausgestattet und nicht

Teil der Messungen. Beim Haus A gibt es eine CO2-Erdsonde. Die österreichische Entwicklung ist in der Schweiz noch kaum erprobt. CO2-Sonden sind nicht wie üblich mit einem Wasser-Glykol-Gemisch befüllt, sondern mit Kohlendioxid, CO2. CO2 hat den Vorteil, dass es aufgrund der Thermo-Siphonwirkung selbstständig in der Sonde zirkuliert: Nach der Abkühlung am Sondenkopf rinnt es an der Rohrwand nach unten, verdampft unter Aufnahme der Erdwärme und steigt in der Rohrmitte wieder auf. Aufgrund dieses selbsttätigen Umlaufs benötigt eine CO2-Erdsonde keine Umwälzpumpe. Das spart Strom.

Beim Haus C wird das Erdreich mit Solarwärme aus PVT-Kollektoren – hybride Sonnenkollektoren, die gleichzeitig Strom und Wärme produzieren – regeneriert. Beim Haus D wurde die Anlage mit einer meteodatengesteuerten Regelung ergänzt, die einen effizienteren Heizungsbetrieb ermöglichen soll.

CO₂-Sonde enttäuscht

Gemessen wurde von März 2017 bis Februar 2018. Fazit: Das Referenzhaus B mit der konventionellen Anlage schnitt in fast allen Punkten am besten ab, vor allem bei der wichtigsten Messgröße, der Jahresarbeitszahl. Diese gibt an, wie viel Wärme pro eingesetzte Kilowattstunde Strom erzeugt wird. Zum Teil erklärt Pascal Leu-

mann das Resultat damit, dass man mit der Standardvariante am meisten Erfahrung hat und deshalb den Betrieb besser einstellen und optimieren konnte.

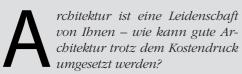
Haus B weist den tiefsten Heizwärmeverbrauch auf. Ausgerechnet das Haus D mit der witterungsgeführten Steuerung, die den Heizwärmeverbrauch deutlich senken sollte, schnitt am schlechtesten ab. Der vermutete Grund dafür liegt allerdings in einer technischen Störung, wegen der die Regelung eine Zeitlang nicht optimal funktionierte. Zudem könnte auch das individuelle Nutzerverhalten eine Rolle gespielt haben.

Am meisten überraschte das schlechte Abschneiden der Anlage mit der CO2-Erdsonde, das mit der Laufzeit des Kompressors erklärt wird, der sehr häufig in Betrieb war. Grund dafür sind vermutlich Wärmeverluste, die in den langen Leitungen zwischen Sonde und Kompressor entstanden. Zukünftig müssten diese entsprechend anders dimensioniert werden. Insgesamt rechnen sich laut Leumann CO2-Erdsonden noch nicht im Mehrfamilienhausbereich - weder technisch noch wirtschaftlich. Aber genau deshalb sind mutige Pilotprojekte wie bei der BEP-Siedlung wichtig und nützlich für die Weiterentwicklung von zukunftsweisenden Technologien, sind der Bauträger wie auch der Energiedienstleister überzeugt.

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



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

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 "Soforteigentum" unterstützt die Bemühungen der Alpenland. Informationen: www.alpenland.ag



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 'Soforteigentum' 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 genützt 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.

Community aus der Steckdose – (E-)Carsharing im Wohnbau



Carsharing-Aktivgruppe der Wohnanlage Hauffgasse mit dem "Smarter together" Koordinator Stephan Hartmann und dem Team von wohnbund:consult.

Der Elektromobilität gehört die nähere Zukunft. Wollen wir die für 2030 angepeilten Klimaziele in Österreich erreichen, muss bis dahin die Hälfte der Fahrzeuge mit elektrischem Antrieb ausgestattet sein.

DANIELA FIEDLER, RAIMUND GUTMANN, LUKAS OBERHUEMER*

elbst wenn es 2030 die vom Umweltbundesamt errechneten zwei Millionen Elektroautos auf unseren Straßen geben sollte, würden die Klimaziele verfehlt - so die Verkehrsforschung. Daher stehen neben der Lösung technischer und ökonomischer Herausforderungen wie Batterieleistung und damit Reichweite, Ladestellplätze und Kaufpreis, vor allem auch weitreichende Veränderungen beim Nutzerverhalten selbst und soziale Aspekte im Vordergrund. E-Carsharing stellt dabei einen zukunftsorientierten Baustein dar, insbesondere wenn ein "Community"-Ansatz die Basis bildet.

