

WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN FÜR DIE ZUKUNFT DES WOHNENS

4 | 2021



STANDPUNKT

„High-Tech ist ein ordentlicher Batzen in den Betriebskosten“

ZU GAST BEI...

tnE Architects – Poesie ist notwendig

FORSCHUNG

Zufrieden mit Low-Tech?

High-Tech versus Low-Tech

Einfach kompliziert
Game-Changer im Anmarsch
Schlicht, sparsam und schön
Vom Konsumenten zum Prosumenten

Bildungsprogramm

Jänner – Juni 2022

Exklusive praxisorientierte Veranstaltungsformate sowie Aus- und Weiterbildung auf didaktisch hohem Niveau stellen schon heute die Weichen für morgen und eröffnen neue Horizonte.

Jänner

-  **10. – 11. Jänner 2022, Wien**
ABC der Wohnungsgemeinnützigkeit
-  **12. – 13. Jänner 2022, Wien**
Wohnrecht verstehen und anwenden
-  **19. Jänner 2022, Wien**
Die Wiener Bauordnung – kompakt
-  **24. – 25. Jänner 2022, Wien**
WEG verstehen und anwenden
-  **26. Jänner 2022, Wien**
Mietzinsreduktion und Duldungspflichten
-  **27. Jänner 2022, Wien**
Die Heizkostenabrechnung und die Kaufoption
-  **31. Jänner 2022, Wien**
Technische Grundbegriffe für MitarbeiterInnen der Hausverwaltung

Februar

-  **1. – 3. Februar 2022, Wien**
WGG kompakt
-  **14. Februar 2022, Wien**
Das 1x1 des Aufsichtsrats
-  **15. Februar 2022, Wien**
Raus aus Öl und Gas – was ist konkret zu tun?
-  **16. Februar 2022, Wien**
Personalverrechnungs-Brunch
-  **21. – 22. Februar 2022, Wien**
Basiswissen Immobilienverwaltung
-  **23. Februar 2022, Wien**
WGG für den Aufsichtsrat
-  **24. Februar 2022, Wien**
Gewährleistung und Schadenersatz
-  **28. Februar – 1. März 2022, Wien**
Technische Hausverwaltung

März

-  **2. März 2022, Wien**
Beendigung von Dienstverhältnissen – Ansprüche und Abrechnung
-  **3. März 2022, Wien**
Spannungsfeld Gebäudeverwaltung, Haftung und Baurecht

-  **4. März 2022, Wien**
Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 92)
Kunst am Bau: Kostentreiber oder Kulturauftrag?

-  **7. – 8. März 2022, Wien**
Mieterwechsel
-  **9. März 2022, Wien**
„Compliance“ im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
-  **14. – 15. März 2022, Wien**
Häuser verwalten – Beziehungen gestalten (Ankommen.Wohnen.Bleiben. MODUL 1)

-  **16. März 2022, Wien**
Der Bauschaden in der Praxis

-  **17. März 2022, Wien**
Wiener Wohnbauförderung
-  **21. März 2022, Wien**
Die Betriebskostenabrechnung

-  **22. März 2022, Wien**
Die Haftung der Verwalterin / des Verwalters
-  **23. März 2022, Wien**
Mutterschutz, Karenz und Elternteilzeit

-  **24. März 2022, Wien**
Kaufpreis- und Mietzinsbildung im WGG für neue MitarbeiterInnen

-  **28. – 29. März 2022, Wien**
Praxisfragen der Verwaltung von Wohnungseigentum und Mischobjekten

-  **30. März 2022, Wien**
Umsatzsteuer – Grundlagen und Aktuelles

- ### April
-  **4. April 2022, Wien**
Bilanzanalyse kompakt
 -  **5. – 6. April 2022, Wien**
Das Grundbuch

-  **7. April 2022, Wien**
Preisbildung bei nachträglicher WE-Begründung im WGG

-  **20. April 2022, Wien**
Erhaltung, Wartung und Verbesserung

-  **25. April 2022, Wien**
Aufgaben und Haftung von Organen

-  **26. April 2022, Wien**
Nutzwertfestsetzung und ihre Auswirkungen

-  **27. – 28. April 2022, Wien**
Wenn Wohnen und Bleiben schwierig werden (Ankommen.Wohnen.Bleiben. MODUL 2)

-  **29. April 2022, Wien**
Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 93)
Die wichtigsten News zur WEG-Novelle 2022

- ### Mai
-  **2. Mai 2022, Wien**
Risikomanagement und IKS

-  **3. – 4. Mai 2022, Wien**
Kaufpreis- und Mietzinsbildung im WGG

-  **9. – 10. Mai 2022, Wien**
Eigentümersammlungen souverän leiten

-  **11. – 13. Mai 2022, Wien**
WIN-WIN im KundInnengespräch

-  **16. – 17. Mai 2022, Wien**
ABC der Wohnungsgemeinnützigkeit

-  **18. Mai 2022, Wien**
MRG für gemeinnützige Bauvereinigungen

-  **23. Mai 2022, Wien**
Wiener Wohnbauförderung
-  **30. Mai 2022, Wien**
Schadensabwicklung und Gebäudeversicherung – Verwalterhaftung

-  **31. Mai 2022, Wien**
Raus aus Öl und Gas – was ist konkret zu tun?

- ### Juni
-  **1. – 2. Juni 2022, Wien**
Lohn- und Gehaltsverrechnung
 -  **8. – 9. Juni 2022, Wien**
Resilienz und Konfliktmanagement (Ankommen.Wohnen.Bleiben. MODUL 3)

-  **10. Juni 2022, Wien**
Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 94)
Erneuerbare Energie im Wohnbau

-  **13. – 15. Juni 2022, Wien**
WGG kompakt
-  **20. – 21. Juni 2022, Wien**
Buchhaltung bei gemeinsamen Bauvereinigungen – welche Unterschiede gibt es?

online

-  **14. Jänner 2022, online**
WGG-Novelle 2019 – Kaufoption NEU

-  **17. Februar 2022, online**
Grundlagen der Bilanzierung gemeinnütziger Bauvereinigungen (Bilanzierung gemeinnütziger Bauvereinigungen MODUL 1)

-  **10. – 11. März 2022, online**
Anlage- und Umlaufvermögen, HBW I Baubuchhaltung und HBW II Objektbewirtschaftung (LEHRGANG: Bilanzierung gemeinnütziger Bauvereinigungen MODUL 2)

-  **18. März 2022, online**
Novellen 2020 und 2021 – Update zur Wiener Bauordnung

-  **28. – 30. März 2022, online**
WGG kompakt

-  **31. März – 1. April 2022, online**
Mehr-/Mindertilgung, WGG-Komponenten und Steuern im Rechnungswesen (Bilanzierung gemeinnütziger Bauvereinigungen MODUL 3)

-  **8. April 2022, online**
Praxisfragen zum Vertrieb von Bauträgerprojekten

-  **21. – 22. April 2022, online**
Finanzierungskomponenten, Fristigkeit und BAB (Bilanzierung gemeinnütziger Bauvereinigungen MODUL 4)

-  **5. – 6. Mai 2022, online**
Anhang, Lagebericht und Kennzahlen (Bilanzierung gemeinnütziger Bauvereinigungen MODUL 5)

-  **3. Juni 2022, online**
Nachrüsten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge – was ist konkret zu tun?

➔ Detailinformationen und Informationen über zusätzliche aktuelle Angebote erhalten Sie auf unserer Homepage www.wohnenplus-akademie.at

Information und Anmeldung

Ihre Fragen beantworten gerne Frau Dr.ⁱⁿ Adelheid Wimmer und Frau Lisa-Marie Vetter, Telefon +43 1 512 16 20, E-mail: office@wohnenplus-akademie.at.
Anmeldungen bitte per E-mail: anmeldung@wohnenplus-akademie.at oder direkt über die Homepage: www.wohnenplus-akademie.at





INHALT

STANDPUNKT

- 2 „High-Tech ist ein ordentlicher Batzen in den Betriebskosten“

PLUSPUNKTE

- 4 Kurzmeldungen aus der Wohnbaubranche in Österreich

MEIN WOHNEN PLUS

- 6 Der ganz private Luxus – Petra Stehling, St. Pölten

SCHWERPUNKTTHEMA

- 7 High-Tech versus Low-Tech – Potenziale auf beiden Seiten
8 Einfach kompliziert – Pilotprojekte zeigen Lösungen auf
12 Game-Changer im Anmarsch – EU-Taxonomie als Chance
14 Schlicht, sparsam und schön – Sanierung am Bindermichl
18 Vom Konsumenten zum Prosumenten – Gebäude als Energielieferant
21 Stop Building? – Interview mit Architektin Sabine Erber
22 Von (fast) allen guten Geistern verlassen – Smart Living in der Praxis

EN PASSANT

- 24 Einfach ausgezeichnet – Bauherrenpreis für VinziDorf in Wien

SYMPOSIUM

- 26 Erneuerbare Energie im Wohnhaus – Vision und die Realität

POSITIONEN

- 29 Mehr oder weniger? – Michael Gehbauer und Christian Steininger

ZU GAST BEI ...

- 30 tnE Architects – Poesie ist notwendig, meint Ernst Fuchs

FORSCHUNG

- 32 Zufrieden mit Low-Tech? – Ergebnisse eines Forschungsprojekts

INTERNATIONAL

- 34 Kopf in den Wolken – Reiseeindrücke von Rotterdam

FREITAG-AKADEMIE

- 36 „Nachverdichtung ist ein absolutes Unwort“ – meint Gerlind Weber

WOHNENPLUS TRENDS

- 38 Wohnbau-News aus Österreich auf einen Blick

IM PROFIL

- 40 Kelag Energie & Wärme: Gelebte Verantwortung
42 IBA Wien: Grüne Intelligenz – Projekte und Präsentationstermine
44 ZT: Know-how nützen – Boden schützen

AVISO

- 46 Veranstaltungen/Medienpartner/Impressum/Themen 2022

KUNST AM BAU

- 48 Die Archivierung der Gegenwart

BEILAGE

Bericht vom 71. Wohnsymposium in der Standard-Beilage „Wohnen“



WohnenPlus digital:
online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Coverfoto: Back to Basics: Der Wohnbau 2226 Graf in Dornbirn von Baumschlagger
Eberle Architekten kommt ohne Wärmedämmung aus. Foto: Rene Dürr

„High-Tech ist ein ordentlicher Batzen in den Betriebskosten“

Die Baugenossenschaft Wien-Süd hat ein Händchen für Kunst am Bau, für Schwimmbäder am Dach und für einzeln ausgeschriebene Gewerke. Und wie sieht es mit der technischen Dimension des Bauens aus?

Ein Gespräch mit dem neuen Vorstandsvorsitzenden und Obmann Andreas Weikhart.

WOJCIECH CZAJA



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)



Foto: Florian Albert

High-Tech oder Low-Tech?

Weikhart: Weder noch. Ich bin für Norm-Tech. Einerseits mache ich die Beobachtung, dass ohnehin schon jedes einzelne Haus, das wir heute errichten, aufgrund von digitalen Planungsmethoden, optimierten Baustellenprozessen, hocheffizienten Baustoffen und nicht zuletzt immer komplexer werdenden Haustechnik-Anlagen eh schon hochtechnologisch ist. Andererseits überfordert es mich ehrlich gesagt, wenn ein Wohnhaus im geförderten Bereich noch mehr Maschine ist als ohnehin nötig.

Was sagen die Mieter dazu?

Weikhart: Viele davon sind bereits mit Fußbodenheizung und Bauteilaktivie-

rung überfordert. Das hängt davon ab, wie man konditioniert ist, wie man früher gelebt hat, welche Wohnerfahrungen man im Laufe seines Lebens gemacht hat. Wer noch nie eine Fußbodenheizung gehabt hat, muss sich erst einmal an die Trägheit des Systems gewöhnen. Hier braucht es Geduld und Information.

Wie schaut es mit anderen Haustechnik-Systemen aus?

Weikhart: Wir bauen in vielen unserer Wohnhausanlagen – wie viele andere Bauträger auch – kontrollierte Lüftungen ein. Das System ist clever und effizient. Aber ich habe noch nie jemanden darüber sprechen gehört, was eine Be- und Entlüftung in der Wartung und Instandhaltung bedeutet. Wir lassen unsere

Lüftungsleitungen im Schnitt alle drei Jahre durchputzen. Und Sie können sich gar nicht vorstellen, wie viel Grind sich hier in so einer verhältnismäßig kurzen Zeit da drin ansammelt. Technik braucht Pflege. Das ist ein ordentlicher Batzen in den Betriebskosten. Das haben viele nicht am Radar.

Gibt es zwischen Planung, Errichtung und Verwaltung diesbezüglich Interessenkonflikte?

Weikhart: Selbstverständlich! Die Planer denken in einem Zeitraum von zwei Jahren, die Errichter denken in einem Zeitraum von zwei Jahren, die Verwalter denken in einem Zeitraum von vielen Jahrzehnten. Konflikte sind vorprogrammiert. Dialog und Diskussion lautet die Lösung.

Zur Person

Andreas Weikhart (44), studierte Jus und arbeitete zu Beginn als Rechtsanwalt. Seit Juni 2021 ist er Vorstandsvorsitzender und Obmann der Baugenossenschaft Wien-Süd, seit 2016 auch Vorstandsmitglied der Donaucity Wohnbau AG. Mit 111 Jahren ist die Wien-Süd eine der ältesten gemeinnützigen Bau- u. Wohnungsgenossenschaften Österreichs.

Gibt es irgendeine Investition in Haustechnik, die sich in einem Ihrer Projekte nicht bewährt hat?

Weikhart: Die ersten Flachdächer, die ersten Fußbodenheizungen, die ersten Fotovoltaik-Anlagen sind immer eine Katastrophe. Das ist der Fluch der Pioniere. Wir haben viel Lehrgeld gezahlt. Das gehört zum Job. Mit der Zeit lernt man dazu und wird klüger. Auch das gehört zum Job. Unser wahrscheinlich größtes Lehrgeld haben wir mit einem innovativen Heizungssystem bezahlt, das wir vor knapp 20 Jahren in einer Reihenhausanlage installiert haben. 2015 mussten wir das komplette System austauschen. Und wir sprechen hier von fünf Kilometern Rohrleitungen. Das tut weh. Nächste Frage!

Dann die Gegenfrage: Manche Wohnhäuser in der Schweiz und in Vorarlberg funktionieren nach dem von Baumschlagger Eberle entwickelten Prinzip „2226“ und kommen ohne Heizung und Lüftung aus. Würden Sie so ein Projekt wagen?

Weikhart: Nein. Das wäre mir zu viel Risiko. Da bin ich als Verwalter zu konservativ. Dann doch lieber Heizung, Wärmepumpe und Fotovoltaik-Anlagen.

Die Wien-Süd zählt zu den wenigen Bauträgern, die mit Einzelgewerken arbeiten. Wie kam es dazu?

Weikhart: Klassischerweise kommen die Bauträger und Auftraggeber ja aus der Welt der Einzelgewerke und Einzelausschreibungen. Die Generalunternehmer sind ja ein relativ junges Phänomen. Bei den meisten Bauträgern hat es sich ergeben, dass sie im Laufe der Zeit mehr und mehr mit GUs zusammengearbeitet haben. Wir sind – nicht wirklich strategisch als vielmehr durch eine Verkettung von Zufällen – bei Einzelgewerken geblieben. Und das ist gut so, denn wir haben sehr gute, sehr kompetente

Planungs- und Technikabteilungen im Haus, die ihr Handwerk echt verstehen.

Ausschreibung und Beauftragung von einzelnen Gewerken kosten Zeit und Geld. Wie finanzieren Sie das?

Weikhart: Ja, das stimmt. Das ist ein gewisser Aufwand. Aber dafür sparen wir uns etwas später wieder all jene Zeit, die man sonst investieren muss, um in einem GU-Anbot den Überblick zu gewinnen, um Fehler zu finden, um Abwurfpakete zu schnüren und um Mengen und Positionen nachzuverhandeln. Wir wissen alle, dass ein durchschnittlicher GU am Anfang mit 25 Prozent über dem Soll in die Verhandlungen reingeht. Das ist alles sehr anstrengend. Mit anderen Worten: Das, was wir machen, ist eine Verschieben des Aufwands von hinten nach vorne. Unser Aufwand ist ein präventiver.

Können Sie den zeitlichen oder monetären Mehraufwand in der Ausschreibungsphase beziffern?

Weikhart: Nein. Aus der Sicht des Revisionsverbandes agieren wir zufriedenstellend. Und wenn ich mir die Renderings aus der Frühphase anschau und sie dann mit dem fertigen Bauwerk vergleiche, dann denke ich mir immer, dass wir das ganz gut machen.

Rendering und Realität sind deckungsgleich?

Weikhart: Ja. Und darauf bin ich stolz.

Und bei den anderen?

Weikhart: Das weiß ich nicht. Das müssen die anderen sagen.

Ein weiteres USP der Wien-Süd ist Kunst am Bau? Sie investieren viel in Kunst?

Weikhart: Ja - bei den Neubauten versuchen wir, ab einer Wohnungsanzahl von circa 150 sowohl ein Schwimmbad zu errichten als auch ein Kunst-am-Bau-Projekt zu realisieren.

Und bei kleineren Wohnbausanlagen?

Weikhart: In kleineren Wohnbausanlagen betrachten wir das Bauwerk an sich als Kunstwerk. Außer in Niederösterreich. Da haut das Interpretationskonzept nicht so ganz hin. Da denkt man eher praktisch.

Im Frühjahr des heurigen Jahres haben sie in der Ottilie-Bondy-Promenade eine Arbeit von Golif realisiert. Wie ist das Feedback der Bewohner?

Weikhart: Golif ist ein Künstler, der polarisiert. Manche mögen ihn, andere nicht. Aber durch die vielen öffentlichen Arbeiten im Stadtraum hat er mittlerweile auch bei unserer Kundschaft eine ziemliche Bekanntheit. Jetzt haben sie ein mehr als drei Meter hohes Golif-Maxerl im Stiegenhaus stehen. Das taugt den Leuten natürlich. Ich finde das großartig. Und wissen Sie, was ich noch großartig finde? In ein paar unserer Neubauten hat sich ein Street-Artist mit seinen Graffiti verewigt. Bis auf die Buchhaltungsabteilung, die regelmäßig seine Honorarnoten bekommt, weiß niemand, wer das ist und wie der Typ in Wirklichkeit heißt. Aber die Zusammenarbeit funktioniert super: Wir geben eine Fläche frei, und irgendwann einmal – nach Tagen oder Wochen – entdecken wir, dass der Auftrag realisiert wurde.

Wovon sprechen wir da?

Weikhart: Von Garagen, von Kellerfassaden, von Aufzugsschächten. Das sind tolle Arbeiten, die unseren Mietern wirklich gut gefallen.

Gibt es einen Künstler, mit dem Sie gerne mal zusammenarbeiten würden?

Weikhart: So gut kenne ich mich dann auch wieder nicht aus. Da gibt es Berufenere bei uns im Haus. Die künstlerische Ader in meiner Familie ist an meine Schwester gegangen.

Und Ihre Ader?

Weikhart: Das Rechnen. Ich bin Verwalter. Aber ich gehe manchmal gerne ins Museum.

Wenn das Bauen eine große, große Rechnung mit vielen Variablen ist, gibt es eine Variable, die Sie als Bauträger gerne verändern würden?

Weikhart: Oh ja! Und zwar auch auf die Gefahr hin, dass ich mich jetzt unbeliebt mache. Ich halte die ganzen Naturschutzdiskussionen nicht mehr aus. Naturschutz? Schön und gut und wirklich, wirklich wichtig! Aber es geht mir auf die Nerven, dass wir uns um die Wohnzimmer von Zieseln, Wechselkröten und Kartäuserschnecken kümmern müssen – anstatt dringend benötigten Wohnraum für Menschen zu schaffen. Das kostet Monate und oft Millionen, die im Endeffekt die Bewohner zahlen müssen. Das ist doch ärgerlich! Als Bauträger für Menschen kann ich das mit meinem Hausverstand nicht in Einklang bringen.

PLUS PUNKTE

GISELA GARY



WohnenPlus digital: mehr online unter wohnenplus.at



Foto: Alexander Chitsazan

Bernd Rießland, Obmann des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, Wolfgang Mückstein, Bundesminister für Soziales und Gesundheit, und Elisabeth Hammer, BAWO-Obfrau und neunerhaus Geschäftsführerin

Hilfe für Wohnungslose

Gemeinsam mit dem Sozialministerium präsentierte die BAWO – Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe – die Initiative „zuhaus ankommen“. Dabei wird das Erfolgsmodell Housing First in fünf Bundesländern (Wien, Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich) ausgerollt. 240 Wohnungen sollen bis Ende April 2022 an rund 600 armuts- und ausgrenzungsgefährdete Menschen vermittelt werden. Die Initiative „zuhaus ankommen“ richtet sich an Menschen, die durch die Covid-19-Pandemie in finanzielle und existenzielle Schwierigkeiten geraten sind und deshalb ihre Wohnung verloren haben oder von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Dabei sollen nachhaltige Kooperationen zwischen gemeinnützigen Bauträ-

gern, die dauerhaft Wohnraum zur Verfügung stellen, und Sozialorganisationen, die ehemals obdach- bzw. wohnungslose Menschen in ihren Wohnungen betreuen, aufgebaut werden. Aus den Mitteln des vom Sozialministerium geförderten Projekts sollen Finanzierungsbeiträge, Unterstützung bei Übersiedlungen und bei Bedarf sozialarbeiterische Betreuung nach dem Housing-First-Prinzip übernommen werden.

Das Sozialministerium stellt für die Initiative 24 Millionen Euro zur Wohnungssicherung zur Verfügung. Weitere 25 Millionen Euro fließen in Projekte zur Armutsbekämpfung – eines davon ist „zuhaus ankommen“. Bernd Rießland, Obmann des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, betont: „Die gemeinnützigen Bauvereinigungen haben schon sehr lange gute Erfahrung in der Kooperation mit Sozialorganisationen. Im Rahmen der präsentierten Initiative leisten wir in Zusammenarbeit mit Sozialorganisationen einen weiteren wichtigen Beitrag zur Beendigung von Armut und Ausgrenzung.“ www.bawo.at

Neubau boomt, weniger gefördert

Die Wohnbauförderungs- und Baubewilligungsstatistik 2020 weist mit 78.500 Baubewilligungen einen fortlaufenden Neubauboom aus. Dies zeigen die Ergebnisse der aktuellen Wohnbauförderungsstatistik vom Fachverband der Stein- und keramischen Industrie und dem Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW). Die Wohnbauförderung ist mit rückläufigen Zahlen konfrontiert. Während trotz Lockdowns mit rund 78.500 baubewilligten Wohnungen einer der höchsten Werte der letzten Jahrzehnte erreicht wurde, wuchs die Wohnbauförderung im Vergleich zum Vorjahr nur um vier Prozent. Die hohen Bewilligungszahlen sind auch dem anhaltend starken Bevölkerungswachstum geschuldet. Bei der Sanierungsförderung liegt das Volumen mit 470 Millionen Euro rund 43 Prozent unter dem Höchstwert von 2010. Die Sanierungsrate liegt zurzeit bei 1,5 Prozent, zur Erreichung der Klimaziele ist eine Verdoppelung notwendig. Robert Schmid, Obmann des Fachverbands der Stein- und keramischen Industrie, weist hier auf die Hebelwirkung für den Klimaschutz hin: „Insbesondere Sanierungsförderungen tragen dazu bei, den Energieverbrauch im Gebäudesektor langfristig zu reduzieren und können somit ein wesentlicher Baustein zum Erreichen der Klimaziele sein.“



Foto: Michael Pinzolis

Feierliche Eröffnung des GrünSicht-Turms: Alfred Kollar, OSG, Johann Fellinger, B-Süd, Anton Mittelmeier, Neue Eisenstädter, Bürgermeister Thomas Steiner, Angelika Mayer-Handler, Neue Eisenstädter, Architekt Hans Peter Halbritter, Erwin Holzhofer, Neue Eisenstädter, und Rainer Wallner, OSG

Aussicht mit GrünSicht

Im Stadtteil Kirchäcker Ost von Eisenstadt entstehen bis 2030 zahlreiche neue Wohneinheiten mit direkter Anbindung zum rund 8.000 Quadratmeter großen Stadtteilpark. Um der Bevölkerung einen guten Überblick über die Bautätigkeiten bieten zu können, wurde der GrünSicht-Aussichtsturm errichtet. Dieser bietet neben einem Ausblick auf das ganze Areal auch Infotafeln mit allen wichtigen Informationen. Weitere Details erhält man durch den Scan des jeweiligen QR-Codes. Rund um den Park errichten die gemeinnützigen Bauvereinigungen Neue Eisenstädter, OSG und B-Süd Wohnhausanlagen. Die Baumaßnahmen der Wohnhausanlagen um den Park richten sich nach dem Grünraum und nicht umgekehrt. Die Errichtung des Parks wird der Bebauung einen Schritt vorausgehen. Der neue Stadtteil wurde im Rahmen eines kooperativen Planungsverfahrens durchgeführt. Für den Park wurde bestehendes Bauland in Grünland zurückgewidmet und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Unter www.gruensicht-eisenstadt.at



Visualisierung: BWS/Fremüller-Söllinger

Wechsel an der Führungsspitze

Isabella Stickler wurde bei der Delegiertenversammlung der Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland einstimmig als Obfrau gewählt. Norbert Steiner wurde als Obfrau-Stellvertreter bestätigt. Stickler zu ihrer Obfrau-Wahl: „Ich freue mich auf meine neue Verantwortung und die enge Zusammenarbeit mit unserem bestens eingespielten und fachkundigen Vorstandsteam sowie die anstehenden Herausforderungen des Wachstumsmarktes Wohnen.“ Stickler verfügt über langjährige Erfahrung und Expertise in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, Unternehmensführung im Alpenland-Konzern und ist bestens in der Immobilienwelt vernetzt. Gemeinsam mit dem geschäftsführenden Vorstand Jürgen Putz und den Fachvorständen Andreas Köninger und Josef Bichler steuern sie erfolgreich den Konzern mit über 1,3 Milliarden Euro Bilanzsumme und 33.000 verwalteten Einheiten.



