

„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 Baumschläger 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.