Ein zukunftsorientiertes und bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot in einer Wohnanlage können sich viele noch nicht wirklich vorstellen. Auch Bauträger sind noch eher skeptisch. Erfahrungen mit organisiertem (Elektro-)Carsharing gibt es jedoch in Österreich bereits genug – wie z. B. in der "Autofreien Mustersiedlung" in Wien oder Projekte des Anbieters "caruso" in Vorarlberg zeigen. Die Projekte

werden sehr unterschiedlich bewertet. Ein Selbstläufer ist das (E-)Carsharing in Wohnanlagen jedenfalls noch nicht.

Mehrgeschossige Wohnanlagen stellen ein großes Potenzial für die Umsetzung von veränderungsstimulierenden Mobilitätsmaßnahmen dar. Allein im Besitz gemeinnütziger Bauvereinigungen stehen in Österreich über 70.000 Gebäude mit weit über einer halben Million Wohnungen. Als Zielgruppe bzw. Multiplikatoren müssen daher die Wohnbauträger und ihre Hausverwaltungen angesprochen werden. Diese müssen für die Potenziale und Möglichkeiten von E-Carsharing in ihren Wohnhausanlagen sensibilisiert werden. Umgekehrt ist es das Ziel, dieses Feld an potenziellen Kunden für Anbieter von E-Mobilität zu öffnen und damit weitere Mobilitätsangebote zu schaffen.

Das ambitionierte Ziel muss daher sein, dass Elektromobilität generell und E-Carsharing zu Standardbausteinen in allen Wohnanlagen werden. Mittelfristig könnte das über den Trend des "Sharing" von Elektrofahrzeugen erreicht werden,

^{*)} alle wohnbund:consult – Büro für Stadt.Raum. Entwicklung, www.wohnbund.at

wenn es zugleich gelingt, auch das Nutzerverhalten zu ändern. Das bedeutet, öffentliche Verkehrsmittel zu forcieren und auf ein eigenes (Zweit-)Auto soweit möglich, zu verzichten.

Plattform "Veränderung bewegen"

"Elektromobilität in der Praxis 2018" lautet eine Ausschreibung des Klima- und Energiefonds. Ziel des laufenden Programms ist die Förderung der Elektromobilität als Beitrag zur Umsetzung der Klima- und Energiestrategie 2030. Schwerpunkte sind Bewusstseinsbildung und Maßnahmen zur Beschleunigung der Marktdurchdringung von E-Autos. wohnbund:consult in Kooperation mit ÖGUT und VCÖ setzt 2019 ein Projekt des Programms um: "Veränderung bewegen. E-Carsharing in Wohnhausanlagen bringen". Im Rahmen einer B2B-Kommunikationsstrategie sollen vor allem Wohnbaugesellschaften auf mehreren Ebenen für die Potenziale von E-Carsharing sensibilisiert und zu einer Umsetzung motiviert werden. Der besondere Schwerpunkt liegt auf Wohnanlagen mit bevorstehenden Veränderungen wie Sanierungen und/oder Nachverdichtungen sowie auf Neubauvorhaben. E-Carsharing als zukunftssicheres, alternatives Mobilitätsangebot soll den Menschen direkt im unmittelbaren Wohnumfeld angeboten werden.

"Community" als Schlüssel

Dort, wo Veränderungsprozesse bereits in Gang sind und Neues entsteht, wird von der Forschung großes Potenzial gesehen. Als Beispiele können Sanierung und Nachverdichtung von Wohnanlagen, aber auch die Entwicklung und soziale Programmierung von Neubau genannt werden. Für den Erfolg von Mobilitätsmaßnahmen, insbesondere von Carsharing, sind jedoch die Akzeptanz der Zielgruppe und das Nutzerverhalten entscheidend, und das sind die Bewohner einer Hausgemeinschaft bzw. Community.

Ein community-basiertes Mobilitätsprojekt wie das (E-)Carsharing kann zu einer besseren Nachbarschaft und zu einer
höheren Wohnzufriedenheit beitragen.
"Neue Mobilität" kann auch nur dann
nachhaltig sein, wenn Maßnahmen und
Investitionen vermieden werden, die nicht
angenommen oder eigentlich gar nicht
benötigt werden. Bei einem community-basierten Mobilitätsangebot sollten die
Nutzer proaktiv in das Projekt eingebunden werden: sie können Fahrzeugpatenschaften übernehmen, Einschulungen für
Interessierte vornehmen oder durch Kon-



Im Infopoint der Wohnanlage Hauffgasse bekommen Interessierte Infos zur Sanierung und zum Carsharing.

takte in der Nachbarschaft und im Grätzel die "Werbetrommel rühren".