Foto: Alpenland/Höfner

Bella vista in Wien 3

Der Projektname Bella Vista – schöne Aussicht – des Wohnbaus auf Bauplatz 8 des Village im Dritten erinnert nicht zufällig an das nahegelegene Belvedere. „Schöne Aussicht“ bedeutet hier mehr: die Aussicht auf ein zukunftsweisendes Wohnen in Gemeinschaft und in Gesundheit. Unter Einbindung der Wohngruppe Sollvill – Solidarisch Leben im Village – entsteht durch partizipative Planung ein Wohnbau mit neuen Qualitäten. Sollvill-Obmann Wolfgang Förster präsentierte gemeinsam mit der BWS das unkonventionelle Projekt, die Architektur stammt von Freimüller-Söllinger. Das Viersäulenmodell (Planung, Ökologie, Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit) des Wiener geförderten Wohnbaus wird weiter entwickelt. Neu ist, dass die „Säule“ der sozialen Nachhaltigkeit im Zentrum der Projektentwicklung steht – die Kriterien werden um die „fünfte Säule“, Gesundheitsnachhaltigkeit, erweitert.

Innovativ ist auch das Energiekonzept: Erdsonden, Fernwärme, Free Cooling, Bauteilaktivierung, Wärmepumpe und Fotovoltaik, Gründächer inklusive Wasserspeicherelementen, Regenwassernutzung und Fassadenbegrünung ergänzen das klimaresiliente Konzept.



Foto: proHolz Austria/Bruno Konrath

Auszeichnung WienWood

Die Wohnanlage von Neues Leben in der Paulasgasse setzt für den mehrgeschößigen Holzbau in Wien ein wichtiges Signal: Eine größere Wohnanlage in Holzbaweise im Rahmen des straffen Kostenrahmens gelang eindrucksvoll. Der dreigeschößige Wohnbau mit Staffageschoss überzeugt nicht nur durch seine städtebauliche Integrität und ein differenziertes Freiraumangebot, sondern auch in seiner holzbautechnischen Umsetzung. Dafür erhielt der Wohnbau den wienwood 21, der von proHolz Austria in Kooperation mit dem Architekturzentrum Wien, der Stadt Wien ausgelobt und von der Wiener Städtischen Versicherung unterstützt wird.

Abschluss Forum Wohn-Bau-Politik

Nach sechs intensiven Arbeitsjahren beendet das Forum Wohn-Bau-Politik seine Tätigkeit. Obfrau Barbara Ruhmann und Jörg Wippel, Initiator, Sponsor und treibende Kraft der Initiative, sehen mit Bedauern aber auch mit Stolz auf das Engagement des Vereins zurück: „Das Forum Wohn-Bau-Politik verstand sich nie als ‚Debattierklub‘ – im Fokus war, die tatsächliche Umsetzung von rechtlichen Reformen mitanzustoßen. Da gelangte seit 2020 zwar nicht vieles auf den Weg, aber auch nicht nichts. Immerhin wurde eine längst überfällige Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes beschlossen.“

Kostenlose Sanierungsberatung

Die Stadt Wien startete mit „Hauskunft“ eine kostenlose Sanierungsberatung. Der Kunde kann den Service zwischen online, am Telefon oder persönlich im Forum des wohnfonds_wien auswählen. Beim Zukunfts-Check vor Ort wer-

den Fenster, Dach oder Haustechnik überprüft und eine Entscheidungshilfe zur Sanierung geboten. Es werden keine Sanierungskonzepte erstellt – dazu muss ein Ziviltechniker oder Baumeister beauftragt werden – jedoch gefördert. Infos und Terminvereinbarung: 01/402 84 00, hauskunft-wien.at.



Foto: Nerma Linsberger/Daniel Hawella

Wohnhausanlage „Mühlgrund II – Offen für mehr“



Foto: Robert Diepfl

Wohnquartier Preyer'sche Höfe/„Smart & More“

Ausgezeichnete Wohnbauten

Das ÖSW wurde gleich für zwei Projekte mit dem Award Deutscher Wohnungsbau in der Kategorie „Sozialer Wohnungsbau“ ausgezeichnet. Der Preis wurde heuer erstmals an Projekte aus dem gesamten deutschsprachigen Raum vergeben. Im Mittelpunkt stehen die soziale Nachhaltigkeit und die Förderung des Miteinanders. Die Wohnhausanlage „Mühlgrund II – Offen für mehr“ in Wien-Donaustadt wurde als Siegerprojekt des Bauträgerwettbewerbs „Kostengünstiges Wohnen“ gemeinsam mit dem Architekturbüro Nerma Linsberger ZT GmbH umgesetzt. Mit dem Wohnquartier Preyer'sche Höfe in Wien-Favoriten wurden unter dem Motto „Smart & More – Hindernisse überwinden“ insgesamt 219 Mietwohnungen für verschiedenste Bedürfnisse realisiert. Es ist das Ergebnis eines Bauträgerauswahlverfahrens, bei dem die Bauträger ÖSW und Familienwohnungsbau erfolgreich mit Albert Wimmer, BMW Architekten und sk stadtplanung, kooperierten.

Der ganz private Luxus



Die perfekte Luxuswohnung – da macht Kochen Spaß.



Petra Stehling genießt die Ruhe auf Ihrem Balkon.

Fotos: Tanja Wagner

Petra Stehling ist seit vielen Jahren im Sales-Bereich für Luxusmarken tätig. Sie wohnte schon an verschiedenen Orten der Welt, doch nun hat sie ihren ganz privaten Luxus in St. Pölten gefunden.

GISELA GARY

Petra Stehling hat in Wien, Kitzbühel und auf Ibiza gewohnt. In der Wiener Straße in St. Pölten, in einem Wohnbau der Alpenland, hat sie nun endlich ihren privaten Luxus und einen sicheren Hafen gefunden: ihre Wohnung in nächster Nähe zur Traisen und zur Innenstadt.

Der Wohnbau wurde 2020 fertiggestellt, umfasst 46 Wohneinheiten mit insgesamt 2.948 Quadratmeter Nutzfläche, alle mit großzügigen persönlichen Rückzugsflächen wie Terrassen mit Gärten, Balkone oder Dachterrassen. Allgemeine Gartenflächen und ein Kinderspielfeld wie auch das nahegelegene Traisenufer mit Freizeitmöglichkeiten bieten Spaß und Erholung. Architekturqualität und guter Städtebau sind zwei Grundprinzipien des Bauträgers – bewusst wurde bei dem Wohnbau in der Wiener Straße nicht auf Flächenmaximierung, sondern auf Qualität gesetzt.

Petra Stehlings Wohnung ist 58 Quadratmeter groß, hat zwei Zimmer und einen gemütlichen, großzügigen Balkon mit zwölf Quadratmetern. Für St. Pölten hat sich Petra Stehling entschieden, weil es ihr Geburts- und Heimatsort ist. Genau den Alpenland-Wohnbau in der Wiener Straße suchte sich die junge Frau aus, weil er ganz neu war, junges Publikum

anzieht, zentral liegt, naturnahe und verkehrstechnisch sehr gut für sie als Vielreisende günstig gelegen in Bahnhofsnähe. So passte auch das gesamte Wohnumfeld für sie perfekt. Und auch die Kosten. Dank der Vertragsvariante Miete mit Kaufoption hat sie die Option, die Wohnung bereits nach fünf Jahren zu kaufen oder weiter zur Miete zu wohnen. Geheizt wird mit Fernwärme.

Die Frage nach einem Lieblingsplatz in ihrer Wohnung lässt sie grübeln: „Es gibt eigentlich keinen. Meine ganze Wohnung ist ein einziger Lieblingsplatz.“ Da die Wohnung ein Erstbezug war, gab es einiges zu tun. Da half der Vater: „Mein Dad hat die gesamte Küche geplant und zusammengebaut. Aber auch viele andere Möbel – die ich Corona-bedingt sehr kurzentschlossen kaufen musste – baute er zusammen. Nur die Böden und das Badezimmer waren fertig.“

Für die Wohnungssuche/-vergabe und Beratung streut Stehling dem Bauträger Rosen: „Modern, schnell, zuverlässig – einfach auf Zack, so wie ich“, lacht die junge Frau, schnappt ihre Reisetasche und saust in Richtung Bahnhof, da sie beruflich schon wieder verreist, diesmal geht's auf eine Schiffsreise – obwohl ihr Hafen ja eigentlich in St. Pölten ist.



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

High-Tech versus Low-Tech

Die technischen und rechtlichen Anforderungen an den Wohnbau werden immer mehr. Vor allem die klimagerechte Energieeffizienz verlangt stetige Innovation. Doch für viele Bauträger ist die Grenze schon erreicht: Eine immer komplexere, anfällige und wartungsintensive Haustechnik belastet die Kosten, immer neue Normen erhöhen den Druck zusätzlich. Vielversprechende Ansätze deuten in die entgegengesetzte Richtung: Zurück zum Massivbau und zum einfachen Bauen oder zur Umnutzung des Bestands. Gleichzeitig eröffnen Digitalisierung und innovative Energiekonzepte neue technologische Möglichkeiten. Wir zeigen die Potenziale auf beiden Seiten auf.

Back to Basics: Der Wohnbau 2226 Graf in Dornbirn von Baumschlager Eberle Architekten kommt ohne Wärmedämmung aus.

Foto: Rene Dörr



Einfach kompliziert



Foto: NHT

Motor der Energiewende: Das Passivhaus Plus der Neuen Heimat Tirol in Rum wird Europas größte Passivhaus-Wohnanlage.

Die Haustechnik im Wohnbau wird immer komplexer und immer teurer. Ist der Plafond erreicht? Pilotprojekte zeigen Lösungen auf, sowohl in radikaler Reduktion als auch in technologischer Intelligenz.

MAIK NOVOTNY



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Behaglichkeit, Komfort, Leistbarkeit, Flexibilität, Licht, Luft, Sonne: Die Wünsche und Anforderungen ans Wohnen sind vielfältig, manche permanent, manche sind Moden unterworfen. Kaum jemand dürfte jedoch bestreiten, dass diese Anforderungen eher mehr als weniger werden. Dies hat vor allem rechtliche Gründe, die wiederum klimatische Gründe haben, wie die OIB-Richtlinie 6 (Energieeinsparung und Wärmeschutz), die den Passivhausstandard bei neuen Wohnbauten vorschreibt, oder die seit der Wiener Bauordnungsnovelle 2020 geltende Solarpflicht. Wärmedämmung und Kühlung, Heizung und Lüftung, Warmwasserzu- und Abwasseraufbereitung sowie immer mehr elektronische Bauteile, um all diese Prozesse zu überwachen: Kaum ein Bereich des Bauens ist in den letzten Jahren so angeschwollen wie die Haustechnik.

Nicht alle Bauträger sind darüber glücklich: Immer wieder muss aufwendig korrigiert und nachjustiert werden, die Bewohner geschult werden, Sensoren regelmäßig ersetzt werden. Muss das Wohnhaus wirklich mit immer mehr

Technik vollgestopft werden, um den Anforderungen zu entsprechen? Oder sind nicht vielmehr bewährte, dauerhafte und einfach benutzbare Low-Tech-Lösungen das Modell der Zukunft? Dies ist nicht zuletzt eine Kostenfrage. Laut einer Modellrechnung der GBV über einen Zeitraum von 35 Jahren ergibt sich ein Mehrkostenanteil von 100 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und 300 Euro pro Wohnung und Jahr bei Passiv- und Niedrigenergiehäusern. Auch bei Abschöpfung aller Fördermittel ist so eine Kostenneutralität für die Bewohner nicht zu erreichen. Eine Studie der WKO ermittelte 2019 die größten Kostentreiber im Wohnbau: Der Passivhausstandard schlug mit 18 Prozent zu Buche, der Schallschutz im Massivbau mit 9,8 Prozent.

Übermaß an Komplexität

Doch welche Berechnungsmethoden führen eigentlich zu diesen Zahlen? „Meist werden nur Herstellungskosten herangezogen, die sich um maximal fünf Prozent erhöhen, wenn ein Gebäude energetisch höchst effizient erbaut wird“,

sagte Architektin Ursula Schneider bei einer Diskussion der Architektenkammer im Jahr 2016. „Die Kosten in der Betriebsphase und die Auswirkungen auf die Umwelt, die auf volkswirtschaftlicher Ebene relevant sind, werden hier allerdings nicht berücksichtigt. Die Beurteilung der durch ein Gebäude erzeugten Kosten ist nur über dessen Lebenszyklus und gesamthaft möglich – primärenergetisch höchsteffiziente Gebäude verursachen unter dieser Betrachtung die geringsten Kosten.“

Doch zuerst die Frage: Was genau ist nun High-Tech und Low-Tech? Antworten auf Letztes lieferte 2020 das Salzburger Kompetenzzentrum Bauforschung

„Mit fast 3.500 Wohnungen im Portfolio zählen wir zu den größten Passivhausbauträgern in Europa“

Hannes Gschwentner, NHT

mit seinem Forschungsprojekt „Low-Tech – Bauen mit Hausverstand“. Dafür wurden 24 Experten – Bauträger, Baufirmen, Architekten und Haustechniker – zu ihren Erfahrungen befragt. Auch sie klagten über ein Übermaß an Komplexität, auch hier wurde die Gebäudetechnik mit 30 Prozent am meisten genannt, und auch die neun Landesgesetze mit zehn verschiedenen Energieausweisverordnungen in Österreich trügen nicht zur Erleichterung bei. „Das gemeinsame Ziel aller gemeinnützigen Wohnbauträger ist die Schaffung von leistbarem Wohnraum. Die Ausgaben für Wartungs- und Instandhaltungskosten sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Es braucht neue Gebäudekonzepte und die entsprechenden Rahmenbedingungen, die die Umsetzung robuster und wartungsarmer Gebäude auch zulassen“, so Christian Wintersteller, bis 2020 kaufmännischer Geschäftsführer der Gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft, GSWB.

Massivbau-Renaissance

Ein gebautes Beispiel für Low-Tech im Wohnbau ist die 2020 fertiggestellte Wohnanlage 2226 Graf in Dornbirn. Für die freifinanzierten acht Wohnungen adaptierten Baumschlagler Eberle Architekten ihr vielbeachtetes Energiekonzept für das Bürohaus 2226 in Lustenau, das inzwischen als „2226-Bauweise“ in Serie geht. Solcherart errichtete Gebäude kommen als Massivbauten ohne Wär-



Pilotprojekt für Kreislaufwirtschaft: Das ehemalige bfi in Wien-Margareten wird von der Sozialbau zum Wohnbau umgebaut.

medämmverbundsystem und ohne konventionelle Heizung aus, gelüftet wird über die Fenster mithilfe einer Temperatursteuerung, für die Warmwasseraufbereitung sorgt eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach. Wesentlich für die Energieeffizienz sind außerdem die Kompaktheit des Baukörpers und die hohe Eigenmasse. Die Temperatur im Inneren liegt – wie der Name schon sagt – das gesamte Jahr über zwischen 22 und 26 Grad Celsius.

Die Rückkehr zum monolithischen Bauen, die nicht zuletzt durch den ersten

Impulse auf EU-Ebene

Schon jetzt ist absehbar, dass die Kreislaufwirtschaft verstärkt ins Normenwesen Einzug halten wird, nicht zuletzt bestärkt durch die New European Bauhaus Initiative, die im September 2020 von Ratpräsidentin Ursula von der Leyen ins Leben gerufen wurde und Nachhaltigkeit, Kreislaufwirtschaft und Klimagerechtigkeit zur Chefsache machte. Im Sommer 2021 wurden die ersten Projekte ausgezeichnet. Das hat auch handfeste rechtliche Auswirkungen. Die Neufassung der Bauprodukteverordnung wird als wichtigster Hebel gesehen. Zudem wird es spätestens 2023 die neue OIB Richtlinie 7 oder 8 geben, die sich an der EU-Bauprodukteverordnung orientieren wird. Spezielle Themen, wie die sortenreine Verwertung von Baurestmassen oder wie lassen sich Sekundärbaustoffe zu wettbewerbsfähigen Preisen in Verkehr bringen, werden darin geregelt sein.



2226-Prototypen angestoßen wurde, gewinnt immer mehr an Fahrt: Der Münchner Architekt Florian Nagler realisierte 2020 im bayerischen Bad Aibling unter dem Motto „Einfach bauen“ drei Musterhäuser – je eines in Beton, Ziegel und Holz. „Die Gebäude, die wir heute bauen, werden immer komplexer in ihren Anforderungen an Haustechnik und Bautechnik“, sagt Nagler. „Das sind hochgezüchtete Häuser, die sehr fehleranfällig sind. Wir brauchen Systeme, die robuster und langlebiger sind.“ In der Seestadt Aspern in Wien wiederum bewies die WBV-GPA bei der Baugruppe que(e)rbau mit Architekt Clemens Kirsch, dass auch im geförderten Wohnbau eine massive Ziegelbauweise ohne Wärmedämmung möglich ist.

Neuer Selbstbau

Nicht nur beim Massivbau wird heute auf frühere Bauformen zurückgegriffen, wenn es darum geht, Langlebigkeit, einfache Benutzbarkeit und Energieeffizienz unter einen Hut zu bringen. Auch der Selbstbau erlebt derzeit nicht zum ersten Mal eine Renaissance. Inspirationen holt man sich dabei zum Beispiel aus der Wiener Siedlerbewegung der frühen 1920er-Jahre oder aus den 1960er-Jahren bei Ottokar Uhl. Die 2016 im Rahmen der IBA_Wien veröffentlichte Studie „Selbstbauprojekte als innovativer Beitrag zur aktuellen Situation am Wohnungsmarkt“ (Sabine Pollak, Silja Tillner, Raimund Gutmann) verbindet diese Traditionen mit der Gegenwart. „Bauexperimente und Vergleichsbauten aus verschiedenen Materialien bieten sich an. Das System von Selbstbau-Wohnbauprojekten muss ein eigens gewähltes sein (robust, flexibel), die Ausbauteile könnten experimentell unterschiedlich getes-



Innovation im Untergrund: Die Wientalterrassen der WBV-GPA werden zum Referenzprojekt für Wärmegewinnung aus Abwasser.

tet werden“, so die Autoren. Aktuelle Beispiele aus aller Welt werden eingeführt, wie das System „Grundbau und Siedler“ (Hamburg, 2013) oder die Ausbauhäuser in Berlin (2014–16), von Praeger Richter Architekten speziell für Baugruppen entwickelt. In Österreich bringt das in Kooperation mit Karin Stieldorf von der TU Wien entwickelte Forschungsprojekt Vi-house den Selbstbau in die Gegenwart; ein Prototyp wurde bereits in Wien errichtet (mehr dazu in diesem Heft: Profil IBA Seite 41/2).

Denken in Kreisläufen

Einer der wohl wichtigsten Paradigmenwechsel im Bauen ist die Bedeutung der Kreislaufwirtschaft und die Abkehr vom Zyklus aus Abbruch und Neubau hin zum Umbau im Bestand. Wie die Konzepte Re-Use und Urban Mining für den Wohnbau adaptierbar sind, zeigt ein Pilotprojekt der Sozialbau in Wien-Margareten. Zwar hat der Bauträger bei der Sa-

nierung selbst reichlich Kompetenz und Erfahrung (im Jahr 2020 wurden 17 Sanierungsprojekte fertiggestellt, weitere 18 waren im Laufen), ging es hier um die Adaptierung eines Nicht-Wohnbaus: Dem ehemaligen Standort des bfi und der VHS Stöbergasse aus den 1960er-Jahren – ein Bau, der noch vor Jahren aus rein bauwirtschaftlichen Gründen als wertlos angesehen worden wäre. Hier entstehen bis Herbst 2022 insgesamt 44 geförderte Mietwohnungen, davon 22 Smart-Wohnungen mit Superförderung – Architektur: heri & salli. Für den Rückbau kooperierte man mit dem BauKarussell, in Österreich führend bei Re-Use und Urban Mining, also der Wiederverwendung von Baumaterialien. Insgesamt 36.600 Kilo Baustoffe wurden dabei bewegt. Es ist nicht die erste Kooperation der beiden Partner: Thomas Romm vom BauKarussell arbeitete schon bei der umweltfreundlichen Baustellenabwicklung in der Seestadt Aspern mit der Sozialbau zusammen.

„Die Baustelle in der Stöbergasse ist ein zwar kleines, dafür aber sozialwirtschaftlich großartiges Projekt, bei dem wir ein Wohnbauvorhaben etwas umfassender und interdisziplinärer gedacht und bewusst in soziale und ökologische Kreislaufwirtschaft investiert haben“, sagt Hannes Stangl, Technischer Direktor der Sozialbau. „Wenn wir ernsthaft von Nachhaltigkeit sprechen, dann müssen wir auch klassische Denkmuster aufbrechen und über den Tellerrand hinausblicken.“

Wie hoch ist das Potenzial in der Umnutzung gewerblicher Bestandsbauten als Wohnbauten? „Unsere bisherigen Erfahrungen zeigen uns, dass Gewerbeimmobilien definitiv für die Umfunktionierung zu Wohnraum infrage kommen,

was aber natürlich vom konkreten Projekt abhängt“, sagt Sozialbau-Sprecher Artur Streimelweger und betont: „Wie bei allen anderen Projekten steht auch bei Projekten, die sich kreislaufwirtschaftlichen Aspekten widmen, die Wirtschaftlichkeit und Kosteneffizienz im Mittelpunkt.“ Ein Folgeprojekt ist schon in Arbeit: Im ehemaligen Sophienspital ist das Baukarussell bereits tätig, bevor der geplante Abbruch startet.

Passivhaus XL

Bei der Neuen Heimat Tirol (NHT), die sich stolz als „Motor der Energiewende im Wohnbau“ definiert, setzt man schon seit 2012 ausschließlich auf Passivhausstandard. „Mit fast 3.500 Wohnungen im Portfolio zählen wir zu den größten Passivhausbauträgern in Europa“, sagt NHT Geschäftsführer Hannes Gschwentner. 2015 wurde in Kooperation mit dem Know-how der Innsbrucker Kommunalbetriebe AG (IKB), der Universität Innsbruck, dem Passivhausinstitut und dem Büro Alp Solar das NettoNullGebäude in Innsbruck mit 26 Mietwohnungen fertiggestellt, hier wird die gesamte Energie für die allgemeine Haustechnik inklusive Heizung und Warmwasser im und am Haus selbst produziert. Eine Stufe weiter geht das Passivhaus Plus, das zurzeit in der Marktgemeinde Rum entsteht und 2022 fertig sein wird: Dies ist nichts weniger als das weltweit größte Passivhaus, für das die NHT rund 20 Millionen Euro investiert. Die Beheizung der Anlage erfolgt über einen Anschluss an das Abwärmennetz der Tirol Kliniken sowie mehrere Wärmepumpen, die Stromversorgung liefert die Fotovoltaikanlage und wird als Mieterstrommodell zur Verfügung gestellt.



Das Stadtreial der Arwag in Wien (Architektur: Gerner Gerner Plus und heri&salli) setzt Ideen der Kreislaufwirtschaft auf vielen Ebenen um

An der intelligenten Schnittstelle zwischen Low-Tech und High-Tech verortet sich auch das von Kallco entwickelte Verfahren KlimaLoop. Das System basiert auf Erdwärmesonden, die beim Heizen den Fernwärmeanschluss ergänzen und mit einer Vorlauftemperatur von 35 Grad Celsius in die Fußbodenheizungen eingespeist werden, und beim Kühlen ganz ohne Klimageräte auskommen. 2018 wurde das KlimaLoop-Verfahren im Quartier 11 in Wien-Simmering erstmals umgesetzt. Inzwischen wurde weitergeforscht: Das Systempatent KlimaLoopPlus optimiert die Idee weiter und bedient sich ausschließlich aus erneuerbaren Energien, das Kühlen erfolgt durch Freecooling mittels Erdwärme über Bauteilaktivierung der Decken. Rund 1.100 Wohnungen mit diesem System plant Kallco alleine in Wien in den nächsten vier Jahren, beim Wohnprojekt com22Plus in der Donaustadt wird es 2022 bereits in Betrieb gehen.

