

# PLUS PUNKTE

GISELA GARY



**WohnenPlus digital:** mehr online unter [wohnenplus.at](http://wohnenplus.at)



Foto: Daniel Aver

Die Grätzloasen forcieren das städtische Zusammenleben, schützen die Umwelt und das Klima und verschönern die Stadt.

## Freiraum als Lebensraum

Wien wächst und die mehrfache Nutzung des Freiraums gewinnt zunehmend an Bedeutung. Das Ziel ist eine lebenswerte und fair geteilte Stadt, mit sozial durchmischten Stadtteilen und aktiven Bürgern, die sich an den Stadtentwicklungsprozessen beteiligen. Dies wird in städtischen Strategien wie dem Stadtentwicklungsplan (Step) 2025 und der Smart-City-Rahmenstrategie Wien verfolgt. Mit dem Aktionsprogramm Grätzloase leistet der „Verein Lokale Agenda 21 Wien“ einen Beitrag dazu. Seit sechs Jahren unterstützt der Verein engagierte Wiener – auch finanziell – dabei, die Straßen und Plätze der Stadt in Begegnungsorte für die Nachbarschaft zu verwan-

deln. So entstanden in ganz Wien knapp 400 kreative Nachbarschaftsoasen, die den städtischen Freiraum als Lebensraum für alle Bewohner erfahrbar machen.

## Förderung stark rückläufig

Die Ergebnisse der aktuellen Wohnbauförderungsstatistik, die vom Fachverband der Stein- und keramischen Industrie jährlich mit dem Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) durchgeführt wird, zeigen, dass sich die Wohnungsbewilligungen seit mehreren Jahren auf hohem Niveau halten – trotz stetig sinkender Förderungszahlen. Mit 79.000 baubewilligten Wohneinheiten im Jahr 2019 wurde der historische Höchstwert von 2017 (82.000 Wohneinheiten) nur knapp verfehlt – wobei längst nicht jede Baubewilligung tatsächlich zu einem Neubau führt. 20 Jahre lang, von Mitte der 1990er- bis Mitte der 2010er-Jahre, war die Wohnbauförderung in weitgehend konstanter Höhe von 2,4 bis drei Milliarden Euro dotiert. Seither sind die Förderungsausgaben stark rückläufig, unterschritten 2019 – erstmals seit fast 30 Jahren – die Zwei-Milliarden-Marke und liegen mittlerweile um 19 Prozent unter dem zehnjährigen Durchschnitt.

„Damit verliert ein in Österreich extrem wichtiges wohnungspolitisches Lenkungsinstrument zunehmend an Bedeutung. In den 1990er-Jahren wurden noch etwa 1,3 Prozent des Bruttoinlandsprodukts für wohnungspolitische Maßnahmen ausgegeben, 2019 waren es nur noch 0,4 Prozent. Damit liegt Österreich bei den wohnungspolitischen Ausgaben im europäischen Vergleich im unteren Drittel“, warnt Andreas Pfeiler, Geschäftsführer des Fachverbands Steine-Keramik der WKO.

Handlungsbedarf sieht der Fachverband vor allem hinsichtlich der geringen

Sanierungsrate, die nicht zuletzt aufgrund der Klimaziele erhöht werden muss. „Zur Erreichung einer Dekarbonisierung des Wohnungsbestands bis 2040, festgeschrieben im aktuellen Regierungsprogramm, ist eine Sanierungsrate von knapp drei Prozent pro Jahr nötig. Mit der derzeitigen Rate von 1,4 Prozent sind wir davon weit entfernt“, betont Fachverbandsobmann Robert Schmid.

## Ungewöhnliche Zusammenarbeit

In einer Partnerschaft von einem gewerblichen und einem gemeinnützigen Bauträger entsteht ein neues Stadtquartier auf den Siemensäckern in Floridsdorf. Die Sozialbau und Are haben sich zu dieser ungewöhnlichen Zusammenarbeit entschieden. „Am Park“ schafft Wohnraum für alle, erläutern Josef Ostermayer, Generaldirektor der Sozialbau AG und Hans-Peter Weiss, CEO Are.

Die Fertigstellung ist für Ende 2021 geplant. „Für ein hohes Maß an Lebensqualität soll nicht nur ein 1,5 Hektar großer Freizeitpark, sondern auch eine Greißlerin als Nahversorgerin und ‚gute Seele‘ des Quartiers sorgen. Sehr wichtig ist uns dabei auch eine ausbalancierte Mischung aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen als Basis einer guten sozialen Durchmischung“, so Ostermayer.

Das neue Wohnquartier mit 1.260 Wohnungen wird auf einer Fläche von mehr als acht Hektar Lebensraum für 2.700 Menschen bieten. Insgesamt werden elf Bauplätze von acht unterschiedlichen Bauträgern bespielt. Die dadurch entstehenden vielfältigen Bebauungstypen und Wohnungstypologien sorgen für eine kreative Architektur und ein abwechslungsreiches Quartier.



Visualisierung: zoomvp



Foto: PPD/Vorava

Wiens Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál und Bezirksvorsteher Georg Papai präsentieren stolz den nächsten Schwung an Gemeindewohnungen in Neu Leopoldau.