Pilotprojekt "Zukunft Wohnen"

Im Jahr 2017 wurde in der Großwohnanlage des Bauträgers BWSG in der Hauffgasse 37-47 in Wien-Simmering mit 500 Mietwohnungen ein community-basiertes E-Carsharing gestartet. Hintergrund ist zum einen die umfassende Sanierung mit Aufstockung und zum anderen eine EU-Förderung im Rahmen des Programms "Smarter together – Gemeinsam g'scheiter".

Über den Carsharing-Betreiber "caruso" steht der Bewohnerschaft ein BMW i3, ein Renault Zoe sowie für größere Besorgungen ein Nissan Evalia zur Verfügung. Es gibt zusätzlich die Möglichkeit, sich in der "Aktivgruppe" zu engagieren und im

Gegenzug für die Pflege und Organisation rund um die Fahrzeuge (u.a. Waschen, Service, Beratung für Interessierte) das Angebot zum stark vergünstigten Preis nutzen zu können. Die wissenschaftliche Begleitung des E-Carsharing-Projektes Hauffgasse wird durch Fördermittel der EU finanziert, was beispielsweise günstige Tarife in der Aktivierungsphase ermöglicht.

Es sind noch viele Fragen und Themen offen und müssen diskutiert, erforscht und in der Praxis erprobt werden – das gilt insbesondere für Bauträger und Kommunen, denen bei diesem Thema eine besondere Schlüsselfunktion zukommen wird. In jedem Falle gilt, dass nur Konzepte, die wirklich bedarfsorientiert sind und laufend evaluiert werden, auch nachhaltig, ökologisch und ökonomisch sinnvoll sind.

Auf einen Blick

"Smarter together = Gemeinsam g'scheiter" ist eine Stadterneuerungsinitiative, die von der EU gefördert und in ausgewählten Stadtvierteln in den drei Städten Wien, Lyon und München umgesetzt wird. Ziel ist es, mit den Menschen vor Ort eine innovative, lebenswerte und umweltfreundliche Stadt der Zukunft – in Wien am Beispiel von Simmering – zu gestalten. Die Schwerpunkte liegen in den Bereichen Gebäudesanierung, Energie, Mobilität und Logistik sowie Informations- und Kommunikationstechnologie (www.smartertogether.at)

Information und Anbieter für standortbasiertes (E-)Carsharing:

- www.klimafonds.gv.at/emob
- www.zukunftwohnen.net
- Caruso Carsharing www.carusocarsharing.com
- Greenmove / Stadtauto www.greenmove.at / www.stadtauto.at
- MO.Point www.mopoint.at

Planen Bauen Wohnen Innovationen

Mit großer Sorgfalt und Spürsinn für Zukünftiges, Neues, Ungewöhnliches oder auch einfach Erwähnenswertes tragen wir für Sie die aktuellen Trends zusammen – im Zentrum stehen natürlich Themen wie leistbare Wohnkonzepte oder auch innovative Leistungen und Konzepte.

GISELA GARY



Heart of Gold – Wohnen am Goldberg WBV-GPA, Wien

In der Fontanastraße im 10. Bezirk von Wien erfolgte kürzlich der Spatenstich für das Wohnbauprojekt "Heart of Gold - Wohnen am Goldberg" der WBV-GPA. Unter dem Motto "Wohnen, wo andere ihre Freizeit verbringen" entstehen direkt im Erholungsgebiet Oberlaa 100 geförderte Mietwohnungen. Die Wohnungen bieten für jede Lebensphase das passende Format – von der Dachgeschoß-Wohnung mit Terrasse und schönem Ausblick, über Zwei-Zimmer- bis zu Vier-Zimmer-Wohnungen bis hin zur grünen Familienidylle im Erdgeschoß mit Eigengarten. Ein Drittel der Wohnungen sind supergeförderte Smart-Wohnungen. Die neue Wohnanlage ist verkehrstechnisch gut angebunden, es gibt diverse Nahversorger in unmittelbarer Nähe. Im Herbst 2019 ist die Fertigstellung geplant.