Ebenfalls die klimagerechte Zukunft im Visier hat man im Burgenland. Schon 2016 wurde das Zukunftshaus der OSG in Oberwart fertiggestellt. Von Architekt Martin Schwartz im Rahmen des F&E Leitprojekts Loadshift Oberwart konzipiert, umfasst das keck in die Schräge gekippte Haus mit sechs Wohneinheiten ein System zur automatischen Erfassung und Visualisierung der gebäudespezifischen Energiedaten. Neben der Erfassung der jeweiligen wohnungsspezifischen Parameter (Wärmepumpe, Lüftungsanlage, Fotovoltaikanlage, Verbrauchswerte Wasser, Wärmemengen, Temperatur und CO₂-Sättigung) werden dabei auch gebäudespezifische Verbrauchsdaten erfasst; ein Energie-Monitoring-System visualisiert aktuelle Messwerte, historische Verläufe und benutzerspezifische Daten. Jetzt, fünf Jahre später, wird die zweite

Stufe gezündet, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zukunftshaus insgesamt zwölf Niedrigenergiehäuser als Doppelhäuser errichtet.

High-Tech im Abwasser

Auf unbeackertes Terrain begab sich auch die WBV-GPA beim Bauträgerwettbewerb für die Wientalerrassen an der Käthe-Dorsch-Gasse. Dort war von vornherein ein Anteil von 100 Prozent erneuerbarer Energien gefordert, da Gas und Fernwärme nicht am Areal vorhanden waren. Den Ausschlag für den Gewinn gab unter anderem ein System, für das es in Österreich noch keine Vorbilder gab:

„Wenn wir ernsthaft von Nachhaltigkeit sprechen, dann müssen wir auch klassische Denkmuster aufbrechen und über den Tellerrand hinausblicken.“

Hannes Stangl, Sozialbau

die Wärme aus Abwasserrückgewinnung. „Wir haben uns dazu Know-how aus der Schweiz geholt, wo es langjährige Erfahrung und Referenzprojekte gab“, erinnert sich Franz Pränckl, Geschäftsführer der GPA-Planungsgesellschaft. Die Warmwasserspitzen zirkulieren in der Früh und am Abend über einen Pufferspeicher, der sich mit Wärme auflädt. Etwa die Hälfte der Energie hält die Leitungen auf konstanter Temperatur, die andere geht an die Bewohner zurück. Die Heizung erfolgt über 60 Tiefensonden und bauteilaktivierte Betondecken, in den Übergangszeiten kommen Solarkollektoren zum Einsatz.

Ein weiteres Wiener Projekt nutzt das bislang verschmähte Potenzial des Abwassers im Rahmen eines ganzheitli-

chen Konzepts der Kreislaufwirtschaft. „Keeping It Circular“ ist die Leitidee des Projekts mit insgesamt 127 Wohnungen, mit dem die Arwag gemeinsam mit den Architekten Gerner Gerner Plus und heri&salli im Frühjahr 2021 den Bauträgerwettbewerb am Wiener Eurogate II (Village im Dritten) gewann. Dabei werden technische und soziale Aspekte gleichermaßen umgesetzt. Bautechnisch wird hier die Energie aus der Abwasserwärmerückgewinnung und einer Fotovoltaikanlage eingespeist, wodurch jährlich 41 Tonnen CO₂ eingespart werden können. Zwei der vier Baukörper sind zudem in Holz-Hybrid-Bauweise konzipiert. Eine Besonderheit des Stadtreals ist der ökologische Kreislauf, der Urin-Separationsanlage, die hier erstmalig in größerem Maßstab zum Einsatz kommt: Der Urin wird so von Medikamentenresten getrennt und zu Dünger weiterverarbeitet, der vor Ort wiederverwertet werden kann. Zum Beispiel für die Hühner, die das Stadtrehal bewohnen werden und deren Eier vom Kuchenamt, einer von Wien Work betriebenen Lehr-Konditorei, in Backwerk verwandelt werden. Ein ökologisches Konzept, das sich zwanglos und konsequent mit dem sozialen Programm der Gemeinschaftsbildung überschneidet: Der Fitnessraum fungiert als Kraftwerk, in dem die Energie, die beim Training der Hausbewohner auf den Cardiogeräten entsteht, ins hausinterne Stromnetz eingespeist werden kann.

Vielversprechende Ansätze also sowohl im Back-to-Basics des Low-Tech als auch bei innovativer Haustechnik. Die traditionell schwerfällige Bauindustrie wird also um Innovation nicht herumkommen, und das auch im Wohnbau. Die Intelligenz der Pilotprojekte von heute, ob Low oder High, lässt schon einiges hoffen.



Klein, aber voller High-Tech ist das 2016 fertiggestellte Zukunftshaus der OSG in Oberwart – die Energiedaten werden automatisch erfasst.

Foto: OSG

Game-Changer im Anmarsch

Bis 2030 will Österreich CO₂-Neutralität erreichen. Die einen sagen, dass eine so schnelle Umstellung mathematisch und wohnrechtlich fast unmöglich ist, die anderen sehen in der bevorstehenden EU-Taxonomie eine Jahrhundertchance, die den Immobilienmarkt komplett umkrempeln könnte.

WOJCIECH CZAJA



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)



Vorbildhaft: CO₂-neutraler Wohnbau 2226 in Emmen, Schweiz, von Baumschlagler Eberle

Im 18. Jahrhundert gab es in Österreich eine Dachsteuer. Je größer die Dachfläche, desto mehr monetäre Abgabe hatte der Hauseigentümer zu leisten. Im 19. Jahrhundert wurde in vielen europäischen Ländern eine Fenstersteuer eingeführt. Das fiskalische Soll stieg mit der Anzahl der Maueröffnungen. Und kurz nachdem 1912 nach Plänen von Ernst Gotthilf und Alexander Neumann das Bankvereinshaus am Schottentor errichtet wurde, trat in Wien die sogenannte Stiegensteuer in Kraft, woraufhin eines der insgesamt fünf Stiegenhäuser wieder abgerissen und mit Eisenbeton-Deckenplatten etagenweise geschlossen wurde. „Die Steuergestaltung war immer schon aktuellen politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen unterworfen“, sagt Michael Haugeneder, Geschäftsleiter von ATP Sustain, einer Forschungs- und Sonderplanungsgesellschaft innerhalb der ATP-Gruppe. „Daher halte ich die Einführung der CO₂-Steuer, über die heute nach-

gedacht wird, für eine prinzipiell gute Sache. Und ich denke, gemeinsam mit der neuen EU-Taxonomie, die Unternehmen und Finanzinstitute ab 2022 anwenden werden müssen, wird das zu einem absoluten Game-Changer innerhalb der gesamten Bau- und Immobilienbranche werden.“

Zu einem Game-Changer? Ja, für Haugeneder könnte die Kombination aus österreichischen und europäischen Zielsetzungen die bisherige Immobilien- und Finanzierungsgesellschaft komplett auf den Kopf stellen. Er sieht in der Taxonomie-Einführung ein enormes Potenzial. „Bislang haben die Ökonomen die Entscheidung, ob ein Projekt finanziert wird oder nicht, ausschließlich aus finanziellen Überlegungen getroffen. Ab nun werden auch andere Qualitäten wie etwa Einhaltung des Klimaschutzes, Klimawandelresilienz oder Umweltverschmutzung als ökonomische Kriterien verpflichtend berücksichtigt. Ab nun hat Nicht-Klimaschutz einen hohen Preis. Und ich gehe

davon aus, dass seriöse Ökonomen in Zukunft nur noch taxonomiekonforme Immobilien finanzieren werden.“

Speicherfähige Masse

Zum Beispiel wie die 2226-Häuser von Baumschlagler Eberle, die komplett ohne Heizung, Kühlung und Lüftung auskommen. Nachdem 2013 in Lustenau der vielfach preisgekrönte Prototyp in Form eines Bürohauses fertiggestellt wurde, folgten nun ein Therapiezentrum in Lingenau, Vorarlberg, das Wohnhaus „2226 Emmenweid“ im schweizerischen Emmen sowie das „2226 Graf“ in Dornbirn, das dank seiner fast 80 Zentimeter (!) dicken Außenwände superträge ist und superviel speicherfähige Masse aufweist. Zu den wenigen Tech-Maßnahmen zählen eine Fotovoltaikanlage zur Warmwasseraufbereitung sowie Infrarot-Paneele als Back-up, falls es mal doch zu kalt ist. Weitere 2226-Projekte sind bereits in Planung.

Auch die Wohnbauselbsthilfe engagiert sich in puncto CO₂-neutral. Für den Wohnbau in Wolfurt mit 33 Wohneinheiten erhielt der Bauträger klimaaktive Gold. Der klimaaktiv Gebäudestandard ist österreichweit das bekannteste Bewertungssystem für die Nachhaltigkeit von Gebäuden mit besonderem Fokus auf Energieeffizienz, Klimaschutz und Ressourceneffizienz. Gebäude in klimaaktiv Qualität garantieren die Einhaltung hochwertiger Standards in den Bereichen niedriger Energieverbrauch, mehr Behaglichkeit, Raumluftqualität und Gesundheit sowie Ausführung und Wirtschaftlichkeit. Das Projekt wird wissenschaftlich begleitet. Beim Monitoring werden Energiebedarf und Luftqualität laufend kontrolliert. Zudem werden auch CO₂-, Feuchtehaushalt und Temperatursituation berücksichtigt. So können die Wohnungen hinsichtlich Behaglichkeit und Raumluftqualität weiter optimiert werden. „Bei dem Projekt haben wir das Studiendesign möglichst umfassend gestaltet, um den größtmöglichen Erkenntnisgewinn und damit Nutzen für die Bewohner zu erzielen“, erläutert Martin Ploss vom Energieinstitut Vorarlberg.

Unzählige Zertifizierungsfragen

„Ich rechne damit, dass sich durch die EU-Taxonomie die Bau- und Immobilienbranche komplett verändern wird und in zwei, spätestens drei Jahren die ersten Veränderungen spürbar sein werden“, sagt Doris Wirth, Taxonomie-Auditorin, Geschäftsführerin von Bluesave und Vizepräsidentin der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft, kurz ÖGNI. „Schon in den letzten Monaten haben die Zertifizierungsanfragen unverhältnismäßig zu-

EU-Taxonomie

Inhalt der EU-Taxonomie ist eine Liste spezifischer Sektoren, welche nach und nach erweitert werden, um die folgenden sechs Umweltziele bestmöglich zu erreichen: Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme.

genommen, wir kommen kaum noch mit der Arbeit nach. Ähnliche Entwicklungen höre ich auch von meinen Kollegen.“

Eines steht für Wirth außer Zweifel: „Ein Gebäude ohne ESG-Rating – zum Beispiel in Form einer Zertifizierung – wird in Zukunft keine Chance mehr haben, in einen Fonds aufgenommen zu werden. Und damit kann es als Anlageobjekt empfindlich an Wert verlieren.“ In den kommenden Jahren, so die Zertifizierungsexpertin, erwarte sie innerhalb der Immobilienlandschaft eine weitere Verschärfung: „Ich bin davon überzeugt, dass in Zukunft nachweisbar nachhaltige Projekte der Standard sein werden. Nicht zertifizierte Projekte hingegen werden mit entsprechenden Wertabschlägen zu rechnen haben.“

Für Alexander Redlein, Leiter des Instituts Immobilien und Facility-Management an der TU Wien, stellt sich allerdings die Frage, wie wir die Gunst der Stunde nutzen können, um die grüne Evolution nicht nur auf Neuentwicklungen zu beschränken, sondern auch auf den enormen Immobilienbestand auszuweiten. „Die Zukunft entscheidet sich im Bestandsbau“, so Redlein, „und in diesem Punkt befürchte ich ehrlich gesagt, dass wir das Kind mit dem Bade ausschütten werden. Wenn wir aus allen gründerzeitlichen Wohnungen in Wien die Gasthermen rausreißen und die Häuser mit Geothermie unterlöchern und 40 Prozent aller Dächer mit PV-Paneelen und Sonnenkollektoren zupflastern, dann haben wir womöglich ein Problem gelöst, aber dafür viele neue Probleme geschaffen.“

Infrastruktur nötig

Auch die beinahe gänzliche Umstellung auf Strom ist für Redlein keine anzustrebende Lösung. „Monokulturelle Systeme halte ich ganz prinzipiell für ein Problem. In einem Moment des Überschwangs alles auf die Stromkarte zu setzen, während das Netz immer fragiler wird, ohne dabei Alternativen und Redundanzen zu haben, wird sich spätestens dann als Fehler herausgestellt haben, wenn das System zum ersten Mal zusammenbrechen wird.“ Zunächst einmal, meint Redlein, müsse die nötige Infrastruktur geschaffen werden.

Und genau diese könnte sich vor allem in Wien als riesengroßes Problem herausstellen. Denn, wie Peter Holzer, Partner im Institute of Building Research & Innovation, erklärt: „Im österreichischen Durchschnitt halte ich den Umstieg von Öl und Gas auf erneuerbare Energien für



Foto: Weissengrüber

Die Wohnbauselbsthilfe erhielt für ihren Wohnbau in Wolfurt die Auszeichnung klimaaktiv Gold.

absolut machbar. Schon jetzt werden pro Jahr etwa 20.000 Haushalte umgestellt. Damit ist der Anteil an öl- und gasbeheizten Wohnungen bereits von 1,8 auf 1,4 Millionen Haushalte gesunken. Wir müssen das Tempo zwar noch massiv erhöhen, aber ich bin optimistisch, wir sind am richtigen Weg.“

Anders sieht die Sache allerdings in Wien aus. Denn hier hat sich der Anteil an fossil beheizten Wohnungen seit 2004 – soweit reicht der Betrachtungszeitraum in einer von ihm für klimaaktiv erstellen Studie – gerade mal im Promillebereich verändert. Hier müsste das Tempo um das 30-Fache zulegen. Und das ist utopisch. „Hinzu kommt“, so Holzer, „dass das Mietrechtsgesetz derzeit so mieterfreundlich ist, dass es es einem Hauseigentümer fast unmöglich macht, sein eigenes Haus energetisch umzustellen, wenn der Mieter ein Veto einlegt oder sich weigert, in seiner Wohnung eine Baustelle zuzulassen.“

Bislang sind sämtliche Bemühungen, das MRG umzukrempeln, politisch gescheitert. Es scheint, als hätte das Antasten dieser Materie am Mietermarkt Wien immer noch den Nimbus eines parteilichen Selbstmordkommandos. Und auch die bislang erfolgten Änderungen vom WEG seien nur zaghafte kosmetische Korrekturen. „Doch 2040 wird das Gas abgedreht“, so Holzer, „und zwar endgültig. Daher kann ich nur aus voller Überzeugung sagen: An einer umfassenden, tiefgreifenden wohnrechtlichen Veränderung führt kein Weg vorbei. Die Frage ist nicht ob, sondern lediglich wann und von wem.“ Der Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI) bereitet sich jetzt schon vor – und konzipiert die ersten Sanierungs- und Energieumstellungs-Ausbildungslehrgänge für seine Mitglieder.

Schlicht, sparsam und schön



Foto: WAG

Wohnungsanlage am Bindermichl, die nun von der WAG vorbildlich saniert wurde.



WohnenPlus digital: mehr online
unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Wie nachhaltig Gebäude sind, bemisst sich auch daran, wie lang sie bestehen. Am Linzer Bindermichl gelang es der WAG dank eines klugen Sanierungskonzeptes von Architekt Franz Riepl, einen ihrer Wohnblöcke aus den 1940er-Jahren für heutige Wohnbedürfnisse zu rüsten – inklusive dem Erhalt der üppigen Grünflächen.

FRANZISKA LEEB

Bindermichl, Hummelhof, Keferfeld, Spallerhof: Die Ortsbezeichnungen erinnern noch daran, dass die Gebiete, über die sich heute ein Geflecht an Siedlungsbauten erstreckt, einst landwirtschaftlich geprägt waren. Die Bezeichnung „Bindermichl“ leitet sich vom Namen eines bäuerlichen Anwesens ab, das der Bindergeselle Michael Traunfellner 1806 erwarb und auch die nachfolgenden Besitzer des Hofes behielten diesen Namen. Der Anschluss Österreichs an Deutschland und die Ansiedlung von Schwerindustrie der „Reichswerke Hermann Göring“ in Linz veränderte das ländliche Gebiet radikal. Die Bewohner der Ortschaften St. Peter und Zizlau wurden abgesiedelt, Häuser und Höfe mussten den Industrieanlagen und den neuen Arbeiter-Großsiedlungen der eigens dafür gegründeten Wohnungsaktiengesell-

schaft der Reichswerke „Hermann Göring“ weichen. Aus ihr ging die heutige WAG hervor, die 1955 als „Wohnungsaktiengesellschaft Linz“ im 100-prozentigen Eigentum der Republik Österreich neu gegründet und 2004 privatisiert wurde. Immer noch ist sie am Bindermichl, dem Kerngebiet ihrer Tätigkeit, ansässig. In zwei Jahren wird sie allerdings aus den zu klein gewordenen Büroräumlichkeiten in das neue, von Marte.Marte Architekten geplante Dienstleistungszentrum im Stadtteil Oed umziehen.

Zeitreise im Wohnungsbau

Ein Besuch am Bindermichl ist eine Zeitreise in das 20. Jahrhundert. Da sind zum einen die „Hitlerbauten“ wie sie in Linz noch immer genannt werden. Sie waren den Arbeitern und Angestellten der Reichswerke vorbehalten. Geplant hat sie Herbert Rimpl, Chefarchitekt der Hermann-Göring-Werke in Salzburg und Linz, der 1944 in den Stab von Hitlers Lieblingsarchitekten und Rüstungsminister Albert Speer berufen wurde (und nach dem Krieg seine Karriere ungehindert fortsetzen konnte). Zum Bau wurden Zwangsarbeiter und Kriegsgefangene eingesetzt. Die Wohnblocks mit im Schnitt 65 Quadratmeter großen, familientauglichen Wohnungen – etwas kleiner jene für die Arbeiter, größer die Angestelltenwohnungen – wurden um große Höfe organisiert. Dazu gesellen sich die Bauten aus der Nachkriegszeit im typischen Stil der 1950er- und 1960er-Jahre wie das Einkaufszentrum am Bindermichl oder die Pfarrkirche St. Michael von Voest-Architekt Friedrich Reischl, der zuvor im Baubüro der Göring-Werke tätig war. Ein typischer, nicht uncharmanter 1980er-Jahre-Bau ist der Anbau, mit dem die WAG ihre Firmenzentrale am Mörikeweg erweiterte. Denkt man sich die vielen an den Straßenrändern parkenden Autos weg, gibt der Bindermichl eine Reihe an für diese Jahrzehnte authentischen Filmkulissen ab.

Saniert wurde der Wohnungsbestand laufend. Das merkt man an den Fassaden, die gedämmt und neu gefärbelt wurden, an Balkonen, die angebaut wurden und an den Rauchfängen. Derer gab es ursprünglich sehr viele. Ursprünglich wurde mit festen Brennstoffen geheizt, dann mit Gasthermen. Dort, wo sie verschwunden sind, hängen die Häuser am Fernwärmenetz, erklärt Baumeister Horst Irsiegler aus der WAG-Geschäftsführung, der die Bauten in- und

auswendig kennt. Jene aus den 1940er-Jahren seien besser beisammen als die aus den 1950ern – sowohl was die Organisation der Grundrisse angeht als auch in der Bauqualität. Die Primärkonstruktion aus 38er-Normalformatziegeln und massiven Stiegehäusern ist sehr gut, es gibt nur Defizite funktionaler Natur, wie fehlende Abstellräume und Balkone. Zudem sind die Wohnungen nicht barrierefrei erschlossen.

Es handelt sich um einen normierten Wohnungsbau. Unter Robert Ley, Hitlers Reichskommissar für den sozialen Wohnungsbau, wurden zwecks Rationalisierung des Baugewerbes sogenannte „Reichstypen“ entwickelt, die auch in Linz Anwendung fanden, hier aber – manchmal mehr, manchmal weniger – eine an oberösterreichische Vierkanthöfe erinnernde regionale Ausprägung erhielten.

Gesamtpaket mit neuer Schicht

Um dringenden Wünschen der Mieter nach Balkonen, Abstellräumen und Barrierefreiheit nicht nach und nach mit Einzelmaßnahmen nachkommen zu müssen, schnürte man für das Geviert Am Bindermichl, Seiseneggergang, Kreuzlandl und Stadlerstraße ein Gesamtpaket und machte daraus ein Modellprojekt für Sanierung und Nachverdichtung, dessen Planung die WAG Architekt Franz Riepl anvertraute. „Er geht sorgsam und zugleich innovativ mit älteren Gebäu-

den um“, so Irsiegler. Straßenseitig präsentiert sich der Block – sieht man von der Wärmedämmung und den erneuerten Fenstern ab – im authentischen Bild der 1940er-Jahre. Sobald einer der mächtigen Torbögen durchschritten ist, landet man unversehens im 21. Jahrhundert, wo sich die Anlage mit einer reinen weißen Loggienfassade präsentiert, die jeder Neubausiedlung gut zu Gesicht stehen würde.

„Unter Beibehaltung der vorhandenen, qualitativ hochwertigen Grünflächen gelang eine wesentliche Verbesserung der Freiflächensituation im Wohnungsverbund.“

Gerald Aichhorn, WAG

Lifte und wohnungsbezogene Freiräume in Form von Loggien wurden in eine neue, den Hoffassaden vorgelagerte Raumschicht fassadenbündig mit witterungsgeschützten Zugängen von den Seiten integriert. Die 25 neuen Aufzüge stechen somit nicht als technische Anbauten hervor, womit der schlichte Gesamteindruck gewahrt bleibt. Sie sind direkt an die Loggien angeschlossen, da sie bei einer Anbindung an die Stiegehäuser stets auf Höhe der Zwischenpodeste gelandet wären. Diese kluge Entscheidung bringt neben der barrierefreien Erschließung der Wohnungen auch



Um Bäume und Hofflächen zu erhalten, wurden die 52 neuen Wohnungen im Dach geschaffen.



Sanierung am Bindermichl in Linz: Das straßenseitige Erscheinungsbild blieb erhalten, hofseitig birgt eine neue Raumschicht Loggien und Lifte.

Foto: David Schreyer



In einer klaren, sparsamen Architektursprache verbesserte Architekt Franz Riepl die Wohnqualität deutlich.

Foto: David Schreyer

jeweils einen zweiten Wohnungseingang mit sich, für den jeweils ein Fenster – die Mieter konnten mitsprechen, welches – zur Fenstertür wurde. Auf Wunsch wurde auch ein weiteres Fenster in eine Balkontür verwandelt. Die Vergrößerung der Fensterflächen garantierte trotz der Verschattung durch die neue Raumschicht ausreichend Belichtung. Zusätzlich optimieren dort, wo notwendig, Glasbrüstungen den Lichteinfall. Obwohl die Loggien der Erdgeschoßwohnungen sowieso nicht so starken Einblicken ausgesetzt sind – wie es die heute in Neubau üblichen Erdgeschoßterrassen und -gärten sind – wirken neu gesetzte Ligusterhecken als Distanzhalter, um die Privatheit zu wahren.

Freie Mitte für die Gemeinschaft

Ein wichtiges Prinzip der Nachverdichtung – die eine Errichtung von Liften wirtschaftlich möglich machte – bestand darin, die ausgedehnten Hofflächen samt Baumbestand zu erhalten. Die 52 zusätzlichen Wohnungen mit einer Raumhöhe von über drei Metern wurden als viertes Obergeschoß in der Dachebene untergebracht. Der First des neuen Daches wanderte gegenüber dem Bestand ein wenig nach oben – und bedingt durch die vergrößerte Gebäudetiefe wurde die Schräge länger. Um die notwendigen Versorgungsleitungen vom Fernwärmeanschluss bis hin zum Kabelfernsehen nach oben zu führen, waren die bestehenden Kamine von großem Vorteil. Die Freiräume des neuen Geschoßes sind als offene Terrassen zwischen den Lifttürmen ausgebildet. Mit zarten Stahlkonstruktionen wurden gedeckte Bereiche geschaffen.

„Unter Beibehaltung der vorhandenen, qualitativ hochwertigen Grünflächen gelang es, eine wesentliche Verbesserung der Freiflächensituation im Wohnungsverbund samt Barrierefreiheit zu schaffen“, ist WAG-Geschäftsführer Gerald Aichhorn stolz auf die gut durchdachte Nachverdichtung.

Auf den großen freien Wiesenflächen im Hof war Platz genug, um neue Fahrradgaragen und Müllboxen aus schlichten Stahlkonstruktionen mit begrünten Dächern zu errichten. In der Hofmitte entstand nach gleichem Muster ein luftiger Gemeinschaftsraum.