## Neue Gemeindewohnungen

Insgesamt entstehen im IBA\_Wien-Quartier Neu Leopoldau bis 2022 rund 1.000 geförderte Wohnungen. Der neue Gemeindebau erreichte im Dezember die Dachgleiche. Am Areal des ehemaligen Gaswerks werden zurzeit 46 Gemeindewohnungen „Neu“ errichtet, die besonders auf die Wohnbedürfnisse junger Menschen zugeschnitten sind. Neben Leistung stehen Anpassungsfähigkeit und flexible Gestaltbarkeit der Wohnungen, die zwischen 31 und 78 Quadratmeter groß sind, im Vordergrund. Zusätzlich sind auf dem Dach ein Garten und eine gemeinschaftlich genutzte Terrasse vorgesehen. Rund 7,5 Millionen Euro kostet die Errichtung des neuen Gemeindebaus, der seinen Bewohnern im November 2021 übergeben werden soll. Alle Mietverträge der Gemeindewohnungen „Neu“ sind unbefristet, die Mieter benötigen weder Eigenmittel noch Kaution.



Foto: Marlene Fröhlich

All-in-Konzept-Experten der WertSecure: Geschäftsführer Harald Kitzberger und Julia Holzinger

## Klug verdichten

WertSecure, die Linzer Experten für nachhaltigen Wohnbau realisieren in den nächsten drei Jahren rund 250 leistbare Mietwohnungen in Wien und Linz mit einem Investitionsvolumen von rund 80

Millionen Euro. Das Unternehmen arbeitet mit dem Instrument des Bauherrenmodells, die Kunden sind als Investoren beteiligt. Das Konzept wurde vom Gesetzgeber geschaffen, damit Private in den Wohnbau investieren. Durch die Förderbestimmungen sind die Mieten um rund ein Viertel günstiger als bei frei finanzierten Wohnungen. Im Gegenzug profitieren private Kapitalgeber von Förderdarlehen, Zuschüssen und beschleunigter Abschreibung. Julia Holzinger und Harald Kitzberger entwickeln das Bauherrenmodell laufend nachhaltig weiter. Im Zentrum steht die Weiterentwicklung von bereits bebauten Flächen. „Für unsere Anleger steht zunehmend der ethische Gedanke der Investition im Vordergrund“, so Julia Holzinger. „Es geht bei uns um die Nutzung bereits vorhandener Flächen. Das heißt, um städtische Nachverdichtung. Darüber hinaus ist die Bauweise energieeffizient und hochwertig“, sagt Holzinger.

## Vorreiter in puncto Nachhaltigkeit

Die Sozialbau präsentierte als erster gemeinnütziger Bauträger einen Nachhaltigkeitsbericht. Dieser zeigt einerseits die vielseitige Leistungspalette des gemeinnützigen Bauträgers als auch die Bemühungen in puncto nachhaltige Entwicklung der Stadt und unterstreicht den wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und ökologischen Mehrwert des Engagements des Bauträgers.

## Erfolgreiches Jubiläum

Die Arwag Holding-Aktiengesellschaft feierte 2020 ihr 30-jähriges Jubiläum. Als besonderes Geschenk im Jubiläumsjahr darf sich sie sich über ein außergewöhnlich gutes Geschäftsjahr und die Übergabe von rund 650 Wohnungen freuen. Leistbarer und nachhaltiger Wohnbau stehen bei der Arwag im Zentrum. Knapp 70 Prozent der im Jubiläumsjahr fertiggestellten Wohneinheiten wurden im geförderten Wohnbau umgesetzt. In der Biotope City Wienerberg übergab die Arwag soeben 160 geförderte und 15 freifinanzierte Wohnungen in Niedrigenergiebauweise. 300 Wohnungen wurden im „Leopold“, in Neu Leopoldau, ebenfalls noch im Dezember 2020 an die Mieter und Eigentümer übergeben.

## Innovativ energieeffizient

Die Wohnbau Genossenschaft Bergland übergab kürzlich in Bürmoos ein aus 16 hochwertigen Mietwohnungen bestehendes Objekt mit insgesamt knapp 918,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Gebäude erstreckt sich

über drei Wohngeschosse, welche barrierefrei errichtet wurden. Sämtliche Etagen sind mit einem Personenaufzug erreichbar. Das Wohnprojekt verfügt weiters über ein ausgebauten Dachgeschoss, in dem die Abstellräume und Nebenräume (Haustechnik, Waschküche) untergebracht sind. Die Zwei-Zimmerwohnungen weisen eine Größe von 54 bis 62 Quadratmeter Wohnnutzfläche auf und verfügen über großzügige Terrassen oder Balkone.

Das Bauvorhaben wurde auf energetisch und bautechnisch hohem Niveau konzipiert. Die Wohnungen sind alle mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die individuell durch Raumthermostate reguliert werden kann. Die Wärmeversorgung erfolgt durch moderne Luft-Wasser-Wärmepumpen gesichert. Auch eine Fotovoltaikanlage zur Energiegewinnung ist angebracht.



Foto: Agentur Drehrad

## Musik hilft in der Pandemie

Die Giwog organisierte gemeinsam mit dem Kinderkulturzentrum Kuddelmuddel und der Stadt Leonding Balkonkonzerte in der Wohnanlage Hausleitnerweg/Proschkogang. Die coronakonforme Live-Musik konnte vom Balkon aus erlebt werden. „Wenn es nicht mehr gut möglich ist, dass die Leute zu uns kommen, dann kommen wir zu ihnen“, erklärt Manfred Forster, Leiter des Linzer Kuddelmuddel. Die Band „Fredy & Die Marzipan Combo“ spielte im Freien, Lautsprecher wurden in alle Richtungen aufgestellt, die Zuhörer blieben in ihren Wohnungen, öffneten Fenster oder kamen auf den Balkon und machten begeistert mit.



Foto: Giwog