ERnteLAA in Bau

Buwog, Wien

Vor wenigen Wochen erfolgte der Baustart für das Projekt "ERnteLAA", geplant von Mascha & Seethaler, in der Meischlgasse 15 im 23. Wiener Gemeindebezirk. Die



Buwog errichtet hier 160 Mietwohnungen im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative und 31 freifinanzierte Mietwohnungen. Das Bauvorhaben punktet besonders mit seinem gesamtökologischen Konzept, welches die Verwendung von nachhaltigen Energien, Urban Gardening sowie Stromtankstellen für die zukünftigen Bewohner einschließt. Bereits im November 2016 wurde das Projekt mit dem GBB-Award ausgezeichnet, der einen beson-





deren Fokus auf Nachhaltigkeit setzt. Andreas Holler, Buwog-Geschäftsführer, ist überzeugt: "Der nachhaltige Fokus mit Urban Gardening-Flächen, Fassadenbegrünung bis hin zur Ansiedelung von gebäudegebundenen Tierarten bietet den Bewohnern alles was das Herz begehrt, um als umweltbewusste Trendsetter im urbanen Raum zu leben. Zudem freuen wir uns sehr, hier mit 160 WBI-Wohnungen für noch mehr leistbaren Wohnraum sorgen zu können, den Wien so dringend benötigt." Der Wohnbau "ERnteLAA" besteht aus zwei Baukörpern. Nach der geplanten Fertigstellung des Projekts Mitte 2020 sollen großzügige Freiflächen zur Begegnung und zum sozialen Austausch einladen. Dazu zählen Gemeinschaftsgärten, Hochbeete zum Urban Gardening, Kinder- und Jugendspielplätze sowie Sitzmöglichkeiten zum Entspannen und Verweilen.

Junges Wohnen auf Baurecht Alpenland, Ebreichsdorf

Soeben erfolgte der Spatenstich für ein neues Projekt der Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland in Ebreichsdorf. Unter dem Motto "Junges Wohnen" werden auf einem rund 3.500 Quadratmeter großen Grundstück 29 Wohneinheiten errichtet, 21 davon sind speziell der Jugend gewidmet. Die Pläne für die Wohnanlage stammen von Simon & Stütz Architekten.

Das Wohnhaus besteht aus zwei Obergeschossen und einem zurückgesetztem Terrassengeschoss. Die Erdgeschosswohnungen erhalten Eigengärten, die oberen Wohnungen Balkone, Loggien oder Terrassen. Alle Wohnungen verfügen über Vorraum, Abstellraum, WC, Bad, Wohnraum mit Küche und ein bis zwei Zimmer - mit einer Wohnnutzfläche von ca. 50 bis 79 Quadratmeter. Das Niedrigenergie-Gebäude in Massivbauweise erhält die Qualität des 100 Punktehauses. Ebreichsdorfs Bürgermeister Wolfgang Kocevar zeigt sich begeistert: "Für unsere Gemeinde ist es entscheidend, attraktive Wohnmöglichkeiten zu vernünftigen Preisen anbieten zu können – gerade für junge Menschen. Ich freue mich, dass wir hier auf diesem Baurechtsgrund ein zukunftsweisendes Projekt in Angriff nehmen können, dass diesem Anspruch gerecht wird."

Urbanes Wohnquartier WBV-GPA/Sozialbau/EGW, Wien

In der Simmeringer Braunhubergasse/ Herbortgasse 31-33 entstand auf dem 3,7 Hektar großen ehemaligen Hörbiger-Betriebsgelände ein neues, urbanes Wohnquartier. Das "Stadthaus 3" stammt von der WBV-GPA, die "Stadthäuser 1+4" von der Sozialbau, "Bauteil Süd" von der EGW. Die Besonderheit: Es gibt zahlreiche Extras, mit denen der neue Stadtteil zu einem lebendigen Wohnquartier für alle Generationen werden soll. Gemeinschaftseinrichtungen sollen diese Bemühung fördern.

Insgesamt verfügt das neue Stadtquartier über 164 geförderte Mietwohnungen, 110 Smart-Wohnungen mit Superförderung, sowie 232 Mietwohnungen aus der Wiener Wohnbauinitiative. Senioren-Wohngemeinschaften, betreute Wohngruppen der Lebenshilfe und ein Kindergarten sind weitere Angebote in dem neuen Grätzel. Es gibt Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen in den Größen von 40 bis 126 Quadratmeter, alle Einheiten verfügen über eine private Freifläche wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Mietergarten. Gemeinschafts- und Begegnungsräume, Fitnessräume, Dachterrassen, Entspannungsbereiche, eine Gemeinschaftssauna samt Außendusche am Dach, Kinderspielplätze und -räume, Gemeinschaftsbeete zum Garteln, sowie ein Waschcenter, Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen, können von allen Bewohnern bauplatzübergreifend genutzt werden und tragen zu einer aktiven Wohnumgebung bei.