In sechs Bauabschnitten wurde das Projekt umgesetzt, wobei Mieter in den Wohnungen verbleiben konnten. Nur

wenige entschieden sich für einen Umzug. „Natürlich gab es Zweifler“, räumt Horst Irsigler ein, der eine gute Kommunikation mit der Bewohnerschaft für das Um und Auf hält, damit solch ein Vorhaben gelingt.

„Sanierung ist ein Hammer“

Lift und Loggien haben die Wohnungen enorm aufgewertet. Mit dem neuen Freiraum traten aber auch neue Begehrlichkeiten auf den Plan, so wünschen sich manche Markisen als zusätzliche Verschattung oder einen Windschutz. Das würde den ruhigen Rhythmus und die Klarheit der Fassade allerdings nicht unerheblich beeinträchtigen. Manche Mietparteien haben allerdings schon recht schöne Lösungen gefunden, um Vorhänge anzubringen.

Auf unserem Rundgang treffen wir Frau Reisl-Rodinger, die von einem Besuch bei ihrer Mutter kommt, die bereits seit 1942 hier wohnt. Die neue barrierefreie Erschließung habe den Bewegungsradius der auf einen Rollator angewiesenen betagten Dame erheblich erweitert erzählt die Tochter: „Jetzt muss man die Mutter manchmal mit dem Lasso einfangen.“ Seit 1986 wohnt Frau Ecker mit ihrer Familie am Bindermichl. Die längst erwachsene Tochter ist auch geblieben und in eine eigene Wohnung im gleichen Block gezogen. „Die Sanierung ist ein Hammer“, sagt sie, auch die neuen Wäschespinnen im Hof verwende sie sehr gerne. „Sie müssen in der Weihnachtszeit kommen, wenn hier alles beleuchtet ist“, meint Frau Ecker. Die neue Loggienfassade hat offensichtlich auch verbesserte Befestigungsmöglichkeiten für Lichterketten mit sich gebracht.

„Architektur ist gut, wenn sie emotional angenommen werden kann“, schreibt Riepl in seinem lesenswerten Büchlein „Über Architektur“. Am Bindermichl ist ihm zweifelsfrei eine gute Architektur gelungen, deren Schönheit in ihrer unaufgeregten Normalität und angemessenen Sparsamkeit besteht. Man kann sich gut vorstellen, dass auf genau diese Weise im ganz großen Maßstab auch alle anderen Siedlungen heutigen Komfortbedürfnissen entsprechend adaptiert werden. „Es ist ein kluger Weg, wo die Gegebenheiten dafür passen, sprich die Bauten als Zweispänner organisiert sind“, ist Horst Irsigler überzeugt. Bloß ein Geschoß höher hätte man noch bauen können, findet er im Nachhinein.

WELCHER BAUSTOFF KÜHLT IM SOMMER UND WÄRMT IM WINTER?

DENK MAL NACH



Mehr auf
natuerlich-beton.at

NATÜRLICH BETON

Nur Beton ist aufgrund seiner Masse ein perfekter Energiespeicher. Damit ist Beton der beste Baustoff, um Gebäude im Sommer zu kühlen und im Winter zu heizen. So werden nicht nur Energiekosten minimiert, sondern auch massiv CO₂ gespart. Das macht Beton zum Baustoff für unsere Klimazukunft!

 **beton**[®]
Werte für Generationen

Vom Konsumenten zum Prosumenten



Foto: C. Lutterberger

Formel e80³: Nach der Plus-Energie-Sanierung des Wohnhauses in Kapfenberg (Wohnbaugruppe Ennstal) stammen 80 Prozent des Energiebedarfs aus erneuerbarer Energie. Weiters werden 80 Prozent des Heizwärmebedarfs und des CO₂-Ausstoßes eingespart.

Immer mehr Gebäude erzeugen mehr Energie als sie verbrauchen. Durch die Möglichkeit, Überschüsse ins Netz zurückzuspeisen, werden sie zu produktiven Elementen des Energie-Ökosystems. Eine wesentliche Rolle dabei spielt der Quartiersgedanke, das Speichern von Energie und die Nutzung von Anergienetzen.

BERND AFFENZELLER

Es ist ein futuristisch anmutendes Schmuckstück, das sich die alt-ingesessene Anwaltsfamilie Marxer mitten im beschaulichen Vaduz auf die grüne Wiese hat stellen lassen. Sechs Jahre hat es gedauert, bis aus den ehrgeizigen Ideen von Peter Marxer eine architektonische und energietechnische Landmark nach den Plänen von Falkeis Architekten entstand, die weit über die engen Grenzen Liechtensteins hinausragt. Das active energy building ist ein energieautonomes Gebäude, das ausschließlich erneuerbare Energieformen verwendet und zusätzlich aktiv Energie abgibt. Also ein sogenannter Prosument, der Energie erzeugt und Überschuss ins Netz einspeist. Weithin sichtbares Herz-

stück des Hauses sind sieben Klimaflügel am Dach, die Teil der ausgeklügelten Fotovoltaikanlage mit integriertem Solartracker sind. Die Flügel liegen in der Ruheposition flach in der Dachstruktur. Mit Sonnenaufgang erheben sie sich und positionieren sich zur Sonne. Vier der Flügel werden zur Wärmespeicherung verwendet, drei zur Kältespeicherung. Dafür sind die Flügel mit Paraffin gefüllt, einem sogenannten Phase Change Material (PCM). Erreicht das PCM durch die gesammelte Sonnenenergie eine Temperatur von 32 Grad, schmilzt es und kann im flüssigen Zustand die Wärme speichern. In den Kühlflügeln, die vor allem nachts geöffnet werden, beträgt die Phasenwechseltemperatur 21 Grad.

Zukunftsvision: Stromhändler-Gemeinschaft

Im Zuge der Digitalisierung werden nicht nur Gebäude intelligent, sondern auch die Stromnetze. In einem aktuellen kanadischen Forschungsprojekt verbindet Siemens mit Strom beheizte Gebäude zu einem Smart Grid. Eines der Ziele des Projekts ist es, Energieüberschüsse im Netz in den Boilern der Häuser in Form von Wärme zu speichern. Die Gebäude werden als Batterien genutzt. Ähnliches ist auch über die Bauteilaktivierung und die Nutzung von Beton als Speichermasse möglich. Die Gebäude sollen zu einem virtuellen Kraftwerk zusammengeschlossen werden. Neben Smart Grids arbeitet Siemens auch an der Realisierung von sogenannten Micro-Grids auf Basis der Blockchain-Technologie. Innerhalb dieses Ökosystems kann ein Gebäudeeigentümer seine überschüssigen Kapazitäten aus Solar- oder Windenergie an seine Nachbarn verkaufen. Diese wiederum können den sauberen Strom verwenden, ohne Energie aus einem Kraftwerk zu beziehen. Es entsteht eine Gemeinschaft von Stromhändlern.

Bei dieser Temperatur wird das PCM fest und die Kälte kann gespeichert werden. Beim Entladen des PCM werden Kälte und Wärme direkt an die Raumluft abgegeben. Überschüssig produzierter Strom geht an die benachbarten Bürogebäude und ins kommunale Versorgernetz. Einziger Wermutstropfen: Ein Vorbild für den sozialen Wohnbau ist das active energy building aufgrund der Baukosten nicht – Anregungen liefert es jedoch.

Denken in Quartieren

Einzelne, energetisch optimierte Gebäude wie in Vaduz, die mehr Energie erzeugen als sie verbrauchen, sind wichtige Leuchtturmprojekte. Im Kampf gegen den Klimawandel und im Sinne einer erfolgreichen Energiewende muss aber viel weiter gedacht werden. Rund 40 Prozent des weltweiten Energieverbrauchs entfallen auf Gebäude. „Bislang haben wir vor allem über Renovierung gesprochen, die thermischen Quali-

täten von Gebäuden und die Verwendung von erneuerbarer Energie. Aber diese Argumentation hat ein Ablaufdatum erreicht. Heute geht es vielmehr um den Quartiersgedanken“, so Stefan Schleicher, Professor am Wegener Center für Klima und Globalen Wandel an der Karl-Franzens-Universität Graz und Energieexperte des Wifo. Dabei geht es neben Fragen der Energie auch um kurze Wege und die Bündelung von Funktionalitäten. Eines der bekanntesten und bestuntersuchten Beispiele ist das Suurstoffi-Areal in der Schweiz. „Da ist alles, vom Kindergarten bis zum Golfplatz in Gehnähe. Und natürlich hat in diesem Quartiersgedanken auch das Energiekonzept ein ganz neues Verständnis gefunden“, so Schleicher. Über Energie-Hubs sind die Netze für Gas, Elektrizität, IT und Anergie miteinander verbunden. Das Ergebnis ist ein weitgehend energieautonomes Quartier.

Die Buwog will in Hietzing im neuen Stadtteil Kennedy Garden ebenso alternative Energiequellen nützen. Das Projekt umfasst in sechs Bauteilen 512 freifinanzierte Eigentums- und Mietwohnungen sowie Mietwohnungen gemäß Wiener Wohnbauinitiative. „Beim Kennedy Garden haben wir uns im Hinblick auf Nachhaltigkeit wirklich besonders ins Zeug gelegt“, sagt Buwog-Geschäftsführer Andreas Holler. Das Projekt wurde mit dem „Greenpass“-Zertifikat ausgezeichnet.

net. Ziel ist nun die Auszeichnung mit dem klimaaktiv-„Silber“-Zertifikat.

Mit fast acht Kilometer Rohrlänge in 125 Tiefbohrungen, zwei Wärmepumpen und einer Fotovoltaikanlage mit 269 Paneelen und einer Gesamtleistung vom 70kWp werden beim Kennedy Garden nachhaltige Energiequellen besonders intensiv genutzt. Das Projekt gilt auch deswegen als ökologisch vorbildlich, weil Boden entsiegelt wird und es nach Fertigstellung um 609 Quadratmeter mehr Grünflächen zur Verfügung stehen als zuvor, als das Areal industriell genutzt wurde. „Dabei haben wir die Grünflächengestaltung, also die Lage der Grünflächen und wie sie bepflanzt werden, wissenschaftlich begleiten lassen, um eine möglichst starke, positive Auswirkung auf das Mikroklima zu bewirken“, erklärt Holler. Die Bewohner profitieren von zusätzlichen Grünflächen, die Art der Energieversorgung wird sich laut Holler „positiv auf die Brieftaschen“ auswirken.

Potenzialträger Anergienetz

Unter einem Anergienetz versteht man ein Leitungsnetz für den Transport von Wärme auf einem niedrigen Temperaturniveau. Dazu zählen auch sekundäre Energiequellen, die nicht unmittelbar zur Energiegewinnung genutzt werden können, wie Abwärme aus Industrie-



Die Energiemaschine: Die sieben Klimaflügel am Dach des active energy buildings in Vaduz sind Teil einer ausgeklügelten Fotovoltaikanlage mit integriertem Solartracker. Überschüssiger Strom wird ins regionale Versorgernetz eingespeist.

Foto: R. Komer



Visualisierung: Burwog/Infinityleben

Ambitionierte Nachhaltigkeitspläne gibt es auch beim neuen Hietzinger Stadtteil „Kennedy Garden“ – erneuerbare Energiequellen werden vorwiegend genutzt.

prozessen, Klimaanlage, Agrothermie oder Rechenzentren. „Gerade für den Wohnbau sind Anergienetze sehr interessant, weil Neubauten keine Hochtemperatur-Radiatoren erfordern“, erklärt Edith Haslinger vom Austrian Institut of Technology AIT. Während die klassische Wärmeverteilung mit Vorlauftemperaturen von rund 60 Grad arbeitet, seien bei Passiv- und Niedrigenergiehäusern Temperaturen von 30 Grad ausreichend. Dafür ist Anergie ebenso eine passende Lösung

„Gerade für den Wohnbau sind Anergienetze sehr interessant, weil Neubauten keine Hochtemperatur-Radiatoren erfordern.“

Edith Haslinger, AIT

wie für eine moderate Kühlung.

Pionier bei der Anergie ist die Schweiz, aber auch in Österreich mehren sich die Pilotprojekte, darunter das Projekt Smart Block in Wien-Hernals oder das Forschungsprojekt Sanba in Baden, bei dem ein Anergienetz für die ehemalige „Martinek-Kaserne“ entwickelt wurde. Dabei wird die industrielle Niedertemperatur-Abwärme aus der benachbarten Nöm-Molkerei ebenso verwendet wie lokal verfügbare erneuerbare Wärmequellen wie Geothermie, Fotovoltaik und Solarthermie. Sogar zu internationalen Ehren hat es das Viertel Zwei in der Wiener Leopoldstadt gebracht. Die Studie „Fit for Net-Zero“ des von Bill Gates gegründeten „Breakthrough Energy“-Fonds bezeichnet das Anergienetz

„Energie Krieau“ als einzig bereits realisiertes Projekt und Vorzeigebispiel im Bereich „Low temperature-district-heating“. Geplant und umgesetzt wurde das größte Anergienetz Österreichs in Zusammenarbeit von Value One und BauConsult Energy. Durch die Nutzung der vor Ort vorhandenen erneuerbaren Energiequellen, den intelligenten Energieverbund von mehreren Gebäuden im Quartier, geht keine Energie verloren, sondern wird für weiteren Energiebedarf gespeichert und wiederverwendet.

„Bei der Wärme- und Kälteversorgung von Wohn- und Gewerbeimmobilien wird durch das Zusammenspiel von Geothermie, Grundwasser- und Abwärmennutzung sowie Fotovoltaik eine signifikante CO₂-Ersparnis von 800 bis 1.000 Tonnen CO₂ pro Jahr erreicht“, sagt Herbert Hetzel, Gründer der BauConsult Energy. Das entspricht einer CO₂-Reduktion von stolzen 85 Prozent. „Das Anergienetz im Viertel Zwei beweist, dass smarte und ressourcenschonende Energienutzungskonzepte heute schon wirtschaftlich im urbanen Raum umgesetzt werden können. Hier als europäisches Benchmark-Projekt genannt zu werden, zeigt, dass wir mit dieser Entwicklung auf dem richtigen Weg sind“, ist Hetzel überzeugt.

Plus-Energie-Sanierungen

Während Technologien wie Anergienetze im Neubau und bei Quartiersentwicklungen relativ einfach umsetzbar sind, stellt der Gebäudebestand eine ungleich größere Herausforderung dar. Dass aber

auch in der Sanierung Plus-Energie-Konzepte möglich sind, zeigt ein Projekt der Wohnbaugruppe Ennstal in Kapfenberg. „Das Haus Johann-Böhm-Straße 34–36 war ein Bau, wie er zu Tausenden in Österreich steht: rasch und billig im Jahr 1961 erbaut, thermisch nicht isoliert und auch sonst längst nicht mehr heutigen Standards entsprechend“, erklärt Vorstand Wolfram Sacherer. Gerade weil der Bau so typisch ist, wurde er im Rahmen eines Forschungsprojektes für eine mustergültige Sanierung ausgewählt, in der richtig viel Innovation verbaut wurde. Erstmals kam bei der Neugestaltung eines Wohnhauses die sogenannte vorgefertigte Sanierung zum Einsatz. Dafür wurden eigens vorgefertigte aktive und passive Fassaden- und Haustechnikmodule entwickelt. „Die größten Vorteile: Die Module sind immer und überall einsetzbar, ökologisch, zerlegbar und es sind alle Oberflächen möglich“, erklärt Sacherer. Das Ergebnis lässt sich mit der Formel e80³ auf den Punkt bringen: 80 Prozent Einsparung des Heizwärmebedarfs, 80 Prozent CO₂-Einsparung, 80 Prozent des Energiebedarfes über erneuerbare Energieträger. „Dieses System fand auch international sehr viel Beachtung und so wurde, neben zahlreichen anderen Preisen, die Sanierung mit dem Europäischen Solarpreis ausgezeichnet“, sagt Sacherer. Dass eine Plus-Energie-Sanierung mehr als Liebhaberei zu Forschungszwecken ist, zeigt die hohe Wohnzufriedenheit der Bewohner. „Im Vergleich zu den baugleichen, nicht sanierten Nachbargebäuden ist die Fluktuation deutlich geringer“, so Sacherer.

Stop Building?

Architektin Sabine Erber wünscht sich ein nachhaltiges, sozial ausgeglichenes Leben für alle Menschen – und plädiert dabei für Low-Tech. Ein naiver Traum oder eine realistische Vision?

PETER REISCHER



Foto: Erber

Ihr Wunsch scheitert doch eindeutig an der Ignoranz und Unbelehrbarkeit (Klimawandel) der Menschen.

Ich setze mich beruflich stark für nachhaltiges Bauen ein, da spielt auch der Benutzer eine große Rolle. Ich möchte, dass die Menschen einen gewissen Komfort haben und auch gesund bleiben. Wir versuchen Leuchtturmprojekte (in Schulen z.B.) umzusetzen, mit Verwendung vernünftiger, regionaler Materialien in der Architektur und hoffen, dass die Kinder zu Hause ihren Eltern erzählen, wie toll das ist und dass man nicht mit kochend heißen Heizkörpern im Wohnzimmer leben muss.

Ein richtig und effizient funktionierendes Passivhaus mit allen seinen Parametern ist eine kleine Wissenschaft. Wie kann das in der Zukunft funktionieren? Der Widerstand gegen das Passivhaus kommt von den Menschen, die es geschafft haben, erfolgreich zu sagen, „beim Passivhaus darf man nicht lüften“ – und das nur, um das gesamte System zu verunglimpfen. Das Einfamilien-Passivhaus funktioniert ziemlich problemlos. Beim Mehrfamilien-Passivhaus kann es Probleme geben, wenn sozial schwache Schichten den Strom für die Lüftung ausschalten, weil sie ihn selber bezahlen müssen.

Ist das ein Informationsproblem?

Nein, es ist sogar ein Desinformationsproblem. Es gibt seit 20 Jahren Kampagnen,

um so ein einfaches System (wie das Passivhaus) zu verhindern. Die kommen aus der Bauindustrie und von Dämmgegnern.

Sie versuchen, in Ihren Projekten Technik und bedienintensive Teile zu verringern? Mein Ansatz ist Low-Tech. Da fängt man natürlich bei der Architektur an, man baut so wie früher, damit die Hülle schon viel kann. Keine Ganzglasfassade nach Süden oder Westen. Das Passivhaus hat eine so gut gedämmte Hülle, dass ich innen theoretisch mit Kerzen heizen kann. Die Technik für das ganze Haus passt in einen Kühlschrank.

Aber es ist Technik und die braucht Strom. Was ist, wenn der in den Medien momentan prognostizierte Blackout kommt? Dann habe ich drei bis vier Tage, in denen das Haus langsam auskühlt, aber noch wohnlich ist. Und weitere vier Tage mit einem warmen Pullover.

Ist es nicht auch ein möglicher Weg zu einem ökologischen Baustil, sich auf überlieferte Bautechniken, ortsangepasste Ressourcen und Traditionen zu berufen? Nein, wir haben nicht genügend Ressourcen, um in ganz Vorarlberg mit Holz zu heizen.

Heißt das, dass ein Einfamilienhaus ein No-Go ist?

Das wäre die effizienteste Lösung, aber nachdem wir überwiegend Einfamilienhäuser haben, können wir sie ja nicht in

die Luft sprengen. Wir müssen sie vernünftig dämmen, auf einen effizienten Standard bringen, Energie produzieren lassen und sie für mehrere Menschen nutzbar/bewohnbar machen.

Vielleicht müssen wir einfach nur unseren Standard reduzieren, bescheidener werden.

Das ist nicht die erste Botschaft. Die ist: Es geht auch anders sehr schön!

Würde heißen: Stop Building?

Meines Erachtens muss man sich um die bestehenden Architekturen kümmern. Das müssen die Gemeinden in die Hand nehmen, statt immer wieder Neubauland freizugeben. Ich möchte die bestehenden Bauten als Ressourcen sehen, die anders genutzt und anders aufgeteilt werden können. Wie müssen weg vom Neu-Bauen kommen.

Sollte man den Bürgermeister in ländlichen Gemeinden die Bauinstanz entziehen?

Im Bregenzer Wald haben einige Gemeinden ihr Baurecht an die nächsthöhere Instanz abgegeben, freiwillig. Das finde ich einen tollen Ansatz.

Architektin Sabine Erber arbeitet schon seit 2007 für das Energieinstitut Vorarlberg, wo sie für die Beratung von Kommunen beim energieeffizienten Bauen (Passivhaus) zuständig ist.

Von (fast) allen guten Geistern verlassen

Smart Living bezieht sich in Österreich vor allem auf Flächenverzicht und seltener auf die Implementierung neuer digitaler Technologien. Doch es gibt Ausnahmen. Ein Überblick über Tablets, Smart-Locks und sympathisch dreinschauende Avatare.

WOJCIECH CZAJA



WohnenPlus digital: mehr online unter wohnenplus.at



Foto: GSW Sigmaringen

Projekt Future Living Berlin: Der Bauträger GSW versucht herauszufinden, welche technischen Lösungen von den Mietern akzeptiert werden, und will daraus Erkenntnisse für die gesamte Wohnungswirtschaft gewinnen.

Er ist hellblau, sein fünfeckiger Kopf hat die Form eines prototypischen Giebelhauses, und dank den großen Augen, die irgendwo auf der Fassade herumkullern, kann man gar nicht anders als den stilisierten Avatar einfach nur süß zu finden. Puck, der gute Hausgeist, ist eine Entwicklung von JP Immobilien und erblickte Anfang 2018 das Licht der digitalen Welt. „Wir haben die App entwickelt, um die Kommunikation zwischen Eigentümer, Hausverwalter und Mieter zu optimieren“, erläutert JPI-Geschäftsführer Daniel Jelitzka. „Zudem ist Puck mit seinen Sprech-Bubbles immer freundlich. Damit ist er dem klassischen Haus-

verwalter gegenüber, der in der Regel kein so gutes Image hat, klar im Vorteil.“

Puck ist nichts anderes als eine App und besteht aus vier Grundmodulen: Puck-App, Puck-Board, Puck-Box und Puck-Door. Die App ist klassisch am Smartphone installiert. Das Puck-Board ist eine Art digitales schwarzes Brett – mit Infos zum Haus, zum Grätzl, zum Wetter, aber auch mit Hinweisen zu Veranstaltungen und Shopping-Aktionen in der Gegend. Puck-Box ist eine systemoffene Storage-Anlage, in der man mittels QR-Code ein Packerl für einen Bewohner hinterlassen kann. Und mittels Puck-Door kann man die Gegensprechanlage auch von unterwegs be-

dienen und muss dazu nicht zu Hause sein. Das sei nicht nur komfortabel, sondern auch ein wertvoller psychologischer Einbruchschutz, so Puck-Papa Jelitzka.

Mittlerweile ist Puck nach Auskunft von JPI in rund 100.000 Wohnungen von insgesamt 900.000 Wiener Haushalten im Einsatz – wie man sich angesichts der extrem hohen Marktdurchdringung von rund elf Prozent unschwer vorstellen kann, nicht nur in JPI-Häusern, sondern auch als Lizenzprodukt bei anderen Bauträgern und Hausverwaltungen. Auch im Facility-Management ist Puck in Verwendung – was etwa Reinigung, Gartenbewässerung oder den Austausch schadhafter Leuchtmittel betrifft.

„Im Idealfall sind die Häuser, Gärten und technischen Einrichtungen mit Sensoren ausgestattet“, so Jelitzka. „Der Facility-Manager bekommt eine Info und braucht die Immobilie nur im Bedarfsfall anzufahren. Damit ist die Digitalisierung nicht zuletzt auch ein Beitrag zur Einsparung von CO₂ - und somit zur dringenden Ökologisierung.“ Aktuell gibt es ein Kooperationsprojekt mit Magenta und Saubermacher, bei dem in ausgewählten Liegenschaften in Echtzeit Daten zur Trennqualität des Restmülls gesammelt und übermittelt werden.

Anfänglich wurde Puck ausschließlich im Neubau eingesetzt. Die Altbauten werden, wo dies technisch möglich ist, mehr und mehr nachgerüstet. In der Zwischenzeit umfasst die App viele unterschiedliche Service-Anwendungen wie etwa Öffi-Infos, Community-Management und Buchung von Waschküchen, E-Ladestationen und Gemeinschaftsräumen. In wenigen Jahren soll sich die „Investition im niedrigen einstelligen Millionenbereich“, so Jelitzka, amortisiert haben. Die Basis-kosten belaufen sich auf 50 Eurocent pro

Wohnung und Monat. Weitere Einnahmequellen sind Werbung und Provisionen, sofern Produkte und Dienstleistungen über die App verkauft werden.

Smart-Lock in der Tasche

Während in Deutschland bereits erste Wohnbaupiloten mit smarten Technologien ausgestattet werden (siehe Textkasten) und in Helsinki-Kalastama sogar ein als Baugruppe entwickeltes Seniorenwohnhaus mit Tablets ausgestattet und komplett durchdigitalisiert wurde, steckt die Entwicklung hierzulande noch in den Kinderschuhen. Denn wenn in Österreich das Wort „Smart“ in den Mund genommen wird, dann verheißt das in der Regel nichts Fortschrittliches, sondern bloß was Winziges.

