

Freiräume werden wichtiger

Die aktuelle Pandemie, sagt Isabella Stickler, Obmann-Stellvertreterin der Alpenland, habe die Prämissen und Prinzipien des gemeinnützigen Wohnbaus neu geordnet. Mit dem 1. Jänner 2021 traten aber auch einige herausfordernde Neuerungen in Kraft.

WOJCIECH CZAJA



Foto: Marius Höfner

Auf Ihrer Website führen Sie das Projekt „Spitalsgärten“ in Baden als Referenzprojekt für Quartiersentwicklung an und schreiben dazu: „Wohnen hört doch nicht vor der Wohnungstür auf, oder?“ Welche Rolle spielt der Freiraum im Wohnbau?

Stickler: Eine sehr große! Wir folgen schon seit langer Zeit der Prämisse, dass Wohnen nicht am eigenen Balkon oder vor der Wohnungstüre aufhören darf. Der gemeinsame, kollektive Freiraum im nächsten Wohnumfeld spielt eine essenzielle Rolle – nicht nur bei den Spitalsgärten in Baden, sondern

beispielsweise auch in unserem aktuellen Bauvorhaben Mühlbach Ost in St. Pölten. Da bieten wir den Bewohnern sieben verschiedene Freiräume beziehungsweise Freiraumqualitäten an – vom Urban Gardening über gemeinschaftliche Dachgärten bis hin zum klassischen Park mit Spielplatz.

Inwiefern hat sich der Stellenwert des Frei- und Zwischenraums durch Corona verändert?

Stickler: Corona hat die Brisanz eines attraktiven Freiraums einmal mehr unterstrichen. Das merken wir auch bei den

Anfragen von Kunden, die sich seit März 2020 deutlich verändert haben. Ohne private Freifläche ist eine Wohnung heute nur noch schwer verwertbar, und es häufen sich konkrete Anfragen nach Park- und Gartenflächen innerhalb der Wohnhausanlage. Die Menschen sehnen sich nach einem Ort, an dem sie privat – und doch in Gesellschaft – ein Buch lesen können. Ja, ich gebe zu: Diese Metapher ist uns in der Planung und Entwicklung ein größerer Ansporn als noch vor einem Jahr.

Erkennen Sie Unterschiede zwischen Stadt und Land?

Stickler: Nicht prinzipiell. Den Wunsch, privat und in Gesellschaft gleichzeitig sein zu können und dafür attraktive halb-öffentliche Freiräume zur Verfügung zu haben, gibt es da wie dort. Aber natürlich ist das eine Frage der Größenordnung: In einer Wohnhausanlage mit ein paar hundert Wohnungen ist es für einen Bauträger leichter, ein solches Freiraumangebot zu schaffen. Bei einem kleinen Bauprojekt im nördlichen Waldviertel mit einem Dutzend Wohneinheiten ist die Sache schon schwieriger.

Wie lauten bei der Alpenland die Kriterien für eine hochwertige Freiraum- und Quartiersentwicklung?

Stickler: Wir legen Wert auf eine attraktive, fußläufige Nähe zur Wohnung, auf heterogene Gestaltungen, sodass für jeden Geschmack und für jede Tätigkeit etwas dabei ist, sowie auf eine gute infrastrukturelle Ausstattung der Freiräume. Eine zunehmend wichtige Rolle spielt die Bepflanzung in Form von Bäumen und Stauden. Sie sorgt für Schatten und für ein angenehmes Mikroklima im unmittelbaren Wohnumfeld. Wir bemühen uns, in Zusammenarbeit mit Architekten und Landschaftsarchitekten, die Freiräume so zu planen, dass eine Ganzjahresverwendung möglich ist – beispielsweise, indem man für die sehr heiße und sehr kalte Zeit die richtigen Materialien und Bepflanzungen verwendet.

Ein Projekt, in dem der städtische Freiraum eine große Rolle spielt, ist der Beta-campus in Waidhofen an der Ybbs. Dabei soll die alte Bene-Halle in ein neues Wohn- und Bildungsquartier implementiert werden. Wie weit ist das Projekt?

Stickler: Wir sind noch in der Projektentwicklung. Im Vordergrund steht die Konfiguration der Gebäude, die Aufteilung der einzelnen Funktionen sowie die Einbettung in den Bebauungsplan. Die Durchwegung war ja bereits Teil des Wettbewerbs. In einem nächsten Planungs- und Entwicklungsschritt werden wir uns dann mit der Gestaltung der Freiräume beschäftigen.

Es wird zunehmend kritisiert, dass der gemeinnützige Wohnbau für die unteren Einkommensschichten kaum noch leistbar ist. Für viele bleibt nur noch der Weg zum Gemeindebau bzw. zu Wohnheimen mit Kleinstwohnungen. Was tun?