Klimaaktiver Schulcampus Austria Draht, Traunkirchen

Mit dem neuen Forstlichen Bildungszentrum im oberösterreichischen Traunkirchen wurde ein Vorzeigeprojekt für klimafreundliches Bauen und Sanieren eröffnet. Der Campus umfasst mit dem Verwaltungs-, Schul- und Heimgebäude nun drei Gebäude, die dem klimaaktiv Gold Standard und somit den höchsten energetischen und ökologischen Maßstäben entsprechen.

Neben energieeffizienten und klimaschonenden Baumaßnahmen wurde der Titel "Holz: Lernen – Forschen – Bauen" zum übergeordneten Leitbild der Neubau-Architektur. Dementsprechend entstanden die oberirdischen Geschosse in Holz-Massivbauweise. Das Gebäude verfügt über eine bedarfsgerechte, CO2-gesteuerte Belüftung der Ausbildungsräume, FreeCooling durch einen erhöhten Nachtluftwechsel und ein Niedertemperatur-Wärmeverteilsystem durch Biomasse-Nahwärme. Ebenso Teil des Komplexes ist die 1866 errichtete denkmalgeschützte "Villa Buchberg", die als neues Verwaltungsgebäude umgebaut und saniert wurde.

Der Witz von Kattowitz

Die Erwartungen an die Uno-Klimakonferenz im polnischen Katowice waren groß. Das Ergebnis nach zwei Wochen ist wenig konkret und ziemlich ernüchternd. Der Gebäudesektor wird kaum in die Pflicht genommen. Ein Rückblick.

WOJCIECH CZAJA

ieses Foto sollte Geschichte schreiben. Hat es dann auch, schließlich landete der dynamische Sprung über den Tisch, den der polnische Konferenzpräsident Michał Kurtyka am Ende der zweiwöchigen Klimakonferenz COP24 vollbrachte, wenige Stunden später weltweit auf den Titelblättern sämtlicher Tageszeitungen. Die Frage ist nur, ob die Freude über den Abschluss der 24. Uno-Klimakonferenz im schlesischen Katowice auch wirklich angebracht ist. Oder ob sie nicht nur Ausdruck dafür ist, im absoluten Stillstand doch noch so etwas wie einen nicht besonders konkreten Kompromiss hervorgebracht zu haben.

Im Klimaabkommen Paris 2015, aus dem Donald Trump bereits ausgestiegen ist und aus dem auch der seit kurzem amtierende, rechtsextremistische brasilianische Staatspräsident Jair Bolsonaro auszuscheiden gedenkt, wurde noch ein offizielles 1,5-Grad-Ziel formuliert. Dazu müsste der globale Ausstoß von Kohlendioxid bis 2030 um 45 Prozent reduziert werden. Bis 2050 müsste der CO2-Ausstoß endgültig auf null gedrosselt werden. Ein sehr ambitioniertes Unterfangen. Es blieb beim Lippenbekenntnis, denn schon in den darauffolgenden Jahren stellte sich heraus, dass die Emissionen weiterhin zunehmen. Die Kurve geht nicht zurück, ja



Der Klimawandel setzt Gebäude und Infrastruktur unter Druck — das Resultat der Klimakonferenz in Katowice scheint diese Tatsache ein wenig zu unterschätzen.

sie wird nicht einmal flacher, sie wird immer steiler.

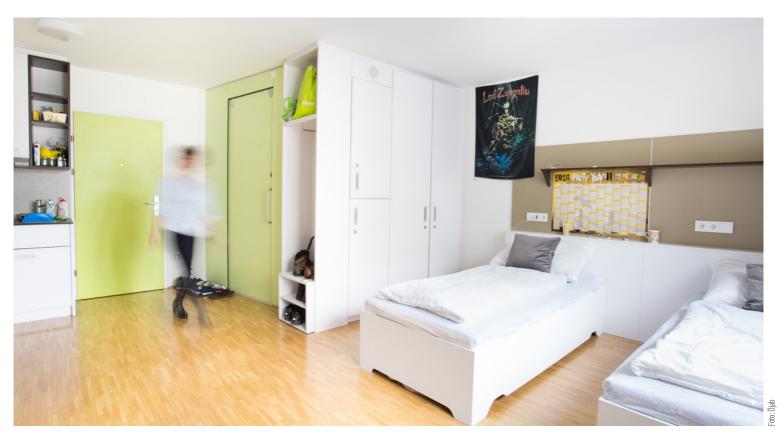
In Kattowitz wurde das 1,5-Grad-Ziel aus Paris einer Realitätsprüfung unterzogen. Man einigte sich auf ein Zwei-Grad-Ziel, was angesichts der errechneten Prognose, die Erde würde sich bis zum Ende des Jahrhunderts um 3,2 Grad erwärmen, sollten wir unsere energetische Unkultur nicht radikal umdenken, immer noch optimistisch scheint. Weitere Resul-