Eine Ausnahme ist hier die zunehmende Ausstattung und Nachrüstung zahlreicher geförderter und freifinanzierter Wohnhausanlagen mit sogenannten Smart-Locks. Dabei entspermt sich die Hauseingangstüre, sobald sich der

Bewohner mit dem Smartphone in der Hosentasche dem Schloss nähert. „Seit 2018 haben wir bereits etliche Liegenschaften damit ausstatten können“, sagt etwa Artur Streimelweger, Leiter Kommunikation in der Sozialbau, die das digitale Projekt in Zusammenarbeit mit dem Grazer Unternehmen Nuki betreibt. „Aber natürlich bleibt das klassische analoge Schloss als System bestehen. Wir wollen Leute glücklich machen – und nicht ausschließen.“

Eine kleine digitale Evolution im privaten Wohnen zeigt sich dann aber doch: „Sobald wir eine Wohnhausanlage in den Allgemeinbereichen mit Smart-Locks nachrüsten, informieren wir alle Bewohner“, erzählt Streimelweger, „und es passiert immer wieder, dass sich ein Mieter dem Projekt anschließt und auch seine eigene Wohnungstüre mit einem Smart-Lock ausstatten lässt.“ Mit einem Preis von 149 bis 249 Euro pro Smart-Lock, wie auf der Nuki-Website ersichtlich ist, sind die g'scheiten Schlösser mit handelsüblichen, hochwertigen Sicherheitsschlössern sogar konkurrenzfähig.

Deutsches Testlabor für Wohnen im digitalen Umfeld

Auf ein umfassendes Digitalisierungskonzept setzt die GSW Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg bei ihrem 2020 fertiggestellten Projekt Future Living Berlin.

CHRISTIAN HUNZIKER

Zu den hier angewandten Technologien zählen Energieerzeugung, Mobilität, Ambient-Assisted-Lösungen und Sharing-Angebote, wobei der Bauträger mit mehreren Technologiepartnern zusammenarbeitet. Das Ziel ist, herauszufinden, welche technischen Lösungen von den Mietern akzeptiert werden, und daraus Erkenntnisse für die gesamte Wohnungswirtschaft zu gewinnen.

Als Standort für das Modellprojekt wählte die GSW Sigmaringen den Technologie- und Wissenschaftspark Berlin-Adlershof. Entstanden ist ein aus acht Gebäuden bestehendes Quartier mit insgesamt 87 Wohneinheiten, die zwischen einem und vier Zimmern bzw. 28 und 139 m² Wohnfläche aufweisen. Hinzu kommen 19 Gewerbeeinheiten sowie eine Tiefgarage. Für die Mieter zeigt sich die umfassende Digitalisierung des Gebäudes unter anderem darin, dass sie keinen Schlüssel brauchen, um Haus- und Wohnungstür zu öffnen. Das erfolgt über Chipkarte oder Smartphone. Zur Wohnungsausstattung gehören ein in das Smart-Home-Konzept integriertes Smart-TV und ein Tablet („Wohnungsmanager“) neben der Wohnungstür, mit dem beispielsweise die Haustechnik gesteuert oder bei Verlassen der Wohnung Stand-by-Geräte ausgeschaltet werden können. Geplant ist zudem, dass die Mieter auf dem Tablet ihren Energieverbrauch verfolgen können.

Für ihr Projekt wurde die GSW Sigmaringen mit dem DW-Zukunftspreis 2021 ausgezeichnet.

www.future-living-berlin.com
www.gsw-sigmaringen.de

Eine Langversion dieses Artikels erschien ursprünglich in unserem deutschen Partnermagazin DW Die Wohnungswirtschaft.



Mit Hilfe der App „Puck“ will JPI die Kommunikation zwischen Eigentümer, Hausverwalter und Mieter optimieren.

Jubelnder Bauherr: Pfarrer Wolfgang Pucher mit den Architekten Alexander Hagner und Ulrike Schartner bei der Verleihung des ZV-Bauherrenpreises 2021 im Innsbrucker Treibhaus.

Foto: ZV-Tiro/Tom Bause



EINFACH AUSGEZEICHNET

Von der Konzeption her ist es das Schönste, nicht nur im ästhetischen Sinn, was es auf dem Gebiet der Obdachlosenbetreuung gibt“, zeigt sich Pfarrer Wolfgang Pucher glücklich über das VinziDorf in Wien-Hetzendorf. Denn hier gehe es in erster Linie darum, was der Einzelne braucht. Mehr als zehn Jahre kämpfte der Grazer Pater Seite an Seite mit Alexander Hagner und Ulrike Schartner vom Architekturbüro gaupenraub +/- gegen kleinliche Einwände, die darauf abzielten, die Einrichtung für alkoholranke Obdachlose zu verhindern. Heuer gab es dafür den Bauherrenpreis der Zentralvereinigung der ArchitektInnen. Damit wird nicht nur gesellschaftliches Engagement gewürdigt, sondern auch die trotz prekärer Umstände herausragende Architektur. Die Errichtung der kleinen Siedlung aus Holzhäusern unter Bäumen nächst einem zum gastlichen Gemeinschaftshaus umgewandelten Wirtschaftsgebäude wurden dank Spenden und von Firmen geschenktem Baumaterial sowie tatkräftiger Hilfe von Schülern der HTL Mödling möglich. Bei ihrer Gestaltung und Positionierung wurde alles bedacht, was in Wohnanlagen oft vergessen wird: Gedeckte Wege und auskragende Dächer schützen den Zugang zu den Wohneinheiten, keine Eingangstür liegt einer anderen gegenüber, aus keinem Fenster gibt es Einblick in ein anderes.

Gründlich haben sich die Architekten damit befasst, wie eine Unterkunft für Menschen, die sich mit den Bedingungen in herkömmlichen Obdachlosenquartieren schwer arrangieren können, beschaffen sein muss. Denn jemand, der jahrelang höchstens einen Unterschlupf aus Pappe, Ästen und Plastiksäcken als Heim hatte, ist mit vielem überfordert, was Konventionen und Institutionen vorgeben. Die Wohnmodule im VinziDorf sind ein sicherer Rückzugsort, der ihr Bedürfnis nach Individualität in einem Umfeld, das bei Bedarf Hilfe leisten kann, erfüllt.

Franziska Leeb



WohnenPlus digital: mehr online unter wohnenplus.at



Foto: Kurt Kuball

Vision und die Realität

Österreich muss bis 2040 klimaneutral sein, so fordert es das Klimaschutzprogramm der Bundesregierung. In bereits neun Jahren soll Strom ausschließlich aus erneuerbaren Quellen kommen, Wohnbauträger sind auf einem guten Weg – aber geben zu: Es geht noch mehr.

GISELA GARY



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)



Foto: Gerald Anezhuber

Das 71. Wohnsymposium unter dem Motto erneuerbare Energie fand mit Blick auf den neuen klimafitten Stadtteil Biotope City Wienerberg statt.

Das endlich beschlossene Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz ist die Basis für die Bemühungen Österreichs, dass Strom ab 2040 nur noch aus erneuerbarer Energie gewonnen wird. Das 71. Symposium „Die Zukunft des Wohnens“ mit dem Thema „Erneuerbare Energie im Wohnhaus – Vision oder Baustandard?“ führte in ein Hotel mit Blick auf die Biotope City Wienerberg im 10. Bezirk, einem neuen, klimafitten Stadtteil am Wienerberg, 10. Bezirk, mit rund 900 Wohnungen auf 13 Bauplätzen. Maßnahmen zur Klimawandelanpassung als auch Klimaschutzkonzepte der Wohnbauten mit viel Grün stehen im Zentrum des Biotope-City-Konzepts. Mit intensiver Fassadenbegrünung soll die Senkung der Umgebungstemperatur erreicht werden.

Andreas Weikhart, Obmann der Wien-Süd, eröffnete das Wohnsymposium – auch die Wien-Süd war einer der Bauträger der Biotope City Wienerberg. Für die Wien-Süd ist Klimaschutz und das Tüfteln

an innovativen Lösungen mit erneuerbaren Energien bereits „ganz normal“: „Das Spannende für uns ist, wie setzen wir die Technik um. Solarpaneele aufs Dach zu geben, ist keine Kunst. Energie speichern, das ist z.B. ein Thema – es gibt Wasserspeicher, aber die sind nur für den Neubau geeignet, und auch bei Wärmepumpen gibt es Umsetzungsprobleme, zudem, für all diese Bemühungen brauchen wir viel Strom.“ Weikhart sieht jedoch auch andere Herausforderungen bei der Realisierung der Visionen – in Anbetracht der vielen Hürden, die Bauvorhaben erleben.

Daniela Allmeier, Stadtplanerin, Mitgründerin und Partnerin von Raumposition in Wien, stieg gleich kritisch ins Thema ein: „Die Pariser Klimaziele zu erreichen, wird schwer werden. Auch halte ich 100 Prozent Strom aus Erneuerbaren bis 2030 für eine extreme Herausforderung. Städte müssen hier Verantwortung übernehmen, 2050 werden 85 Prozent der Europäer in Städten leben.“ Als Weg betonte Allmeier, dass Regen-

wassermanagement, ein kritischer Blick auf den Bodenverbrauch und verpflichtende Grünräume bei allen Projekten die wichtigsten Schritte sein werden.



Fotos: Robert Newald

Andreas Weikhart, Vorstandsvorsitzender und Obmann der Wien-Süd: „Erneuerbare sind die Realität.“

Die Transformation weg von fossilen Energieträgern hin zu Erneuerbaren erfordert einen grundlegenden Wandel, zeigte sich auch Angela Köppl, Senior Economist im Forschungsbereich Umwelt, Landwirtschaft, Energie am Wifo, überzeugt: „Es sind Veränderungen sichtbar, aber immer noch zu wenige. Es muss gerade im Wohnbau die gesamte Wertschöpfungskette betrachtet werden – es muss eine Reorientierung von der projekt-



Stadtplanerin Daniela Allmeier: „Klimaziele von Paris sind weit weg.“



Energieexpertin Angela Köppl, Wifo, will die gesamte Wertschöpfung betrachten.



Auf Motivation vertrauen

Johannes Pressl und Julia Herr

Motivation und/oder Zwang war auch das Thema der politischen Debatte. Julia Herr, Abgeordnete zum Nationalrat, Bereichssprecherin Umwelt und Klima der SPÖ, und Johannes Pressl, Bürgermeister von Ardagger, Präsident NÖ Gemeindebund, ÖVP, stellten sich der politischen Debatte. Für Pressl ist völlig klar, es braucht klare gesetzliche Vorgaben – in puncto Erneuerbare wie auch beim Strom und dem Wärmegesetz. „Strom wird der wesentliche Energieträger sein. Das bedeutet, es geht auch um die Netzstabilität und dafür brauchen wir Regelwerke.“

Julia Herr zeigte sich mit dem Erneuerbaren Ausbaugesetz zufrieden, aber nur, „wenn es zu 100 Prozent umgesetzt wird. Wir brauchen endlich festgeschriebene Klimaziele mit Vorgaben, welche Branche wie viel einsparen muss.“ Pressl stimmte zu, aber: „Motivation und Verpflichtung sind notwendig. Aber wie machen wir das beim Eigentum?“ Ein Stichwort für Herr: „Die Zeit ist knapp – auf Motivation zu vertrauen, das geht sich sicher nicht mehr aus.“



Michael Cerveny, Energy Center der Urban Innovation Vienna: „Raus aus Öl und Gas!“



Christina Ipser, Donau-Universität Krems: „Qualitätsansprüche definieren.“



Ernst Bach, Sozialbau, hat Spaß am Ausprobieren.



Stefan Haertl, Heimat Österreich: „Klimafit bauen ist teurer.“



Hannes Gschwentner, NHT, baut zurzeit die weltgrößte Passivhauswohnanlage.

orientierten zur ergebnisorientierten Strategie geben.“ Köppl sieht eine sektorübergreifende Zusammenarbeit als dringlich wie z.B. bei der Bauteilaktivierung.

Raus aus Öl und Gas

Michael Cerveny, Senior Expert am Energy Center der Urban Innovation Vienna, hat viel Erfahrung mit Erneuerbaren-Pilotprojekten, die längst Bau-

standard sein könnten: „Dennoch, über 90 Prozent der Treibhausgase kommen aus Öl und Gas. Da muss etwas passieren. Bis 2022 verlangt der Gemeinderat von Wien einen Plan, wie die Stadt aus Öl und Gas rauskommt. In Wien gibt es 500.000 Gasheizungen – die sollen alle an die Fernwärme angeschlossen werden?“ Cerveny's Vortrag begeisterte und motivierte die Teilnehmer des Symposiums zu vielen Fragen – wie können die Kapazitäten erweitert werden, wie können Potenziale von Wärmequellen wie z.B. der Geothermie oder aus dem Donauwasser gehoben werden? Für Cerveny ist klar: „Wir brauchen gesetzliche Vorgaben, wir haben ja immer noch kein Klimaschutzgesetz – und wir brauchen eine gemeinsame Strategie für ein Raumwärmegesetz.“ Ebenso sieht er für die Transformation des Gebäudebestandes die Notwendigkeit von Rahmenbedingungen. Seine Botschaft: „Bau-träger müssen ihre Projekte erfassen und einen Plan machen, wie sie diese fossilfrei

bekommen.“ Eine heftige Diskussion entstand beim Stichwort grünes Gas – „bitte nicht“, warnte Cerveny, „grünes Gas ist gut für die Industrie, aber nicht für die Raumwärme.“

Letztlich stand die Frage im Raum, ob es eine Verpflichtung zur Fernwärme geben wird – so die Leitung direkt vor dem Haus liegt. Durchaus vorstellbar, meinte auch Christina Ipser, Projektleiterin am Department für Bauen und Umwelt der Donau-Universität Krems. Sie plädierte dafür, dass die Bauträger und Planer auf die sich verändernden Rahmenbedingungen laufend reagieren müssen. „Wir müssen heute schon unsere Qualitätsansprüche kennen, damit wir später garantieren können, dass unsere gebaute Umwelt klimafit ist.“

Freude an Innovation

Ernst Bach, Vorstandsdirektor und Obmann der Genossenschaften im Sozialbau-Verbund, bewies einmal mehr seine

Freude am Ausprobieren von Innovationen. Er saniert zurzeit ein Wohngebäude in Wien – mit Bauteilaktivierung. „Dazu fräsen wir einfach Leitungen in die Fassaden, verspachteln und dann kommt eine Wärmedämmung drauf. Ein perfektes System zum Kühlen im Rahmen einer Sanierung. Alle Gebäude der Sozialbau bekommen Fotovoltaik, jedoch, wir haben 2.200 Anlagen bei der OeMag, der Abwicklungsstelle für Ökostrom, gemeldet und noch wissen wir nicht, wann wir diese umsetzen dürfen.“ Bach sieht eine Riesenherausforderung in der Umstellung von Einzelheizungen auf Zentralen, bei der Sozialbau stehen rund 6.000 Verfahren an, da müssen Leitungen verlegt werden etc.

Stefan Haertl, Prokurist, Leiter der Zweigniederlassung NÖ-Wien der Heimat Österreich, berichtete von seinen Erfahrungen mit Passivhäusern und Pelletsheizungen. 2014 wagte er ein Null-CO₂-Projekt, gemeinsam mit Leube, in Anif in Salzburg – inklusive Rückbausystem, Luftwasserpumpe und Bauteilaktivie-

rung: „Es funktioniert! Aktuell planen wir eine Sanierung in Salzburg, wir erweitern von 75 auf 99 Wohnungen, mit Wärmepumpe anstelle Gas und Pellets. Klar, innovativ und klimafit planen und bauen ist ein wenig teurer – aber diese höheren Kosten werden sehr gut durch Förderungen abgedeckt.“

Das bestätigte auch Hannes Gschwentner, Technischer Geschäftsführer der NHT, Neue Heimat Tirol: „Wir bauen seit 20 Jahren Passivhäuser, wir haben mehr als 5.000 Wohnungen in der Bauweise errichtet. Auch unser Passivhaus Plus mit zwei Wärmepumpen und Wasserpuffer funktioniert, jedoch verbesserten wir aufgrund von Wärmeverlusten das System.“ Die Gebäude der NHT bekommen fast alle eine klimaaktiv-Zertifizierung. Das neueste Projekt wird der größte Passivhauswohnbau der Welt sein, so Gschwentner: „Ein Passivhaus Plus – das den Strom für die Bewohner selbst erzeugt.“ Gschwentners Tipp: „Wir brauchen strengere Vorgaben – Anreizsysteme sind zu wenig.“

Die Quadratur des Kreises

Bei den Tischgesprächen diskutierten die Teilnehmer die Frage: „Mit welcher Strategie kann die Umstellung auf erneuerbare Energie im Bestand am besten durchgesetzt werden?“ Erneuerbare ja – aber es braucht strengere Vorgaben... war an vielen Tischen zu hören. Der Sieger traf mit seinem Slogan offensichtlich den Nagel auf den Kopf und ist zugleich ein perfektes Fazit des 71. Wohnsymposiums.



Tisch 1/11 Punkte 1. Platz
Sloganslogan: **Zuckerbrot und Peitsche**
Präsentation: Martin Weber, Erste Bank



Tisch 2/9 Punkte 2. Platz
Slogan: **Bundesbauordnung**
Präsentation: Martin Treberspurg, Architekt



Tisch 6/8 Punkte 3. Platz
Slogan: **Klimafahrplan mit Zwang und Anreiz**
Präsentation: Michael Priebsch, Erste Bank



Tisch 8/7 Punkte
Slogan: **Heizfreier Tag für Verweigerer**
Präsentation: Nadine Mautner-Markhof, amm Architekten



Tisch 7/6 Punkte
Slogan: **Zwang mit hipper Schleife**
Präsentation: Andrea Steiner, Sozialbau



Tisch 5/4 Punkte
Slogan: **3-6-9, screenen, planen, umsetzen**
Präsentation: Franziska Trebut, Ögut



Tisch 3/2 Punkte
Slogan: **Klimafit mit Warmmiete**
Präsentation: Thomas Belazzi, BauXund



Tisch 4/2 Punkte
Slogan: **Lieber ein Ende mit Schrecken**
Präsentation: Gottfried Baumgartner, HD Architekten

Mehr oder weniger?

Zu viel oder zu wenig Gebäudetechnik? Was ist für das Klima besser? Was wollen die Bewohner? Fragen, denen sich ein Bauträger und ein Gebäudetechniker stellen.

GISELA GARY

Foto: www.alufenster.at



Michael Gehbauer

„Die Antwort kann nur Low-Tech heißen. Wir müssen versuchen, unsere Gebäude technisch so einfach wie möglich auszugestalten.“

So einfach wie möglich

Wir stellen fest, dass die Erhaltung im Rahmen der bestehenden finanziellen Rahmenbedingungen (EVB) immer schwieriger zu bewerkstelligen ist. Es gibt Kollegen, die davor warnen, dass bestimmte Gebäude, z.B. Hochhäuser, in Zukunft nur mehr schwer mit Hilfe der vereinnahmten Mittel erhalten werden können.

Tatsächlich geben wir immer mehr Geld für die Wartung von haustechnischen Anlagen aus. Auch für den Brandschutz müssen laufend hohe Beträge aufgebracht werden.

Die Antwort kann also nur Low-Tech heißen. Wir müssen versuchen, unsere Gebäude technisch so einfach wie möglich auszugestalten. Dabei gelangen wir jedoch an Grenzen. Den Brandschutz können wir aus Sicherheitsgründen nur sehr schwer reduzieren, müssen ihn jedoch überdenken und vereinfachen. Aufzüge stehen aufgrund der notwendigen Barrierefreiheit nicht zur Diskussion. Bei Garagen besteht in bestimmten Fällen die Möglichkeit zur natürlichen Belichtung und Belüftung.

Einen großen Brocken stellen die Heizungs- und Wärmeversorgungsanlagen dar. Ihre Umstellung in Richtung CO₂-Reduktion wird, in welcher Form auch immer sie erfolgt, nicht technologisch einfacher und wartungsärmer sein. Oft sind Gebäudeleitzentralen erforderlich, um effizient zu funktionieren. Dasselbe gilt für Solaranlagen, und um Niedrigtemperaturnetze zu managen, braucht es mehr Steuerungstechnik als bei bestehenden Netzen. Hier hilft High-Tech auf jeden Fall. Eine Chance bietet jedoch die Umstellung von Einzelgasthermen auf zentrale Anlagen. Sie sollten langfristig nach der Umstellung wartungsfreier und kostengünstiger gewartet und erhalten werden können. Die Frage High-Tech oder Low-Tech wird wohl nicht eindeutig beantwortet werden können. Grundsätzlich gilt: je weniger Technik verbaut wird, desto günstiger ist die Erhaltung. High-Tech kann jedoch sehr viel bei der effizienten Nutzung von Energie beitragen und ist für die Energiewende unverzichtbar.

KommR Mag. Michael Gehbauer ist seit 2004 Geschäftsführer der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, WPV-GPA und seit 2019 Obmann des Vereins für Wohnbauförderung, wwbF.

Foto: Aleksandra Pawloff



Christian Steininger

„Unser gemeinsames Ziel muss weniger sein, weniger CO₂-Ausstoss, weniger Ressourcenverbrauch, weniger – High-Tech.“

Klar geht mehr, aber wozu?

Die ambitionierten Klimaschutzziele zwingen die Baubranche zu Innovationen. Das Thema Kühlen dominiert die Forschung und bringt neue Ansätze, die in Richtung energieautarke Gebäude und den Aufbau von Anergienetzen geht. Der Trend geht in Richtung Plusenergiehäuser, mit dem Ziel, seine Energie selbst bzw. auch über den Bedarf zu erzeugen. Entscheidend sind die Wärmedämmung, eine dichte Gebäudehülle und eine kompakte Bauweise. Die Gebäudetechnik spielt natürlich eine wesentliche Rolle. Viele Bauherren wünschen ein Abspecken der Technik, mit einer einfachen Handhabe für die Nutzer und der größtmöglichen Transparenz für Betreiber oder Bauträger. Andererseits wird anfangs einiges verlangt – und wenn wir dann eine grobe Kostenschätzung vorlegen, werden die betreffenden Positionen wieder gelöscht.

Doch wie schaffen wir die Gratwanderung zwischen Nutzen, Soll und Haben? Auf alle Fälle nur gemeinsam. Low-Tech gelingt, wenn vom ersten Entwurfsgedanken alle Disziplinen miteinander am Tisch sitzen und nachdenken – und der Bauherr weiß, was er will. Und klar, es geht noch viel mehr – wir können vom Handy aus die Heizung steuern, das Licht abdrehen etc, aber wozu? Unser gemeinsames Ziel muss sein, weniger CO₂-Ausstoss, weniger Ressourcenverbrauch, weniger – High-Tech.

Für mich als Techniker gewagt, denn es gibt schon faszinierende Lösungen wie z.B. die Nutzung der Abwärme wie beim soeben eröffneten Biologiezentrum der Universität Wien. Oder der Aufbau eines Anergienetzes für ganze Stadtteile wie z.B. eben bei mehreren Wohnbauten im 17. Bezirk, oder Null-CO₂-Turnsäle wie wir sie mit den Architekten Burtscher Durig realisiert haben. Und ja, es gibt sie schon, die tollen Beispiele, die mit wenig Technik auskommen.

Dabei ist es ja gar nicht entscheidend, ob Low- oder High-Tech – wesentlich ist, dass die Anlagen dauerhaft und stabil funktionieren. Raus aus Gas ist das Stichwort und eine gewaltige Herausforderung für uns alle. Die müssen wir schaffen, Nutzen, Kosten und der Klimaschutz müssen dabei die entscheidenden Kriterien sein.

Dipl.-Ing. Christian Steininger ist Vorsitzender der Fachgruppe TGA des Österreichischen Ingenieur- und Architektenvereins, OIAV, und Gebäudetechnikexperte bei Vasko+Partner Ingenieure.

Poesie ist notwendig

Seit den 1990er-Jahren arbeiten Marie-Therese Harnoncourt-Fuchs und Ernst J. Fuchs zusammen, seit 2000 als the next Enterprise Architects (tnE). Von Anbeginn bis heute geht es ihnen darum, ausgehend von der Analyse eines Ortes, räumliche und soziale Mehrwerte zu schaffen, wie sie im Gespräch darlegen. Etliche ihrer Konzeptionen, insbesondere zum Wohnen, die vor 20 Jahren radikal und utopisch anmuteten, haben heute in modifizierter Weise Eingang in die gebaute Praxis gefunden.

FRANZISKA LEEB



Marie-Therese Harnoncourt-Fuchs und Ernst J. Fuchs.