Stickler: In der Alpenland vergeben wir jede vierte Wohnung über das Wohn-

service NÖ und erreichen so eine breite Basis. Aber ich würde hier gerne eine Grundsatzdiskussion starten und infrage stellen, ob wir die enorm hohen Qualitäten wirklich in jedem Projekt benötigen. Wir bieten im geförderten Wohnbau heute viele Annehmlichkeiten an, die im freifinanzierten Sektor in den Bereich der Sonderwünsche fallen – Holzfenster, hochwertigste Keramik und die perfekte State-of-the-Art-Heiztechnologie. Und irgendwann merken wir, dass wir mittlerweile in einer Preisklasse agieren, in der wir die untersten 20 Prozent kaum noch erreichen. Das kann doch nicht das Ziel sein! Smart-Wohnungen sind auch nicht der Weisheit letzter Schluss. Ich plädiere daher dafür, die aktuellen technischen Standards zu überdenken.

„Ich würde hier gerne eine Grundsatzdiskussion starten und infrage stellen, ob wir die enorm hohen Qualitäten wirklich in jedem Projekt benötigen.“

Mit 1. Jänner wurde das Bauen in Niederösterreich ein weiteres Mal erschwert. Die neue Raumordnungs-Richtlinie erlaubt in vielen Bereichen bloß noch eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von maximal eins. Das verunmöglicht städtische Dichte und ist ein Türöffner in Richtung Zersiedelung?

Stickler: Ein Projekt wie Mühlbach Ost in St. Pölten wäre laut den neuen Richtlinien heute nur mehr mit der neuen Widmungskategorie „nachhaltige Bebauung“ möglich. Die novellierte Raumordnung in Niederösterreich erschwert die Errichtung von großvolumigem, verdichteten und

damit leistbarem Wohnbau – leider auch in Kerngebieten und Zentrumslagen.

Mit 1. Jänner 2021 ist die Gebarungsrichtlinienverordnung (GRVO) in Kraft getreten. Unter anderem verpflichtet sie die Gemeinnützigen, ab sofort einen Corporate Governance Kodex (CGK) anzuwenden. Welche Auswirkung hat der Kodex auf die Alpenland?

Stickler: Wir werden in Zukunft einen Bericht mehr schreiben müssen. Abgesehen davon sind wir in vielen Bereichen eh schon sehr gut aufgestellt und haben die wesentlichen Hausaufgaben bereits gemacht. Das bezieht sich auf IKS, Controlling, Finanzgebarung, Diversität und Genderaspekte. Wir leben das schon seit Jahren. 2020 haben wir vom Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort das Gütezeichen „equalitA“ für Gleichberechtigung und Chancengleichheit verliehen bekommen. Der Kodex ist für uns jedoch ein guter Anlass zur Evaluierung – um zu schauen, in welche Details wir investieren müssen und was wir noch besser machen können.

Laut Kodex sollen einige Daten transparenter gemacht werden. Wie stehen Sie zur Veröffentlichung von Geschäftsführer-Gehältern, wie dies etwa bei börsennotierten Unternehmen im Kodex verankert ist?

Stickler: Ja, das ist ein heiß diskutierter Punkt. Fakt ist: Ab dem Geschäftsjahr 2021 werden wir alle erforderlichen Angaben wie gefordert und empfohlen zugänglich machen.

Welche mittel- und langfristigen Auswirkungen wird der Kodex auf die gemeinnützige Wohnbaubranche haben?

Stickler: Die große Chance des CGK ist die Bewusstseinschaffung und Transparenz. Die Wohnbaubranche kämpft immer wieder mit dem Vorwurf der Intransparenz. Ich bin davon überzeugt, dass der Kodex dazu beitragen wird können, unser Image in diesen Punkten zu verbessern.

Woran arbeitet die Alpenland zurzeit? Was sind die Pläne für 2021?

Stickler: Digitalisierung. Demnächst geht unsere neue Website online. Und im zweiten Quartal ist die Aktivierung unseres Dokumenten-Management-Systems geplant. Die großen Fragezeichen für heuer aber sind die Spätfolgen der Corona-Pandemie.

Zur Person

Isabella Stickler, geboren 1977 in Grafenegg, studierte Rechtswissenschaften und ist ausgebildete Immobilienreuhänderin. Seit 2006 arbeitet sie für die gemeinnützige Baugenossenschaft Alpenland mit Sitz in St. Pölten. 2019 wurde sie in den Vorstand berufen und 2020 zur Obmann-Stellvertreterin gewählt. Zudem ist sie Vorsitzende von „Netzwerk“, dem Frauennetzwerks der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.