Die Lösungsansätze liegen schon längst am Tisch.
Es geht um die Umsetzung.

tate: Ein UN-Komitee soll laufend dokumentieren, wie die einzelnen Länder, die von ihnen selbst gesetzten Emissionsziele erreichen. Schon ab nächstem Jahr sollen die Industriestaaten alle zwei Jahre berichten, welche Maßnahmen sie ergreifen, um ihre CO₂-Emissionen zu senken. Ab 2023 soll alle fünf Jahre bilanziert werden, ob die getroffenen Maßnahmen die Erderwärmung wirksam begrenzen können. Und - der aus globalwirtschaftlicher Sicht vielleicht wichtigste Schritt: Am internationalen Handel mit CO2-Zertifikaten dürfen in Zukunft nur noch jene Länder teilnehmen, die sich an die in Kattowitz geeinigten Anstrengungen halten.

Kurz vor Ende der Konferenz schloss sich Österreich der High Ambition Coalition (HAC) an. "Nur durch ein schnelles globales Handeln können wir die Erderwärmung auf 1,5 Grad begrenzen", argumentierte die österreichische Nachhaltigkeitsministerin Elisabeth Köstinger. "Die COR24 ist die Chance, dass sich die Staatengemeinschaft verbindlich auf einen Handlungsrahmen einigt." Auffällig ist, dass in Kattowitz und in den ratifizierten Papers immer wieder von Verkehr, Industrie und einem Ende der Kohleverstromung die Rede ist. Was zwischen den vielen Zeilen aber fehlt, ist ein Appell an die Bau- und Wohnungswirtschaft. Laut einer 2018 veröffentlichten Studie des Österreichischen Umweltbundesamts machen die CO2-Emissionen aus dem Gebäudesektor mehr als zehn Prozent des nationalen Treibhausgas-Ausstoßes aus. Hinzu kommt die Bau- und Gewerbeindustrie mit weiteren 20 Prozent Anteil. Hier wäre viel zu holen.

"Das größte Problem dieser Klimakonferenz ist, dass die meisten danach wieder in den Alltag zurückkehren, als sei nichts gewesen", meint Günter Lang. Der Präsident von Passivhaus Austria hat an der COP24 als Aussteller im WKO-Pavillon teilgenommen. "Die Lösungsansätze liegen schon längst am Tisch. Es geht um die Umsetzung. Es ist höchste Zeit, die Bauordnungen und Wohnbauförderungen nach dem besten verfügbaren Baustandard auszurichten, wie dies in der Mission 2030 Klima- und Energiestrategie festgehalten ist. Dann würden wir den Zielen von Kattowitz ein Stückchen näherkommen."



Gleiches Recht für alle?

Die noch schnell im Dezember beschlossene Novelle des Studentenheimgesetzes führt in der Hochschülerschaft und der Arbeiterkammer zu hitzigen Debatten. Sie befürchten eine "Entmachtung" der Heimvertretungen zugunsten der Betreiber.

GISELA GARY

as überarbeitete, ursprünglich aus 1986 stammende Studentenheimgesetz, schreibt nun fest, dass das Gesetz für jede Heimplatzvermietung gilt. Bisher war das nicht der Fall, weil das Gesetz auf das Vorhandensein einer Satzung abstellte. Ein Studentenheimträger, der keine Satzung hatte, war bisher demnach auch kein solcher (weshalb die meisten der in den vergangenen Jahren entstandenen gewerblichen

Studentenheim Greenhouse, von der WBV-GPA errichtet, Betreiber ist die Österreichische Jugendarbeiterbewegung, ÖJAB. Die Novelle des Studentenheimgesetzes verspricht mehr Sicherheit für Studenten – und sorgt bei Heimvertretungen für Unruhe.