Foto: Martina Lajczak

Euer Name wir heute zumeist mit Euren spektakulären Bauten im Kulturbereich wie dem Wolken-turm in Grafenegg, jüngst den Salzwe-lten Salzburg und dem Museum für die Heidi Horten Collection, das im Früh-jahr 2022 fertig werden wird, verbunden. Als „Wohnbauarchitekten“ tituli-ert Euch kaum jemand. Dabei habt Ihr Euch schon als ganz junge Architekten vor mehr als 20 Jahren sehr intensiv mit dem Wohnbau auseinandergesetzt, sehr in-novative Konzepte entwickelt und man-ches davon auch umgesetzt.

Ernst Fuchs: Wir haben scheinbar den Ruf, dass es uns zu minder ist, einen „normalen“ Wohnbau zu planen. Ich weiß aber nicht, woher diese Vorstellung kommt. Es mag daran liegen, dass wir in unserem gebauten Werk vor allem Son-derprojekte vorzuweisen haben. Wir fin-den, dass jedes Projekt ein Sonderpro-jekt ist, unabhängig ob ein Wohn- oder Kulturgebäude.

Aspekte von Wohnkonzepten, die ihr vor mehr als zwei Jahrzehnten entwickelt habt, sind heute Realität, ich denke da zum Beispiel an das „Wobtel“, eine Misch-form aus Wohnhaus und Hotel, wo der individuelle Wohnraum zugunsten ei-nes hohen Anteiles an gemeinschaftli-chen Flächen und „Fernräumen“, die im Bedarfsfall zugemietet werden können, reduziert war.

Ernst Fuchs: Ja, wir haben damals unter-sucht, wie sich das Private und das Öff-entliche in einem Haus mischen kön-nen und wie man selbst dann, wenn man nur eine kleine Wohnung gemietet hat, das ganze Haus als seines wahrnehmen kann, weil es viele Flächen zur Aneig-nung gibt. Beim experimentellen Wohn-projekt Kempelenpark konnten wir dieses Konzept umsetzen.

Marie-Therese Harnoncourt: Schon da-mals war uns eine möglichst bunte Mi-schung der Bewohner*innen wichtig und das gilt nach wie vor. Es gab und gibt die Tendenz zu sogenannten Themen-

wohnbauten für bestimmte Zielgruppen, das interessiert uns weniger. Wir denken beim Wohnen generationenübergrei-fend, weil sich auch so viel mehr Mög-lichkeiten gegenseitiger Unterstützung ergeben können. Ganz wichtig finde ich aber, dass in Stadthäusern das Wohnen noch viel stärker als bis jetzt mit dem Produzieren verbunden wird. Das Kon-zept der produktiven Stadt halte ich für ein sehr wichtiges. In der Theorie und auch in der Praxis gibt es bereits einiges, was in die richtige Richtung geht, aber in der räumlichen Ausformulierung ist noch sehr viel Luft nach oben.

2004 habt Ihr bei Eurem Beitrag für den Baurägerwettbewerb auf dem Areal der Wilhelmskaserne in Wien den Begriff „der poröse Block“ geprägt. Damit war mehr gemeint als bloß Durchgänge im Blockrand.

Ernst Fuchs: Unter „poröser Block“ verste-hen wir eine Durchlässigkeit in mehrfa-cher Hinsicht: physisch und programma-



Fotos: Lukas Schaller

Haus MOL7 in 1020 Wien: Aus der Analyse der historischen Dach- und Fassadentopografie der Gegend entwickelten tnE die neue Dachlandschaft, die mit dem Bestand eins wird.

tisch. Es geht um Gebäude, die vielfältige Nutzungsoptionen bieten und nicht für sich alleine stehen. Ein Haus atmet stets mit dem Umfeld. Daher ist es uns immer wichtig, zu analysieren, was in der Umgebung passiert und wie wir das Neue mit dem Vorhandenen verschränken und Geschichten weiterzählen können. Interaktion ist das Um und Auf. Es gibt eine innere Zirkulation und eine äußere, welche die umgebende Stadt miteinbezieht. **Marie-Therese Harnoncourt:** Es geht dabei sowohl darum, die Topografie der Umgebung miteinzubeziehen als auch die Bedürfnisse der bereits ansässigen Bevölkerung. So kann das Neue vom Alten profitieren und umgekehrt.

Ihr habt in Euren Anfangsjahren sehr experimentelle Wohnbauten in kleinem Maßstab realisiert, Low-Cost, Low-Tech. Wie haben sie sich bewährt?

Ernst Fuchs: Das Haus in Zirl ist jetzt 25 Jahre alt und hat natürlich Abnutzungserscheinungen, weil es sehr kostengünstig gebaut wurde. Es gibt eine Struktur aus Beton und Weichteile aus Holz, die man ersetzen kann und auch wird. Dem Haus war von Anfang an Veränderbar-

keit eingeschrieben. Mittlerweile hat sich die Familiensituation verändert, die Kinder sind ausgezogen und es tauchen bereits Fragen auf wie man darauf reagiert. Man könnte zum Beispiel – wie von Anfang an mitbedacht – eine abgetrennte vermietbare Einheit schaffen.

Marie-Therese Harnoncourt: Ähnlich ist es bei unserem Dachgeschoßausbau in Graz, wo wir das gesamte Volumen des Dachraums ausgenutzt haben. In Nischen und Winkeln sowie über den um die Kamine angeordneten Sanitäräumen und Küchen entstand zusätzlich aneigenbarer Raum, womit die nutzbare Fläche größer ist als die vermietbare. Die Bewohner nutzen dieses räumliche Angebot sowohl innen als auch außen auf den als Gemeinschaftsfläche konzipierten Laubengängen sehr vital. Auch das Konzept der natürlichen Lüftung vom kühlen Hof her bewährt sich in heißen Sommern.

Was bedeutet der heute viel strapazierte Begriff Nachhaltigkeit für Euch?

Marie-Therese Harnoncourt: Um das Thema der energetischen Nachhaltigkeit wirklich groß und flächendeckend wirksam werden zu lassen, muss man noch besser geltende Regeln und Gesetze justieren. Bei unserem Projekt StadthausMol7 – eine Sanierung eines Gründerzeithauses samt Dachausbau – ist die Umwandlung in ein energieautarkes und carbonneutrales Haus daran gescheitert, dass die Eigentümerschaft die Investitionskosten für eine Versorgung mit Erdwärme gemäß Mietrechtsgesetz im Rahmen der günstigeren Energiekosten nicht auf die Mieter umlegen konnte.

Ernst Fuchs: Wir haben dann von einzelnen Gasthermen auf eine Heizzentrale für das ganze Haus plus Solaranlage umgestellt. Auf eine Wärmedämmung am Gründerzeithaus haben wir verzichtet.

Das nachhaltigste, was passieren kann, ist, dass sich die Menschen mit Räumen, in denen sie leben, identifizieren können. Nur identitätsstiftende Räume sind nachhaltig.

Marie-Therese Harnoncourt: Letztlich geht es darum, zu entscheiden, in welche Werte man investieren will. Wir haben uns von Beginn an in unseren Projekten mit dem Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit beschäftigt. In diesem Sinne finde ich momentan auch den Aspekt der Natur, die Verschränkung des Wohnens mit der Natur äußerst spannend.

Damit befassen Sie sich auch im Rahmen Ihres Lehrstuhls für Entwerfen und Gebäudelehre in Kassel. „Baum und Raum“ hieß ein Entwurfsprogramm, aus dem ganz neue Ideen hervorgingen.

Marie-Therese Harnoncourt: Beim Jahresthema „Baum und Raum“ ging es darum, Bäume als gleichberechtigte „Nutzer“ eines Gebäudes anzunehmen. Die Studierenden haben anhand von Projekten untersucht, welche Potenziale die Koexistenz von Mensch und Baum in einem Gebäude mit all seinen Kreisläufen und Wechselbeziehungen beinhalten, könnte und es gab spannende Erkenntnisse. Es geht um einen Paradigmenwechsel im Sinne von Donna Haraway – um von dekorativen, oder auch sich selbst überlassenen Begrünungskonzepten wegzukommen, unsere Beziehung zur Natur neu zu denken und in den Alltag zu integrieren.

Welchen Stellenwert hat Poesie in Eurer Arbeit?

Ernst Fuchs: Poesie ist notwendig, sie kann oft eine Strategie sein, Dinge zu relativieren, aber auch helfen, den Kopf zu öffnen und sich davon leiten zu lassen.

Wohnbauten von tnE

- 2018 Stadthaus MOL7, Wien
- 2016 Pilotprojekt Kempelenpark, Wien (Biennale Venedig 2016, temporär)
- 2015 Haus Fidesser, Retz
- 2011 Haus Feigen, Grundlsee
- 2007 Wohnbau Auer-Welsbach-Straße, Wien
- 1998 Dachausbau in Graz (the poor Boys Enterprise)
- 1997 Haus in Zirl

<https://www.tne.space>

Zufrieden mit Low-Tech?

Gebäude werden immer komplexer – was uns die eigene Erfahrung jeden Tag deutlich macht, ist auch objektiv betrachtet schwer von der Hand zu weisen. Höhere Energieeffizienzanforderungen, steigende Ansprüche an Behaglichkeit, immer weiter zunehmende Sicherheitsstandards bringen immer aufwendigere Haus-technik mit sich, gleichzeitig steigt der Wunsch der Nutzer nach der Möglichkeit einzugreifen.

ROBERT TEMEL



Fotos: wohnbund:consult

Geförderter Wohnbau MGG22 in Wien mit innovativem Energiekonzept ohne Absicherung durch Fernwärmeanschluss.

Während einerseits die Bedeutung von langlebigen Materialien, Resilienz und Robustheit beim Bauen steigt, wird die Technik, auf die Gebäude angewiesen sind, immer weniger langlebig und robust. Wie Margarete Huber von wohnbund:consult formuliert: „In den letzten Jahren gab es eine Entwicklung zu übertechnisierten Gebäuden – da sind Nutzer rasch überfordert.“ Doch es gibt auch eine Gegenbewegung, die „Low-Tech“ statt „High-Tech“ in der Gebäudetechnik fordert. In Österreich steht dafür exemplarisch das Bürohaus 2226 von Baumschlagler Eberle in Lustenau. Gleichzeitig wird zunehmend deutlich, dass beim Bauen zukünftig die Lebenszykluskosten wichtiger sein werden als die Errichtungskosten, es geht also auch darum, Betriebskosten zu senken, etwa durch weniger aufwendige Anlagen.

Ein aktuelles Forschungsprojekt unter dem Titel „Nutzerkomfort durch

Low-Tech-Konzepte in Gebäuden“, finanziert durch das deutsche Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), untersucht den Zusammenhang zwischen Technisierungsgrad und Zufriedenheit. Ziel ist es, anhand der Analyse einiger Fallbeispiele eine Bewertungsmatrix zu entwickeln, mit der die technische Ausstattung in Bezug zur Nutzungszufriedenheit gesetzt werden kann. In der Studie zeigte sich das Paradoxon, dass High-Tech-Anlagen, die höchsten Komfort garantieren sollen, nicht unbedingt mit hoher Zufriedenheit einhergehen. Diese Anlagen sind in der Nutzung sehr herausfordernd. Es dauert sehr lange, bis sie sinnvoll eingestellt sind, und manchmal gelingt das gar nicht zufriedenstellend. Die Nutzer sind in etlichen Fällen überfordert, das Facility Management ist schwierig, man bleibt als Eigentümer abhängig von Systemherstellern und -betreibern, und Nutzer verlangen



Bürohaus Stadtelefant in Wien-Favoriten, geplant von Franz & Sue. Eines der Fallbeispiele, bei dem Planer und Nutzer identisch sind.

Wissen

Forschungsprojekt „Nutzerkomfort durch Low-Tech-Konzepte in Gebäuden“

finanziert durch das deutsche Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Projektteam: IBO – Österreichisches Institut für Bauen und Ökologie GmbH (Projektleitung); Technikum Wien GmbH; wohnbund:consult; teamgmi Ingenieurbüro GmbH

Fallbeispiel Wohnbau MGG22 in Wien-Donaustadt

Architektur: Sophie und Peter Thalbauer, Thaler Thaler Architekten, Architekt Alfred Charamza; Landschaftsarchitektur: Rajek Barosch
Bauträger: Neues Leben, M2plus Immobilien

direkte Eingriffsmöglichkeiten, die wiederum mit der komplexen Einstellung interagieren.

Nicht ohne Technik

Die erste Schwierigkeit des Projekts waren bereits die zentralen Begriffe. „Das High-Tech-Gebäude gibt es nicht, ebenso wenig wie das Low-Tech-Gebäude“, meint Huber. „Vielmehr gibt es Prinzipien, die man als Low-Tech bezeichnen könnte.“ Low-Tech-Gebäude sind nicht generell ohne Technik, sondern sie verwenden robuste, langlebige Technik und es wird bei jedem Technik-element hinterfragt, ob dieses nötig ist. Es geht um sinnvolle Technikreduktion, nicht um Gebäude, die technikfrei sind. Im Gegensatz zu High-Tech ist es bei solchen Gebäuden manchmal notwendig, dass die Nutzer in den Betrieb eingreifen, etwa wenn man die Nachtlüftung durch manuelles Fensteröffnen starten muss. Viele Low-Tech-Prinzipien erinnern an gründerzeitliche Bauten, so der Einsatz von Speichermassen, kleine Fenster (vor allem im Bürobau) und eine funktional durchdachte Anordnung von Räumen und Nutzungen, die mit einer Temperaturzonierung einhergeht. Ökologische Baumaterialien sind ein weiteres Grundprinzip des Low-Tech-Bauens. Dazu kommt Nutzungsflexibilität, beispielsweise mittels weniger tragender Innenwände, die eine langlebige Nut-



„In den letzten Jahren gab es eine Entwicklung zu übertechnisierten Gebäuden – da sind Nutzer rasch überfordert.“
Margarete Huber

zung sicherstellt, und das Einbeziehen der lokalen Situation bei Planung und Bau, etwa hinsichtlich der Gebäudeausrichtung oder der Nutzung des Mikroklimas auch für das Innere. Klar ist, es gibt keine Standardlösung für das Standard-Low-Tech-Gebäude, jedes Projekt muss hinsichtlich Ort, Nutzung, Anforderungen individuell betrachtet werden.

Fallbeispiel Wohnbau MGG22

Eines der Fallbeispiele des Forschungsprojektes war der geförderte Wohnbau MGG22 in Wien-Donaustadt. Das Projekt wartet mit einem innovativen Energiesystem auf, geheizt und gekühlt wird mittels Erd-Tiefensonden und Wärmepumpen, die Betondecken sind bauteilaktiviert und fungieren somit als „Bauteilbatterie“ für die Wärme bzw. Kühle – was mit sich bringt, dass das Heizsystem sehr träge auf Eingriffe reagiert. Die zunächst geplante Holzkonstruktion konnte aus Kostengründen nicht verwirklicht werden, zum Low-Tech-Gebäude wurde die Anlage aber durch das robuste Energiesystem und durch Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit – dieses Thema wurde von wohnbund:consult betreut. Die nutzungsoffene Planung des Projekts trägt zur Langlebigkeit bei und spart somit graue Energie, obwohl es sich um eine konventionelle Betonkonstruktion handelt. Wesentlich ist auch die Betreuung der Bewohner hinsichtlich der besonderen Eigenschaften und Komfortbedingungen des Heizsystems. Den Umgang damit muss man, wenn man eine Radiatorheizung gewohnt ist, erst lernen.

Bei vielen Projekten zeigen sich Schnittstellenprobleme zwischen Planung, Bau und Nutzung aufgrund fehlender Information oder einfach nur, weil das Facility Management kaum jemals in die Planung einbezogen wird. Huber meint: „Die Erfahrung zeigt, dass die Bewohner beim Einziehen keine Res-



Haus des Lernens in St. Pölten, ein weiteres Fallbeispiel aus dem Forschungsprojekt, geplant von MAGK Aichholzer/Klein für die GESA Gemeinnützige Sanierungs- und Beschäftigungs GmbH.

sourcen für diese Themen haben. Man sollte sie daher frühzeitig informieren.“ Es ist deshalb auch besonders interessant, dass bei einigen der untersuchten Beispiele die Planer gleichzeitig die zukünftigen Nutzer waren.

Low-Tech bedeutet Aufwand

Ein wenig kontraintuitiv ist es, dass die Planung eines Low-Tech-Gebäudes oft aufwendiger ist als bei konventioneller technischer Ausstattung – hier sind ganzheitliche Konzepte, bessere Abstimmung zwischen den Akteuren und individuelle standortbezogene Lösungen nötig, oft braucht der Planungsprozess selbst High-Tech, etwa in Form von Simulationen. Ob dadurch die Investitionen in Technik sinken, konnte in diesem Projekt nicht eruiert werden – die Lebenszykluskosten sinken aber jedenfalls im Vergleich zur High-Tech-Lösung. Insgesamt zeigte sich, dass Eingriffsmöglichkeiten in die Steuerung und gute Information der Nutzer entscheidend sind für die Zufriedenheit. Nutzer wünschen Information, um sich optimal verhalten zu können, aber gerade für diese Information gibt es selten Budgets, und damit auch keine Zuständigen. Das Projekt wird in Kürze abgeschlossen, dann wird voraussichtlich ein Endbericht auf der BBSR-Website zur Verfügung stehen.

Kopf in den Wolken

Rotterdam ist der Spielplatz in den Niederlanden für nationale und internationale Architekten. Bei aller Bau- und Design-Euphorie muss die Stadt aber aufpassen, eine bestimmte Bevölkerungsgruppe nicht zu verlieren.

THORBEN POLLERHOF



WohnenPlus digital: mehr online unter wohnenplus.at

Das „Manhattan an der Maas“, wie die Stadt auch genannt wird, ist der wohl interessanteste Platz für moderne Architektur in den Niederlanden. Wer europaweit baut, will auch hier bauen. Wer von der TU Delft kommt, will seine neu erlernten Fähigkeiten hier unter Beweis stellen. Denn im Gegensatz zur Hauptstadt Amsterdam verfolgt Rotterdam einen anderen Ansatz: neu statt alt, hoch statt flach. Die Lage an der Maas, die direkt in den Ärmelkanal führt, hilft der Stadt dabei, rasch wieder an Bedeutung zu gewinnen, und der Schicksalsschlag erlaubt eine völlige Neuorientierung. Diese beginnt in den 1980ern revolutionär zu werden, indem man sich dafür entscheidet, vor allem im Zentrum die klassisch niederländische Architektur zu verwerfen und jungen, aufstrebenden Architekten Platz für ihre Prachtbauten zu lassen. Willkommen im Hafen der hohen Häuser.

Michael Gehbauer, WBV-GPA und Obmann des Verein für Wohnbauförderung, ist von den Ideen und der architekto-



Fotos: Christian Svoboda

Fenix 1: Neue Nutzung eines ehemaligen Dockgebäudes zum Wohnen und Arbeiten, für Gastronomie und Kultur.

nischen Vielfalt begeistert. „Wohnen im Hochhaus ist eine Antwort auf die Knappheit des Bodens und für klimafreundliches Bauen. Es ist beeindruckend, was Rotterdam in kurzer Zeit umsetzt – denn die Themen sind die gleichen wie bei uns: Zu wenig leistbarer Wohnraum, explodierende Grundstückspreise und ressourcenschonender Umgang mit Flächen.“

Ein aktuelles Beispiel ist das in Bau befindliche CasaNova am Wijnhaven im Maritim-Distrikt. Im neuen Zentrum Rotterdams entsteht dieser 110 Meter hohe Wohnturm. Es ist das zweite Projekt von Barcode Architects in der Umgebung – erst kürzlich ist The Muse, der Wohnturm direkt daneben, fertig geworden. Sie unterscheiden sich in ihrer Architektur grundsätzlich. CasaNova ist ein dreieckiger Turm mit einer Fassade, bei der jede Fliese von Hand bearbeitet wird; The Muse hingegen ein rechteckiger Turm, dessen Betonbalkone versetzt angebracht sind, um der Monotonie zu entgehen.

Beim CasaNova war angedacht, die unteren Geschosse mit großzügigen Balkonen und Terrassen auszustatten. „Der Lichteinfall hat uns allerdings nicht gefallen, also haben wir unten etwas weggenommen und es oben wieder draufgepackt“, sagt Architektin Caro van de Venne. Steht man im achten Stock, blickt man durch ein schräges Fenster auf den Hof. Vor fallenden Küchenresten wird (noch) nicht gewarnt.

Ausnahmsweise Holz

Was man im Hinterkopf behalten sollte: In den Niederlanden zu bauen, ist nicht einfach. Denn der Boden trägt in der Regel kein Haus, das höher als zwei Stockwerke ist. Die Lösung: Pfähle, die so weit in die Erde gerammt werden, dass sie eine Bodenschicht erreichen, die standfest genug ist. Je nachdem, wie hoch der Turm ist, können diese Pfähle gut und gerne 60 Meter lang sein.

Ein Gebiet, das dieselbe Entwicklung durchmacht, ist das Lloydkwartier, etwas

weiter Richtung Meer. Auf dem Kai des Schiehavens, auf dem früher ein Elektrizitätswerk stand, entsteht gerade eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten. Teile des ehemaligen Werks sind in Büros umgewandelt worden, die Lagerhalle daneben in Wohnungen – die Laderampen gibt es immer noch, sie dienen heute als Balkone.

Das neueste Projekt ist das Sawa, ein Terrassenhaus in Holzbauweise mit 109 Wohneinheiten (50 Miet- und 59 Eigentumswohnungen). Die Pläne stammen aus dem Hause Mei Architekten. Sawa soll neben den freifinanzierten Wohnungen auch „bezahlbaren“ Wohnraum enthalten.

Wartezeit von 5,5 Jahren

Das ist nicht selbstverständlich in Rotterdam. Denn der Staat zog sich in den 1990er-Jahren immer weiter aus der Finanzierung des gemeinnützigen Sektors zurück. Die rund 700 gemeinnützigen Wohnungsunternehmen der Niederlande sind also der letzte Anker, um bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten. Das funktioniert nur marginal.

Der Wohnungsfehlbestand wird derzeit auf 330.000 geschätzt, 2025 sollen es 420.000 sein. Rund 29 Prozent der Wohnungen in den Niederlanden sind gemeinnützige Mietwohnungen. Zu wenig, wie sich zeigt: Im Durchschnitt wartet ein Haushalt 5,5 Jahre auf eine leistbare Wohnung.

Studienreise des Vereins für Wohnbauförderung, vwbf

Die bereits traditionelle Studienreise des Vereins für Wohnbauförderung, vwbf, führte heuer nach Rotterdam. Die Reisegruppe u.a. mit Michael Gehbauer, WBV-GPA und Obmann des vwbf, und Bernd Riessland, Obmann des Verbandes der gemeinnützigen Bauträger, GBV, sowie Vertretern der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft aus Niederösterreich, Oberösterreich und Salzburg, erhielt einen Überblick über die Stadtentwicklung, insbesondere die Transformation des Hafens, vor dem Hintergrund der klimapolitischen Herausforderungen und über die Entwicklung des sozialen Wohnbaus in Rotterdam. Neben den Stadtrundgängen standen ebenso Besuche bei Stadtplanern und Architekten auf dem Programm.



Die Exkursionsgruppe unterwegs in Rotterdam.

Ein Positivbeispiel ist das Viertel Katendrecht südlich der Maas. Hier gibt es eine Sozialwohnungssiedlung direkt am Wasser, die leistbares Wohnen mit Grünflächen bietet.

Wie lange noch, das ist jedoch die Frage. Der Masterplan für den Rijnhaven, an den Katendrecht grenzt, steht schon. Es wird eine Wolkenkratzer-Skyline werden. Die wenigsten Wohnungen davon werden bezahlbar sein.

Wenn das Wasser kommt

So steht Rotterdam vor einer schwierigen Aufgabe. Auf der einen Seite sorgen Monumente wie die neue Markthalle oder die Erasmus-Brücke dafür, dass die Stadt architektonisch beeindruckend ist. Auch die Kubushäuser aus der Feder von Architekt Peter Blom sind ein Hingucker. Die würfelförmigen und auf dem Eck stehenden Körper sind eine der großen Attraktionen der Hafenstadt. Gleichzeitig läuft man Gefahr, den bezahlbaren Wohnraum zu vernachlässigen und in



Fast wie in New York: der Red Apple

eine Krise zu schlittern. Ein Mittelweg scheint nicht zu funktionieren.

Und da ist das Thema Klimawandel noch gar nicht angesprochen. Gut die Hälfte der Gesamtfläche der Niederlande liegt weniger als einen Meter über dem Meeresspiegel, rund ein Viertel sogar darunter. Städte wie Rotterdam müssen in den kommenden Jahrzehnten darum bangen, sich sprichwörtlich über Wasser halten zu können. Einen ersten Versuch dafür hat das Architekturbüro Powderhouse Company unternommen, indem es ein schwimmendes Bürogebäude aus Holz konzipiert hat. Bei den restlichen großen Bauvorhaben (ausgenommen dem Sawa) setzt man aber eher auf günstige Betonkonstruktionen. Rotterdam übernimmt also auch die schlechten Seiten New Yorks. Bezahlbarer Wohnraum ist schwer zu finden, soziale Durchmischung sowieso. Die Reichen leben im Zentrum, die Armen müssen draußen bleiben. Manhattan ist und bleibt eine exklusive Gegend. Ob nun am Hudson oder an der Maas.



Blick in den Innenhof des Stadtquartiers Maashaven.

„Nachverdichtung ist ein absolutes Unwort“

Gerlind Weber, emeritierte Professorin für Raumplanung, hielt im Rahmen der Wohnen-Plus-Freitag-Akademie einen Vortrag über Bodenverbrauch und Nachverdichtung. Oh pardon, falsches Wort. Es geht um Innenentwicklung. Ein Plädoyer.

WOJCIECH CZAJA



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)



Foto: Luiza Puiu

In Österreich verbrauchen wir täglich über elf Hektar Land. Das entspricht rund 15 Fußballfeldern. Wo sind denn all die Fußballplätze?

Weber: Vor allem im Straßen- und Siedlungsbau. Aber auch der Industrie- und Gewerbebau nimmt einen großen Teil ein. Zum einen haben wir heute viel mehr Logistikflächen als früher, zum anderen ist der klassische Industriebau – anders als zu Beginn der Industrialisierung – heute vor allem ebenerdig. Das frisst viele Hektar weg.

Ist das im internationalen Vergleich – pro Kopf gemessen – viel oder wenig?

Weber: Die Hagelversicherung hat sich das vor einigen Jahren im EU-Vergleich angeschaut. Und leider: Wir sind absoluter Spitzenreiter. Das ist

ein ziemlich schlechtes Zeugnis für Österreich.

Ausgerechnet die Hagelversicherung?

Weber: Die Hagelversicherung hat an solchen Untersuchungen natürlich ein großes Eigeninteresse: Zum einen wird der Versicherungsgegenstand der Hagelversicherung – also die Landwirtschaftsflächen – durch die zunehmende Versiegelung immer kleiner, zum anderen wird das Gefahrenpotenzial mit der ebenso zunehmenden Klimakrise immer größer.

Das Ziel ist, den täglichen Flächenverbrauch ist Österreich auf 2,5 Hektar zu beschränken. Ist das realistisch?

Weber: Unser absolutes Flächenfraß-Rekordjahr war 2002. Seit damals ist die Versiegelung tendenziell fallend.

Gerlind Weber studierte Soziologie, Raumplanung und Rechtswissenschaften in Wien. Bis zu ihrer Pensionierung 2012 leitete sie das Institut für Raumplanung und Ländliche Neuordnung an der Universität für Bodenkultur in Wien. Sie ist Mitglied in diversen Beiräten, Think-Tanks und Berufsverbänden.
gerlindweber.at

Aber wir versiegeln heute immer noch das Fünf- bis Sechsfache unserer Zielvorgabe, die wir schon längst hätten erreichen sollen.

Wie erreichen wir dieses Ziel? Mit einer raumplanerischen Entmachtung auf Gemeindeebene und einer Kompetenzbündelung auf Bundesebene, wie das oft vorgeschlagen wird?

Weber: In dieser Hinsicht nehme ich eine radikale Position ein. Ich bin eine dezidierte Gegnerin von diesem Kompetenz-Wirrwarr. Solange unsere politische und bürgerliche Einstellung nicht stimmt, ist keine Ebene kompetent genug, um dieses Problem zu lösen. Wir brauchen eine Lösung, die auf allen Ebenen funktioniert.

Was sind konkrete Gefahren, wenn uns das nicht gelingt?

Weber: Als größte Gefahr sehe ich die Gefährdung der nationalen und regionalen Ernährungssouveränität. Schon heute ist jede dritte Kalorie, die wir in Österreich zu uns nehmen, eine Import-Kalorie – und zwar nicht nur bei Produkten, die bei uns vielleicht nicht gedeihen würden, sondern auch bei heimischen Getreide- und Gemüsesorten. Weitere Gefahren sind durch Versiegelung verursachte Mobilität, und damit verbunden natürlich eine weitere, zusätzliche Gefährdung des Klimaschutzes. Die Wechselwirkungen zwischen Baubranche und Mobilität haben leider immer noch viel zu wenig Leute am Radar. Der VCÖ hat einmal eine Studie veröffentlicht. Sie besagt, dass wir mit aktiver Mobilität mehr Energie und Ressourcen einsparen können als mit einem Passivhaus. Daher lautet mein Credo: Wir müssen vom Energiesparhaus zum Verkehrssparhaus kommen.

Um den Landverbrauch und die steigende städtische Bevölkerung unter einen Hut zu bringen, setzt man vielerorts auf Nachverdichtung. Bei der

Freitag-Akademie im Oktober haben Sie sich dafür ausgesprochen, das Wording zu ändern. Warum?

Weber: Nachverdichtung ist ein absolutes Unwort, weil es den Leuten suggeriert, dass ihnen ihre Wohn- und Lebensqualität genommen wird, weil es so tut, als würde jede Lücke mit einem Hochhaus verbaut werden. Das ist ein falsches Bild.

Was sollen wir stattdessen sagen?

Weber: Ich spreche lieber von Innenentwicklung. Das Wort Entwicklung ist positiv assoziiert und es signalisiert, dass mit Innenentwicklung ein Grätzl aufgewertet und attraktiviert wird. Darum geht es doch!

Wie wird das Problem in anderen Sprach- und Kulturräumen gelöst?

Weber: Besser! Die Debatte um Innenentwicklung ist in Deutschland und der Schweiz längst eröffnet. Dort spricht man bereits von Innenentwicklung – und dort praktiziert man sie auch. Es ist eine politische, auf allen Ebenen verankerte Strategie. Und in der Schweiz muss jeder Quadratmeter, der in Bauland gewidmet wird, woanders wieder in Grünland zurückgewidmet werden. Das ist sensationell.

In Österreich gibt es solche 1:1-Initiativen vereinzelt auf Gemeindeebene. Mödling, das mit dem Baukulturgemeinde-Preis 2021 ausgezeichnet wurde, hat das zehn Jahre lang praktiziert.

Weber: Und das ist sehr löblich. Aber so etwas auf Gemeindeebene auszutragen, wenn es dafür keine gesetzliche Grundlage gibt, ist sehr viel Arbeit für verhältnismäßig wenig Effekt. Der Gesetzgeber in Österreich hat leider viel versäumt. Das ist Tatsache.

Die Wiener Arbeiterkammer hat in den letzten Jahren Verdichtungspotenziale in Gemeindebau-Siedlungen untersucht. Und es hat sich gezeigt, dass aufgrund der großen Parkplätze zwischen den Häusern hier enorme Ressourcen schlummern.

Weber: Ja, das ist eine meiner großen Hoffnungen. Solche Parkplätze werden heute immer noch gebaut. Ich würde mir wünschen, den Raum den Menschen zu geben – und nicht den Autos.

Die notwendige Reduktion von Bodenverbrauch ist die eine Seite der Medaille, der steigende Wohnflächenbedarf die andere. Viele Bauträger klagen

darüber, dass sie überhaupt - noch an leistbare Grundstücke herankommen.

Was tun?

Weber: Hier sind wir am Kern der Sache angelangt. Die Materie ist sehr komplex, und ich halte es für ausgeschlossen, dass ausgerechnet die gemeinnützigen Bauträger, die ja ohnehin schon gegen Baukosten, Grundstückskosten, Bauvorschriften, Förderrichtlinien und Grenzen der Leistbarkeit ankämpfen müssen, es schaffen, das Problem zu lösen. Ich formuliere es noch klarer: Die Gemeinnützigen errichten hochwertigen Wohnraum für Menschen mit schwacher Finanzkraft. Das ist Aufgabe genug. Ihnen auch noch das Problem der Bodenverbrauchs-Wohnflächenbedarfs-Schere aufzubürden, ist zu viel.

Stattdessen?

Weber: Die Gesetzgebung ist gefragt. Doch die Politik hat Angst davor, dem Individuum etwas wegzunehmen – auch wenn es für das Kollektiv und das größere Ganze dringend notwendig wäre. Leider gibt es immer noch zu viele Tabus, um hier wirklich etwas Grundlegendes zu verändern. Genau das ist das Problem einer Demokratie, die es sich angeeignet hat, Partikularinteressen zu befriedigen.

Uns stehen große Aufgaben bevor: Green Deal, New European Bauhaus, die Sustainable Development Goals der UNO sowie die längst fällige Energie- und Biotechnikwende. Wird diese massive Wende gelingen?

Weber: Ich bin keine Prophetin, aber da wird es schon eine enorme Anstrengung über alle Ebenen und Hierarchien brauchen. Ob das gelingen wird? Ich weiß es nicht. Wir sind dauernd in irgendeinem Anspruchsmodus. Wir werden lernen müssen, Verantwortung zu übernehmen und Opfer zu bringen. Wenn ich mir die Corona-Durchimpfungsrate anschau, habe ich meine Zweifel.

Was ist der nächste konkrete Schritt?

Weber: Erstens müssen wir die Verkehrsleistungen massiv runterdimensionieren. Ein österreichischer Pkw ist im Schnitt mit 1,2 Personen besetzt. Das ist nicht zukunftsfähig. Und zweitens müssen wir endlich damit aufhören, die Umstellung auf ein ökologischeres Leben immer nur mit neuen Produkten, neuen Begehrlichkeiten und neuen Investitionen in die Konsumgesellschaft zu verbinden. Es geht nicht um neue Produkte – es geht um eine Verhaltensänderung.

Wohnbau-News

Mit viel Spürsinn für Zukünftiges, Neues und Herausragendes tragen wir für Sie aktuelle Trends im Wohnbau zusammen.



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

GISELA GARY

1 Dachgleiche im Schlossquartier Esterhazy Immobilien, Eisenstadt

Das Bauvorhaben im Schlossquartier, bei dem vier Wohnhäuser mit insgesamt 60 Wohnungen, Büros auf einer Gesamtfläche von 3.000 Quadratmeter und ein 120-Zimmer-Hotel im gehobenen Bereich entstehen, feierte im Beisein zahlreicher Gäste die Dachgleiche. Die geplanten Kosten des Vorzeigeprojekts belaufen sich auf 55 Millionen Euro. Das Bauprojekt „Wohnen im Schlossquartier“ ermöglicht modernes Wohnen und Arbeiten im Herzen der Landeshauptstadt. Die Fertigstellung des multifunktionalen Gebäudekomplexes, geplant vom Architekturbüro Hohensinn, ist für Frühsommer 2022 geplant. Besonderes Augenmerk wurde im Planungsprozess darauf gelegt, den multifunktionalen Gebäudekomplex behutsam in die historische Kulisse inmitten des Schlossquartiers mit Schloss Esterházy, Nationalbank und Stallungen einzugliedern.

www.schlossquartier.at



Foto: Esterhazy/Andreas Halenscher

2 Quartier am Parkareal ÖSW, Wien

Mit „Theos – Wohnen im Park“ realisiert die ÖSW-Gruppe, nach Plänen von Driendl architects auf drei Bauplätzen rund 470 hochwertige Wohneinheiten. Auf dem fast 15.000 Quadratmeter großen Areal in Wien-Breitensee, das vormals zur Theodor-Körner-Kaserne gehörte, entsteht in Kooperation mehrerer Bauträger ein modernes Wohnquartier mit insgesamt fast 1.000 Wohnungen. Besonderheit ist das Parkgelände mit seinem alten Baumbestand, der erhalten werden kann.

www.oesw.at



Visualisierung: driendl architects ZI GmbH

3 Urbanes Wohnen JP Immobilien, Wien

Im aufstrebenden 15. Bezirk entsteht mit dem Haus Hackengasse 30 ein moderner Bau mit bestens ausgestatteten Wohneinheiten. Hohe Qualität, gute Verkehrsanbindung und eine ideale Grätzl-Infrastruktur bieten angenehmes Wohngefühl. Die Fertigstellung ist für Frühjahr 2022 geplant. Der Neubau schließt auf elegante Weise eine Baulücke, JP-Architekturpartner Malek Herbst legte großen Wert auf eine einfache, reduzierte und detaillierte Gliederung der Fassade. Das Gebäude mit seinen vier Regel- und zwei Dachgeschoßen verfügt über 35 Wohnungen mit einer gut strukturierten Raumaufteilung und hochqualitativer Ausstattung. Jede Wohnung weist eine Freifläche auf, sei es Balkon, Loggia, Terrasse oder Garten.

<https://www.jpi.at/>

4 Leistbar und zukunftsfit Gesiba, Heimbau, Neues Leben, WBV-GPA, Wigeba, ÖJAB

Der 31.000 Quadratmeter große, neue Stadtteil neben der ehemaligen Remise „Wolfganggasse“ in Wien-Meidling ist



Visualisierung: JP Immobilien

ein Vorzeigeprojekt der IBA_Wien 2022. Der neue Stadtteil in Zentrumsnähe wird mit speziellen Wohnformen für Alleinerziehende, einem Gemeindebau Neu, Smart-Wohnungen und Wohngemeinschaften für teilbetreutes Wohnen frische Akzente setzen. Die rund 850 geförderten Wohnungen von Gesiba, Heimbau, Neues Leben, WBV-GPA und Wigeba sowie 181 Wohneinheiten mit 214 Pflegeplätzen der ÖJAB bieten Menschen mit ganz unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ein Zuhause.

Auch ein Kindergarten, ein Supermarkt und weitere Geschäftslokale zur Nahversorgung sind geplant. Zudem entstehen großzügige, bauplatzübergreifende Grün- und Freiräume, Hochbeete zum Garteln, Liegewiese und ein großer Kleinkinderspielplatz. Maßnahmen zur Begrünung, Kühlung, Beschattung und Durchlüftung des Quartiers zur Stärkung der Klimaresilienz sind vorgesehen.



4

Foto: PID

Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal, Bezirksvorsteher Wilfried Zankl und Kurt Hofstetter, Koordinator der IBA, überzeugen sich vom Baufortschritt in der Wolfganggasse.

Digital in die Zukunft:
Wieso die BUWOG Group GmbH auf eine automatische Verarbeitung ihrer Zahlungseingänge setzt

Aareal
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.

Mehr Digitalisierung, weniger Aufwand

98 % Arbeiterleichterung dank der vollautomatisierten Verarbeitung und Zuordnung von Zahlungseingängen bei der BUWOG Group GmbH.

Jetzt QR-Code scannen und Case Study downloaden!

Aareal

YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.



**ENTWERFEN.
ENTWICKELN.
LANDESBANK.
GESTALTEN.
REALISIEREN.**

Weil Ihre besten Projekte die besten Finanzierungen verdienen. Konditionsstark und kompetent.
Mag. Michael Swoboda: 05 90 910
michael.swoboda@hyponoe.at



Gelebte Verantwortung

Die Ökologisierung der Energiesysteme wird kommen, ist Adolf Melcher, Geschäftsführer der Kelag Energie & Wärme, überzeugt – aber Schritt für Schritt. Nachhaltigkeit und Versorgungssicherheit stehen für das moderne Energiedienstleistungsunternehmen an oberster Stelle – die innovativen, österreichweiten Projekte belegen die gelebte Verantwortung.

GISELA GARY



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)



Foto: gartenarchitektur.at

Mit Bier heizen – im Brauquartier Puntigam in Graz von C&P Immobilien AG nutzt die Kelag Energie & Wärme die Abwärme der Biererzeugung zum Heizen und für die Warmwasseraufbereitung.

Das Brauquartier in Graz-Puntigam, ein neuer Stadtteil mit 65.000 Quadratmeter Nutzfläche und rund 2.000 Bewohnern, ist der erste großvolumige Wohnbau, der mit Abwärme von der benachbarten Brauerei Puntigam beheizt wird, auch die Energie für das Warmwasser kommt aus der Brauerei. Das Know-how dahinter stammt von der Kelag Energie & Wärme. Das Brauquartier Puntigam ermöglicht das Miteinander von Wohnen, Arbeiten, Freizeitgestaltung und Einkaufen. Errichtet wurde der neue Stadtteil von der C&P Immobilien AG. Die Abwärme aus dem Gärprozess der benachbarten Brauerei Puntigam dient als Energiequelle für die Heizung und die Warmwasserversorgung des Brauquartiers. Diese Abwärme hebt die Kelag Energie & Wärme mit drei Wärmepumpen auf nutzbare Temperaturniveaus, um Heizwärme und Warmwasser zum Brauquartier leiten zu können. „Alles funktioniert einwandfrei,

obwohl die technische Konzeption sehr komplex und anspruchsvoll und auch für uns eine Premiere war“, so Adolf Melcher, Geschäftsführer der Kelag Energie & Wärme. Sie investierte rund 1,5 Millionen Euro, nun liefert die Anlage etwa 3,8 Millionen Kilowattstunden pro Jahr Wärme an das Brauquartier. „Für uns ist es wichtig, zukunftsfähige Lösungen zu entwickeln, von denen alle profitieren, die Menschen, die Umwelt und die Unternehmen“, betont Melcher. „Das verstehen wir unter gelebter Verantwortung.“ Das Ziel ist klar: 100 Prozent grüne Energie. Das Projekt Brauquartier ist ein kleiner, aber feiner Schritt in die Zukunft. Die Brau Union Österreich und die Kelag Energie & Wärme arbeiten schon seit vielen Jahren eng zusammen. Puntigamer braut pro Jahr mehr als eine Million Hektoliter Bier. Vorher wurde die Abwärme an die Umwelt abgegeben, nun wird sie für die Wärmeversorgung des benachbarten Brauquartiers genutzt.

Melcher berichtet von staatlichen Initiativen zu einem erneuerbaren Wärmege-
setz: „Das Ende von Öl und Gas ist kla-
res Ziel. Aber es gibt noch viele Themen,
eines davon sind die vielen Gaseinzel-
heizungen, da werden dann Unterneh-
men wie wir gebraucht, die mit innovati-
ven Lösungen helfen, die Ökologisierung
einzuleiten. Die vollständige Ökologisie-
rung der Fernwärme wird noch viele An-
strengungen brauchen, aber die Richtung
stimmt. Wichtig ist, dass wir unseren Weg
konsequent fortsetzen und auch darauf
achten, welche erneuerbaren Ressourcen
uns zur Verfügung stehen“, so Melcher.

Ende von Öl und Gas

Die Kelag Energie & Wärme liefert Wärme, die hauptsächlich aus Bioenergie und Abwärme stammt: Jährlich werden so rund 600.000 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart. Der Großteil ist bereits ökologisiert, durch industrielle Abwärme



Foto: Kelag Energie & Wärme GmbH

Die Wärme aus dem Solarpark Friesach wird in das mehr als zehn Kilometer lange Fernwärmenetz der Kelag Energie & Wärme eingespeist.

z.B. von der Voest, der Glas- und Stahlindustrie und Biomasse. „Wir planen, dass bis 2035 unsere Fernwärmenetze weitgehend frei von fossiler Energie sein werden. Aufgrund der Nachfrage nach erneuerbarer Energie bauen wir auch alle Netze kontinuierlich aus, hier wird insbesondere Erdgas zurückgedrängt. Gebäude werden auch weniger Energie brauchen, aber wir werden auch mehr grüne Wärme bereitstellen müssen“, meint Melcher. Ein aktuelles, zukunftsweisendes Projekt ist der Solarpark Friesach in Kärnten. Österreichs größte solarthermische Anlage wurde im Beisein von Umweltministerin Leonore Gewessler und dem Kärntner Lan-

deshauptmann Peter Kaiser eröffnet. Die Anlage deckt in den Sommermonaten zu 100 Prozent den Warmwasserbedarf der Fernwärmekunden in Friesach ab und trägt in der Übergangszeit zur Heizung bei. 2,5 Millionen Kilowattstunden kommen in Zukunft aus der solarthermischen Großanlage, das entspricht dem Jahresverbrauch von rund 500 Wohnungen.

Der Solarpark Friesach wurde von drei Kärntner Unternehmen gemeinsam umgesetzt: „Unser Kraftwerk“ errichtete den Solarpark, die Fernwärmeleitung und den Pufferspeicher und finanzierte das Projekt über ein Bürgerbeteiligungsmodell. Der Weltmarktführer bei Solarpanelen, „GreenoneTec“ aus St. Veit an der Glan, lieferte die 436 Großflächenkollektoren. Die Wärme aus dem Solarpark Friesach wird in das mehr als zehn Kilometer lange Fernwärmenetz der Kelag Energie & Wärme eingespeist. In der Übergangszeit und im Winter kann mit dem großen Wärmespeicher der Einsatz der beiden Biomassekessel optimiert werden.

Erneuerbar anstatt fossil

„Das soeben fertiggestellte Fernwärmenetz Niklasdorf zeigt, dass es möglich ist, aus fossiler Energie auszusteigen und erneuerbare Energie zu nutzen“, erzählt Melcher. Über das 3,7 Kilometer lange Fernwärmenetz liefert die Kelag Energie & Wärme in der ersten Ausbaustufe pro Jahr rund fünf Millionen Kilowattstunden Wärme an Kunden in Niklasdorf. Das entspricht dem Wärmebedarf von 1.000 Wohnungen und einer CO₂-Einsparung von rund 1.000 Tonnen pro Jahr. Genutzt wird Abwärme der benachbarten Müllverbrennung.



Foto: Kelag Energie & Wärme GmbH

Adolf Melcher: „Die Ökologisierung wird gelingen.“

Welches Potenzial gibt es in der Sanierung? „Solange die Strukturen einigermaßen urban sind, werden Fernwärmenetze greifen – im ländlichen Raum wird es schwieriger. Außerhalb der Fernwärmenetze wird die Wärmepumpe und auch eine Pellets-/Hackschnitzzellösung zur Dekarbonisierung beitragen.“

Haben Sie bereits Erfahrungen mit Bauteilaktivierung? „Ich finde es gut, dass es mehrere Systeme gibt. Die Bauteilaktivierung ist ein kluges System. Energieträger ist dort Strom in Verbindung mit einer Wärmepumpe, die auch zur Kälteerzeugung genutzt werden kann, eine gute Alternative im Neubau. Die Bauteilaktivierung nutzt eine wesentliche Technologie: die Wärmepumpe. Wichtig ist aber, dass die Hausinstallation gut passt.“

Die Herausforderung der Zukunft ist angeblich das Kühlen und nicht die Wärme? „Ja, das stimmt, vieles was heute gemacht wird, ist nicht besonders effizient, insbesondere, wenn man mobile Klimageräte in den Sommermonaten denkt. Da gibt es noch wenige Lösungen. Aktuell ist das Kühlen von Wohnbauten noch nicht angekommen. Es gibt Diskussionen darüber, wir machen uns Gedanken darüber. Doch in den kleineren Städten wird es keine Kältenetze geben. Doch viel wird auch mit der Bauweise und der Beschattung gehen. Durch zusätzliche Anwendungen wird der Strombedarf steigen, das heißt, Fotovoltaik wird auch im Wohnbau eine wichtige Rolle spielen.“

Entgeltliche Einschaltung. Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung der Kelag Energie & Wärme GmbH
St. Magdalener Straße 81, 9524 Villach
Wien | Salzburg | Linz | Innsbruck | Graz | Villach | www.kew.at

Die Kelag Energie & Wärme GmbH

ist ein Tochterunternehmen der Kelag-Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft. Das Unternehmen mit Sitz in Villach ist der größte österreichweit tätige Anbieter von Fernwärme auf der Basis von industrieller Abwärme und Biomasse. Aktuell werden 85 Fernwärmenetze und rund 900 Heizzentralen betrieben. In der Steiermark betreibt das Unternehmen 22 Fernwärmenetze, so zum Beispiel in Hartberg mit Biomasse, in Trofaiach mit industrieller Abwärme der Voest in Donawitz und im Brauquartier Puntigam in Graz. In der Steiermark werden rund 150 Heizzentralen betrieben. Mehr als 50 Prozent der Wärme wird an Ein- und Mehrfamilienhäuser geliefert.

www.kew.at

Grüne Intelligenz



Foto: Dieter Henkel

Selbstbau-Pilotprojekt im Donaufeld: Das Vivihouse

Die technologische und ökologische Innovation stand zwar am Beginn noch nicht an oberster Stelle, wurde aber schnell zu einer wesentlichen Mission der IBA_Wien. Kurz vor dem großen Präsentationsjahr 2022 wird an den letzten Rädchen justiert und optimiert.

MAIK NOVOTNY



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Ob Low-Tech oder High-Tech: Es ist ein spezielles Charakteristikum der Gebäudetechnologie, dass ihre innovative Qualität von außen oft unsichtbar ist, versteckt in der Bausubstanz, in Schächten, in Heizungskellern oder in der Erde. Eine Eigenschaft, die sie – zumindest noch dieses Jahr – mit der IBA_Wien 2022 Neues Soziales Wohnen teilt. Zwar wurden deren Projekte, Kandidaten und Prozesse in den letzten Jahren in vielen Präsentationen der Öffentlichkeit vorgestellt, doch wie viel die IBA auch im Hintergrund bewegt und in Gang gesetzt hat, wird man erst im Präsentationsjahr 2022 im vollem Umfang erkennen.