Wohnheime bisher nicht unter das Gesetz fielen). Nun ist das also anders, und es ist auch nicht mehr von "Studentenheimträgern", sondern von "Betreibern" die Rede. Ein solcher ist, wer "im Rahmen des Betriebs eines Studentenheims Heimplätze für Studierende zur Verfügung stellt". Hier wird nun allerdings eine neue Unterscheidung eingeführt, nämlich zwischen gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Betreibern. Für Letztere gelten gewisse Bestimmungen, etwa jene zum "Grundsatz der Kostendeckung" beim Entgelt, nicht. Das neue Studentenheimgesetz gilt für knapp 300 österreichische Studentenheime mit etwas mehr als 42.000 Heimplätzen. Von den 93 Heimbetreibern sind ein Dutzend nicht gemeinnützig.

Wenige Verbesserungen

"Studentenheime ermöglichen vielen Studierenden das Wohnen in der Stadt und sind vor allem beim Unistart eine praktische und kostengünstige Wohnmöglichkeit. Mit der Novelle reparieren wir einige Schwächen des aktuellen Studentenheimgesetzes und schaffen sowohl für die Studierenden als auch für die Vermieter mehr Rechtssicherheit und mehr Klarheit", zeigte sich Wissenschaftsminister Heinz Faßmann bei der Präsentation des neuen Gesetzes überzeugt. Die Novelle wurde in den Stellungnahmen grundsätzlich begrüßt. Sie enthält auch so manche kleine Verbesserung für Heimbewohner, etwa

eine neue Deckelung der Kautionen auf zwei Monatsmieten. Allerdings: "Weder wird der Aspekt des leistbaren Wohnens gefördert, noch werden die Heimvertretungen – wie ursprünglich geplant – gestärkt", heißt es in der Stellungnahme der ÖH-Bundesvertretung. Eher im Gegenteil. Die Studierendenvertreter sehen – so wie auch die Arbeiterkammer – eine "Machtverschiebung von den Heimvertretungen zu den Heimbetreibern". Heimvertretungen wird es künftig nämlich bei Heimen mit weniger als 31 Plätzen gar nicht mehr verpflichtend geben, der Heimbetreiber kann eine Gründung diesfalls untersagen.

Und im Fall notwendiger Schlichtungen – etwa bei Streitfällen über Kündigungen, Kautionen oder Verstößen gegen das Heimstatut - hätte der Heimbetreiber laut dem ursprünglichen Entwurf vom Oktober sogar de facto das alleinige Entscheidungsrecht gehabt, weil er im bisherigen "Schlichtungsausschuss" das Sagen gehabt hätte. Nun muss in Streitfällen zumindest ein "Schlichter" beigezogen werden (eine Änderung, die offenbar erst auf Anregung des Sozialministeriums nach dessen Hinweis auf das längst existierende Außergerichtliche-Streitbeilegungs-Gesetz Eingang in den Entwurf fand), das Heimstatut kann der Heimbetreiber aber immer noch im Alleingang beschließen. Ob das neue Gesetz in der Praxis für das versprochene gleiche Recht für alle sorgen wird, wird die Praxis zeigen.

Freitag-Akademie für Führungskräfte, Modul 78

Modulbauweise im Sozialwohnbau

Konzepte zum "leistbaren Wohnen" bleiben meist in der Theorie. Nur wenige Modellprojekte zeigen in der Praxis, wie man vom "Merkantilwohnbau" – also der Einzelanfertigung von Häusern – tatsächlich zum kostengünstigen Wohnbau gelangt: Modulbauweise, Bauen mit System, "Wohnbau aus dem Katalog" sind vielversprechende Wege zum Ziel des Sozialwohnbaus.

Termin: Freitag, 26. April 2019, 9.30 bis 14.00 Uhr

Ort: Beletage Restaurant "Zum Schwarzen Kameel", Wien 1 **Information und Anmeldung**

Information und Anmeldung unter www.wohnenplus-akademie.at



SOZIALE MISCHUNG IM OUARTIER

KONFLIKT ODER CHANCE

Probleme des Zusammenlebens, Wege zur Inklusion und Integration

Termin: Donnerstag, 6. Juni 2019, 15.00 bis 20.00 Uhr Ort: Technologiezentrum Seestadt Aspern Wien 22, Seestadtstraße 27 Programm-Details ab April 2019 unter www.wohnenPlus.at

Praxis-Check zum Dialog In der Wiesen-Süd

Gute Nachbarschaft im Quartier?

Nachbarschaft entwickelt sich nicht von alleine. Gemeinschaftsräume bleiben oft ungenutzt. Mit solchen Problemen haben Wohnungsunternehmen oft zu kämpfen. Einen innovativen Lösungsweg beschritt der Wohnfonds Wien beim Wettbewerb "In der Wiesen Süd". Bauträger sollten zur "bauplatzübergreifenden Gemeinschaftsbildung" beitragen. Nach zwei Jahren wird die Praxis gecheckt.

Termin: Mittwoch, 19. Juni 2019, 10.00 bis 16.00 Uhr

Ort: Kochstudio Wiesen-Café, Carlberggasse 105, Wien 23 **Information und Anmeldung** unter www.wohnenplus-akademie.at

Liebe Leser und Partner!

2018 startete WohnenPlus als "Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens" in eine neue Ära. Die bewährte Redaktion unter Leitung von Gisela Gary sorgt für frischen Look, die Autoren Mariette Adenberger, Wojciech Czaja, Maik Novotny und Ernst Koch liefern topaktuelle Berichte. Medienpartner aus der Wohnungswirtschaft und am Wohnbau interessierte Organisationen – siehe Logos – sichern gemeinsam mit Anzeigenkunden die finanzielle Basis. Wir danken und freuen uns über jeden neuen Partner.

Durch unsere Kooperation mit "wohnungswirtschaft-heute.de" ist jedes Heft auch digital verfügbar. Die einzelnen Beiträge können als PDF gespeichert und weitergesendet werden. So ist der Leserkreis über Innovationen im österreichischen Wohnbau stark erweitert worden. Daran arbeiten wir auch 2019.











wohnbund:consult
Büro für Stadt.Raum.Entwicklung































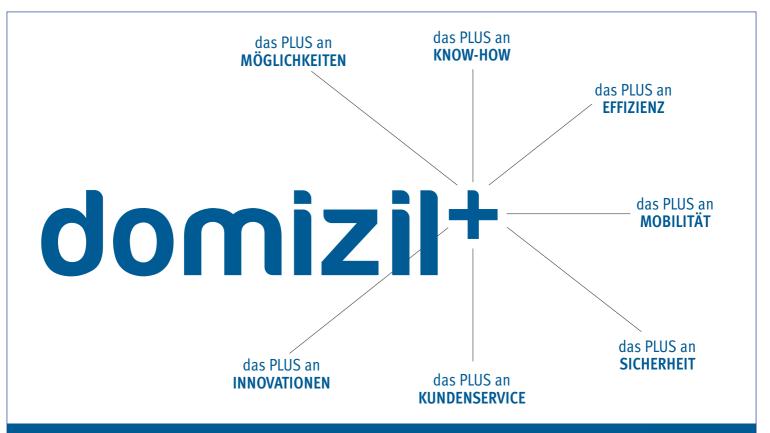






WOHNENPLUS Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens; 22. Jahrgang, ISSN 0043-7158, Heft 1/19, März 2019

Herausgeber: Robert Koch Medieninhaber: Wohnen Plus Marketing GmbH, www.WohnenPlus.at Redaktion und Verlag: 1010 Wien, Singerstraße 8/10; Telefon (01) 513 19 13, e-mail: wohnen.plus@aon.at Chefredaktion: Dr. Gisela Gary Redaktion: Dl Wojciech Czaja, Dl Maik Novotny Autoren: Mag. Marietta Adenberger, Ernst Koch, Daniela Fiedler, Raimund Gutmann, Lukas Oberhuemer Fotos: Robert Newald Gestaltung: Wolfgang Stocker Online-Ausgabe in Kooperation mit www.wohnungswirtschaft-heute.de, Gerd Warda Partner in Deutschland: DW Die Wohnungswirtschaft, Ulrike Trampe, D-22083 Hamburg Partner in der Schweiz: Magazin Wohnen, Richard Liechti, CH-8042 Zürich Inseratenpreise 2019: Umschlagseiten 2.900 bzw. 2.700 Euro, Innenteil 1/1 Seite 2.300 Euro, 1/2 Seite 1.400 Euro, 1/4 Seite 900 Euro, zuz. 5 % Werbeabgabe und 20 % Ust. Erscheinungsweise: 4 Hefte pro Jahr plus Online-Ausgaben Druckauflage: 6.000 Exemplare Bezugspreis Jahres-Abo 44 Euro incl. Versand und 10 % Ust. Hersteller: Wograndl, Mattersburg Blattlinie: Information und Diskussion über die Zukunft des Wohnens in Österreich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz: Unter www.WohnenPlus.at ständig abrufbar



Das PLUS für Immobilienverwaltungen.

domizil+. Die führende IT-Komplettlösung für die Wohnungswirtschaft.





BESTE FINANZIELLE LÖSUNGEN FÜR IHRE PROJEKTE.

ICH BIN FÜR SIE DA.