Eine erfolgreiche Synthese aus beiden Prozessen kann man schon jetzt im Wiener Donaufeld besuchen. Dort steht, noch alleine zwischen Feldern, Einfamilienhäusern und Gärtnereien, ein dreigeschoßiger Turm aus Holz: das Vivihouse. Es besteht zu 90 Prozent aus nachwachsenden und ökologischen Rohstoffen und wurde von Michael Fürst, Nikolas Kichler und Paul Adrian Schulz als Prototyp für städtischen Selbstbau konzipiert.

Dabei durchlief es mehrere Projektphasen: zunächst forschend und entwerfend an der TU Wien, dann als 1:1-Bausystem im niederösterreichischen Pernitz und schließlich vor Ort in Wien, wo die optimierten Bauteile in sechs Sattelschlepper-Ladungen angeliefert wurden und von über 100 Architekturstudierenden und Zimmerern selbst zum Vivihouse montiert wurden.

Ökologische Vorteile

„Unser Ziel war es, ein System zu finden, das einen einfachen Selbstbau für jeden ermöglicht und an viele Orten produziert werden kann“, sagt Nikolas Kichler. Die Grundbausteine, die das Tragwerk aus Holz bilden, sind für sechs Geschoße dimensioniert, um als Wohnhaus, Bürohaus oder mit gemischter Nutzung den Holzbau in den städtischen Maßstab und an städtische Standorte bringen zu können. „In der Orientierungsphase haben wir auch Selbstbau-Vorbilder recherchiert, von den Konzepten Ottokar Uhls aus den 60er-Jahren bis zur heutigen Makerszene.“



Foto: Delugan Meissl Associated Architects

Energieeffizienz durch Low-Tech: Bauteile im Quartier An der Schanze von Neue Heimat und EBG

Der ökologische Vorteil ist beträchtlich: Nach den Berechnungen der drei Macher könnte Österreich, wenn man bis 2030 alle Neubauten als Vivihouses baut, 50 Prozent seiner CO₂-Ziele erreichen. Ermöglicht wurde der Vivihouse-Prototyp auch durch die IBA_Wien, die das Projekt zum Kandidaten machte und in deren Rahmen der wohnfonds_wien das Vorhaben durch Bereitstellung des Grundstücks aktiv unterstützte. Bis zur Weiterentwicklung des Quartiers „An der Schanze“ wird der Holzbau als Infopavillon für das Stadtteilmanagement der Gebietsbetreuung und als Diskussionsort für die Stadtentwicklung dienen.

Eine Stadtentwicklung, die ebenfalls IBA-Projekt ist. Denn beim Quartier „An der Schanze“ wurde nicht nur die Erdgeschoßnutzung zwischen den Bauplätzen (wie schon beim Projekt Berresgasse) koordiniert, auch die Bauten selbst bieten kluge und einfache technologische Ansätze zur Optimierung des Stadtklimas. So steht der gemeinsame Bauplatz der Neuen Heimat und der EBG, der von den Architekten Delugan Meissl Associated Architects und Rüdiger Lainer + Partner geplant wird, unter dem Motto „Energieeffizienz durch Low-Tech.“ Alle Fassaden werden mit vorgesetzten Pergolen ausgestattet, die zur Verschattung, als Rankhilfe für üppige Begrünung und teilweise als halböffentliche Räume dienen.

Messbare Indikatoren

Wissenschaftlich ganz besonders unterfüttert rankt es bereits jetzt an den Fassaden der Biotope City am Wienerberg empor. Bei diesem IBA-Projekt wurde von vornherein auf Optimierung, Zertifizierung und genaue Berechnung gesetzt – dafür wurde mit dem aus dem Forschungszentrum green4cities hervorgegangenen Start-Ups GREENPASS frühzeitig eine Vorzertifizierung durchgeführt, um die Gebäudestruk-

tur und Freiraum auf deren Wirkungsleistung hin zu analysieren und optimieren. Mit der Software von Greenpass lassen sich mit Hilfe von 28 standardisierten Leistungsindikatoren in den Themenfeldern Klima, Wasser, Luft, Biodiversität, Energie und Kosten die Auswirkungen von Gebäuden und Pflanzen auf das Klima messbar und vergleichbar machen, was bereits in mehreren globalen Städten getestet wurde (neben Wien sind das London, Kairo, Santiago de Chile und Hongkong). Auch wenn man es der Biotope City im Moment noch nicht ganz ansieht: Sie trägt sehr viel grüne Technologie in sich.

Buchstäblich ganz am anderen Ende der Haustechnologie ist der IBA_Wien-Kandidat Houseful angesiedelt. Das vom Institut für Kreislaufwirtschaft und naturbasierte Lösungen alchemia-nova konzipierte EU-Innovationsprodukt erforscht und entwickelt Systeme zur Wiederverwertung von Abwasser und Hausabfällen. Das Ziel ist, Ressourcenkreisläufe möglichst innerhalb des Hauses anzulegen. Ein Bestandteil dieses Konzepts ist die vertikale Kläranlage vertECO, die wahlweise im Freien oder im Gebäudeinneren installiert wer-



Foto: Alchemia Nova

Vertikale Kläranlage vertECO, entwickelt von der Initiative Houseful, ein Kandidat der IBA_Wien



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

den kann. Hier werden spezielle Pflanzenarten in der passenden Reihenfolge terrassenartig und platzsparend gestaffelt; die sukzessive Verteilung des Wassers erfolgt schlicht durch die Schwerkraft. Ein Prototyp war bereits bei der IBA_Wien-Zwischenpräsentation zu sehen. Erprobt wird das System Houseful an mehreren alltagsnahen Demonstrationsobjekten – jenes in der Steiermark wird im IBA-Präsentationsjahr 2022 fertiggestellt sein.

Ein Jahr, in dem Projekte, Kandidaten, Prozesse, Ideen und die engagierte Arbeit des IBA-Teams sowohl vor als auch hinter den Kulissen sichtbar werden, und für das bereits die Vorbereitungen auf Hochtouren laufen. Noch kann nicht viel verraten werden, aber den Start am 22. Juni 2022 darf man sich schon groß im Kalender markieren.

„Alleine die vergleichsweise kurze Laufzeit der IBA_Wien von 2016–2022 zeigt, wie rasch sich im gesellschaftlichen Bewusstsein wesentliche Themenverschiebungen ergeben können“, sagt IBA-Koordinator Kurt Hofstetter. „Viele Projekte, die in dieser Zeit im Rahmen der IBA_Wien entwickelt und bis 2022 fertiggestellt wurden, versuchen neben den sozialen Aspekten auch jene des Klimaschutzes und vor allem der Klimaanpassung in den Mittelpunkt zu rücken. Diese Projekte machen zweifellos wichtige Schritte in die richtige Richtung, doch gleichzeitig stellen sie erst den Beginn wesentlich weiter greifender Innovationen vor allem im Bauwesen dar, die nötig sind, um die Klimaziele erreichen zu können. Vom 22. Juni bis 18. November 2022 wird in der Nordwestbahnhalde ein abschließender Überblick über sämtliche Projekte und Prozesse der IBA_Wien geboten werden. Wie es dann weitergeht, wird niemand Geringeres entscheiden als wir alle!“

Entgeltliche Einschaltung. Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung unseres Medienpartners IBA_Wien 2022, Neutorgasse 15, 1010 Wien, www.iba-wien.at

Know-how nützen – Boden schützen

Österreichs Ziviltechniker leisten in puncto Klimaschutz einen wertvollen Beitrag: Die Ressource Boden zu schützen, ist nämlich längst eine Selbstverständlichkeit für die Planer – vom Architekten bis zum Wirtschaftsingenieur wird mit großer Sorgfalt und Achtsamkeit geplant.

GISELA GARY



WohnenPlus digital: mehr online unter [wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)



Foto: Magdalena Tuertscher/Stadtkultur und Kommunikation Feldkirch GmbH

LandLuft Baukultur-Preisträger Feldkirch: Der Schutz der Ressource Boden steht im Zentrum der Klimaschutzbemühungen.

Ob Waldbrände in Griechenland, Flutkatastrophen in Deutschland oder China, Dürren in Afghanistan oder Somalia. Das Jahr 2021 zeigt deutlich, wie verheerend die Auswirkungen der Klimakrise für Mensch und Natur schon heute sind. Dennoch reichen laut Weltklimarat (IPCC) die bislang präsentierten Pläne nicht aus, um die Pariser Klimaschutzziele einzuhalten und die globale Erhitzung auf 1,5 Grad zu beschränken. Statt der notwendigen Reduktion der CO₂-Emissionen um die Hälfte bis 2030 wird mit den bestehenden Klimaschutzplänen sogar ein Anstieg der CO₂-Emissionen um etwa 16 Prozent in diesem Zeitraum erwartet. Das Thema Bodenversiegelung rückt aufgrund der aktuellen Klimaschutzdiskussionen wieder stärker in den Fokus der Politik. Für die heimische Architektenszene ist der Schutz der Ressource Boden jedoch längst eine Selbstverständlichkeit. Daniel Fügenschuh, Vizepräsident der Bundeskammer der

ZiviltechnikerInnen und Vorsitzender der Bundessektion ArchitektInnen, sieht jedoch einen dringenden Handlungsbedarf in puncto Kompetenzverteilung. „Wir fordern eine stärkere und nicht zuletzt bessere Koordination in der Raumplanung und ein Ende der sinnlosen Schuldzuweisungen“, ist Daniel Fügenschuh überzeugt.

Dass die Flächenwidmungskompetenz prinzipiell bei den Gemeinden liegt, hält Fügenschuh für sinnvoll und richtig. Raumplanung ist aber auch ein übergeordnetes Thema und muss langfristig auch bundesländerübergreifend gedacht werden. Mobilität, Luft und Lärm lassen sich ebenso wenig durch Bundesländergrenzen beschränken wie extreme Wetterkapriolen, deren Zunahme gerade heuer ein deutliches Warnsignal sein müssen.

„Wie sollte also eine lokal begrenzte Raumordnungspolitik dieser Herausforderung gerecht werden können?“, zeigt sich Fügenschuh besorgt. Prinzipiell

muss selbstverständlich den geografischen Besonderheiten Rechnung getragen werden: „Der Alpenraum, der Donaunraum, der pannonische oder auch der städtische Raum haben unterschiedliche Anforderungen, die lokal zweifelsohne besser verstanden werden“, betont Rudolf Kolbe, Präsident der Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen. Kolbe ist Geodät, er kennt die Schnittstellenproblematik auch aus seiner beruflichen Erfahrung.

Übergeordnete Raumplanung

„Es ist aus unserer Sicht unerlässlich, dass die Raumplanung auch österreichweit gedacht werden muss. Wenn sich dies nicht in einer gesamtheitlichen Raumordnungs-Kompetenz des Bundes umsetzen lässt, so muss es zumindest ein zukunftsorientiertes, abgestimmtes Vorgehen geben“, betont Fügenschuh.

Auch der Entwurf eines österreichischen Raumentwicklungskonzepts,

„ÖREK 2030“, schlägt in diese Kerbe: Die Kompetenzverteilung erschwert auch eine strategische überregionale Planung über größere bundesländerübergreifende Räume oder Raumtypen wie z.B. den Alpenraum, ländliche Räume oder Ballungsräumen. „Eine klimafreundliche und zukunftsfähige Raumordnung muss in Abstimmung zwischen den Bundesländern, unter Einhaltung europäischer und österreichweiter raumpolitischer Ziele passieren. Alle Politiker tragen die Verantwortung zur Umsetzung dieser Ziele. Entsprechende Finanzausgleichszahlungen können hier als Anreiz dienen“, hat Fügenschuh bereits einen konkreten Vorschlag zur Umsetzung parat. Architekt Fügenschuh kritisiert zudem das Kommunikationsverhalten und plädiert für Versachlichung der Debatte: „Man gewinnt den Eindruck, dass neue Vorschläge reflexartig abgewehrt werden. Umgekehrt muss es aber möglich sein, auch ohne gravierenden Kompetenz-Entzug sachliche und vor allem nachhaltige überregionale Raumordnungspolitik zu betreiben. Das sind wir angesichts des evidenten Klimawandels den nachfolgenden Generationen schuldig.“

Interdisziplinär kooperieren

Die prämierten Projekte des LandLuft Baukulturpreises 2021 unter dem Motto „Boden g'scheit nutzen“ zeigen vor, wie es gut gehen kann. Rudolf Kolbe zeigt sich über die Leistungen, das Know-how und die Innovationskraft der Beiträge begeistert: „Die Projekte zeigen ganz klar, viele Gemein-

den haben bereits längst umgedacht, es geht nicht mehr nur noch um schöne Bauwerke, sondern um nachhaltige Ansätze in allen Bereichen. Eine Grund-

„Im Zentrum des LandLuft-Preises stehen innovative Lösungen für Bauvorhaben ebenso wie von Mobilität und Partizipation über Ortskernstärkung bis zu Strategien gegen Leerstand und Zersiedlung im Zentrum.“

Rudolf Kolbe

voraussetzung für diesen Denkansatz ist das interdisziplinäre Kooperieren.“

Aus den 37 Einreichungen prämierte die Jury in einem mehrstufigen Prozess acht Kommunen für ihr baukulturelles Engagement. Feldkirch und Göfis in Vorarlberg, Mödling in Niederösterreich und Thalgau in Salzburg sind die vier Hauptpreisträger. Über Anerkennungen dürfen sich Andelsbuch und Nenzing in Vorarlberg sowie Innervillgraten in Tirol und Trofaiach in der Steiermark freuen. Zudem wurden neun Initiativen mit einem Sonderpreis gewürdigt. „Im Zentrum des LandLuft-Preises stehen innovative Lösungen für Bauvorhaben ebenso wie von Mobilität und Partizipation über Ortskernstärkung bis zu Strategien gegen Leerstand und Zersiedlung im Zentrum. Diese zeigen gut auf, wie eigentlich einfach mit der Schonung unserer Ressource Boden umgegangen werden kann – wenn alle Beteiligten wollen“, so Kolbe.



Foto: Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen



Foto: Larry Williams

„Wir fordern eine stärkere und nicht zuletzt bessere Koordination in der Raumplanung und ein Ende der sinnlosen Schuldzuweisungen.“

Daniel Fügenschuh

Die Raumordnung legt die Basis für die nachhaltige Entwicklung von Städten und Gemeinden, aber ebenso zur Belebung von Zentren und kann Instrumente einsetzen, die die Bodenversiegelung stoppen. „Nachhaltige Strategien sind gefragt – denn die Decke in puncto Bodenverbrauch ist erreicht“, ergänzt Fügenschuh, dem auch der Ansatz von LandLuft gefällt, nicht mit erhobenem Zeigefinger durch Österreich zu laufen, sondern anstelle dessen die baukulturelle Entwicklung mit Positivbeispielen zu forcieren: „Eben gute Projekte g'scheit nutzen.“

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung unseres Medienpartners Bundeskammer der ZiviltechnikerInnen, Karlsgasse 9/2, 1040 Wien; www.arching.at



Foto: LandLuft/Lippzahnschirm/Raneburger

Boden g'scheit nutzen war das Motto des diesjährigen LandLuft-Baukulturpreises.



Foto: esel



Veranstungstipps Ausstellung: Boden für Alle

Eröffnung: 14. Jänner 2022, bis 22. Februar 2022

Die Wanderausstellung „Boden für Alle“ des Architekturzentrum Wien kommt zum Verein Orte nach Waidhofen an der Ybbs. Die Ausstellung bringt Licht in das Dickicht von Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten in der Bodenpolitik. Der Schwerpunkt liegt auf Anschaulichkeit, Erfahrbarkeit und der Einsicht, dass uns das Thema alle angeht.

Ort: Galerie raumimpuls, Oberer Stadtplatz 32, 3340 Waidhofen/Ybbs
<https://orte-noe.at/programm/boden-fuer-alle-eroeffnung>

Seminare der Wohnen-Plus-Akademie

7. Dezember 2021, Raus aus Öl und Gas – was ist konkret zu tun?

10. Dezember 2021, Online: Nachrüsten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge – was ist zu tun?

Ort: Schottenfeldgasse 24/23, A-1070 Wien
www.wohnenplus-akademie.at/

Vorschau Freitag-Akademie für Führungskräfte 2022

4. März 2022 – Modul 92
Kunst am Bau: Kostentreiber oder Kulturauftrag?

29. April 2022 – Modul 93
Die wichtigsten News zur WEG-Novelle 2022

10. Juni 2022 – Modul 94
Erneuerbare Energie im Wohnbau

7. Oktober 2022 – Modul 95
Konzepte für ein neues Miet-Kauf-Modell

18. November 2022 – Modul 96
Spekulation im geförderten Wohnbau verbieten?

Ort: Beletage des Restaurants „Zum Schwarzen Kameel“, Naglergasse 6 / Bognergasse 5, 1010 Wien

9.30 – 14.00 Uhr, anschließend Tischgespräche beim Mittagessen
www.wohnenplus-akademie.at/



WohnenPlus digital: mehr online unter wohnenplus.at

WohnenPlus, Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens; 24. Jahrgang, ISSN 0043-7158, Heft 4/2021

Herausgeber: Robert Koch **Medieninhaber:** Wohnen Plus Marketing GmbH, www.wohnenplus.at **Geschäftsführung:** Mag. Clemens Kopetzky **Redaktion und Verlag:** Neubaugasse 25/1/10, 1070 Wien, +43(0)1/524 98 03-0, office@wohnenplus.at **Chefredaktion:** Dr. Gisela Gary **Redaktion:** DI Wojciech Czaja, Mag. Franziska Leeb, DI Maik Novotny **Autoren:** Mag. Bernd Affenzeller, Mag. Peter Reischer, Mag. Robert Temel, Thorben Pollerhof **Gestaltung:** ap media – Visuelle Kommunikation GmbH **Marketing und Vertrieb:** Mag. Paul Matyas, matyas@wohnenplus.at **Lektorat:** Roman Stoiber **Digitaler Kiosk:** www.wohnenplus.at **Partner Deutschland:** www.wohnungswirtschaft-heute.de, Gerd Warda; DW Die Wohnungswirtschaft, Iris Jachertz, D-22083 Hamburg **Partner Schweiz:** Magazin Wohnen, CH-8042 Zürich **Inseratenpreise 2021:** 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 Prozent Werbeabgabe und 20 Prozent USt. **Erscheinungsweise:** 4 Hefte pro Jahr plus Online-Ausgaben **Druckauflage:** 6.000 Exemplare **Bezugspreis:** Jahres-Abo 44 Euro inkl. Versand und 10 Prozent USt. **Hersteller:** Medienfabrik Wien – Graz **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:** ap media – Visuelle Kommunikation GmbH.

Themen Fachmagazin WohnenPlus 2022

Heft 1

Supergrätzl und Stadtquartier.

Neue Stadtplanungskonzepte bedeuten für Bauträger eine Projektentwicklung, die über das einzelne Gebäude hinausreicht. Welche Rahmenbedingungen braucht es für Stadtentwicklung mit Weitblick? Wie gelingt soziale Durchmischung? Potentiale für Verdichtung als Antwort auf Flächenschonung. Quartiere der IBA_Wien 2022.

Erscheinungstermin: 21.3.2022

Heft 2

Klimafitness durch Begrünung.

Grün wird heute in jeder Stadt als wichtige Strategie zum Klimaschutz forciert. Grünräume und -gestaltung fordern auch Wohnungskunden zunehmend ein. Herausforderungen für Planer und Bauträger – eine Gratwanderung zwischen gesellschaftlicher Verantwortung, behördlichen Auflagen, Kosten und Wohnkomfort.

Erscheinungstermin: 20.6.2022

Heft 3

Baustoffe auf dem Prüfstand.

Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft zwingen zum nachhaltigen Wohnbau – doch welcher Baustoff eignet sich am besten? Was wollen Bewohner, bevorzugen Planer und ausführende Firmen? – Vor- und Nachteile der verschiedenen Baustoffe in der Wohnbau-Praxis. Kostenfaktor, Effizienz und Lebenszyklus im Vergleich.

Erscheinungstermin: 16.9.2022

Heft 4

Einsam oder gemeinsam?

Die wachsende Nachfrage nach Baugruppen-Modellen wirft die Frage auf: Leben die Österreicher lieber kooperativ, partizipativ oder doch allein? Finanzielle und rechtliche Aspekte, Eigentum versus Miete – Anforderungen für das Planen und Bauen. Wie funktionieren die neuen Konzepte in Kooperation mit der öffentlichen Hand?

Erscheinungstermin: 2.12.2022



Die Archivierung der Gegenwart

Die österreichische Bundesimmobiliengesellschaft, BIG, organisierte gemeinsam mit der Universität für angewandte Kunst Wien eine Konferenz über Kunst im öffentlichen Raum.

GISELA GARY



WohnenPlus digital: mehr online unter wohnenplus.at

Foto: Christoph Panzer



Der US-amerikanische Zeichner, Objekt- und Installationskünstler Mark Dion realisierte im Foyer des soeben eröffneten Biologiezentrums der Universität Wien ein Vivarium – in der Mitte liegt ein alter Baum von der ehemaligen Baustelle. Dion schuf damit eine Verbindung zwischen Kunst und Wissenschaft.

BIG ART realisiert Kunstprojekte und trägt die Verantwortung für den Kunstbestand in den Gebäuden der BIG. Das Team der BIG ART als auch den Fachbeirat gibt es seit 2005. Hintergrund war das grundsätzliche Verständnis der BIG, bei größeren Projekten ein Kunstwerk zu realisieren. Der Fachbeirat, aktuell unter der Leitung von Cornelia Offergeld, Kunsthistorikerin und Kuratorin, berät bei der Projekt- und der Künstlerauswahl und stellt die Basisjury. Seither werden jährlich ein bis drei geladene Kunst-am-Bau-Wettbewerbe durchgeführt. Einige tausend Kunstwerke oder auch denkmalpflegerisch spannende Objekte werden mittlerweile von BIG ART verwaltet. Die meisten Artefakte stammen aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, es gibt jedoch auch einige Werke aus dem Barock, der Gotik oder auch der klassischen Moderne. Einige Kunstwerke waren bereits vorhanden, als die BIG die Gebäude von der Republik übernahm. Zudem realisiert BIG ART ebenso temporäre Kunstinterventionen in

vorübergehend ungenutzten Gebäuden oder an Fassaden und Freiräumen.

Gesellschaftspolitische Herausforderung

Die BIG ART sucht nun aufgrund des wachsenden Bestandes, notwendiger Sanierungen und Erweiterungen der Gebäude wie auch eine Verknappung von Raum generell, nach Ideen, wie die Kunstwerke erhalten und archiviert werden sollen. Die BIG versteht diese Problematik als eine der kulturellen und gesellschaftspolitischen Herausforderungen der Gegenwart und diskutierte deshalb gemeinsam mit Experten aus unterschiedlichen Fachbereichen im Rahmen einer Konferenz in Kooperation mit der Universität für angewandte Kunst die Möglichkeiten, welche strukturellen Bedingungen notwendig sind, um den Handlungsspielraum für das Bewahren einerseits und das Schaffen von Neuem andererseits zu sichern.

Hans-Peter Weiss, CEO BIG: „Unsere Gebäude verändern sich. Das bedeutet,

dass sich oft auch die Rahmenbedingungen für die Kunst in diesen Gebäuden verändern. Es stellen sich immer wieder Fragen im Zusammenhang mit Archivierung, Restaurierung, Demontage oder Lagerung, die einer strukturierten und professionellen Diskussion bedürfen. Wir haben einen sehr großen Kunstbestand und sind überzeugt, dass es für eine professionelle Betreuung dieses Bestands klare Kriterien braucht.“ Regina Barta, Teamleiterin BIG ART, erläutert: „Wir haben vielfältige Herausforderungen in Bezug auf den Erhalt und die Pflege der Kunstwerke, z.B. wie wir damit umgehen, wenn sie ihren Raum verlieren, ob die Werke gelagert, konserviert oder an einem anderen Ort aufgebaut werden sollen oder was neu entstehen soll. Oft gibt es dafür keine einfachen Lösungen, und wir brauchen in Zukunft Konzepte, die uns helfen, gute Entscheidungen zu treffen – die Konferenz hat hier einen wichtigen Beitrag geleistet.“

Informationen und Nachlese zur Konferenz: www.big-art.at



Für Ihre
Waschküche:

5 Jahre
Garantie

Jetzt nur
für kurze
Zeit!

auf **jedes** Schulthess
Premium-Waschküchengerät

Schulthess ist seit 1968 Ihr österreichischer Partner für Wäschereitechnik und Wäschereibedarf.

Fragen Sie uns noch heute nach Waschmaschinen, Wäschetrocknern, Bezahlssystemen und Zubehör speziell für Waschküchen!

Mehr Infos auf:
www.schulthess.at



Angebot nur gültig im Rahmen dieser Aktion.

Weil gemeinsam viele möglich wird.



Service Gemeinnütziger Wohnbau

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

www.bankaustria.at

Die Bank für alles,
was wichtig ist.

 **Bank Austria**
Member of  **UniCredit**