



Pluspunkte



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Erste Wohnbau-Lounge

Hubert Wetschnig, Habau, und Michael Pech, ÖSW, diskutierten im Rahmen der Erste Wohnbaulounge auf Einladung von Michael Priebisch, Leiter großvolumiger Wohnbau der Erste Bank, die aktuellen Herausforderungen im Wohnbau: Explodierende Baukosten, Bauunternehmen, die keine Angebote mehr stellen, Facharbeitermangel, extreme Energiekosten, Produktions- und Lieferkettenstörungen. Bei Baumaterial gibt es 38 Prozent Kostensteigerung – das sind Baukosten von rund 2.300 Euro pro Quadratmeter. Fazit: Die Baubranche muss effizienter werden. Klimafreundliche Maßnahmen müssen stärker gefördert werden und Pech sieht auch bei der Wohnbauförderung einen Handlungsbedarf zu einer Anhebung. Entspannung kommt, aber die Energiepreise werden weiter ein großer Einflussfaktor sein.



Visualisierung: einszueins Architektur/die HausWirtschaft

Grundstein für „die HausWirtschaft“

Der Grundstein für das Pilotprojekt „die HausWirtschaft“, das Arbeiten, Wohnen und Kultur unter einem Dach vereint, ist gelegt – bis Herbst 2023 soll das von einszueins Architektur entworfene Atriumhaus im Stadtentwicklungsgebiet am ehemaligen Wie-

ner Nordbahnhof fertiggestellt sein. Sieben Stockwerke, 6.900 Quadratmeter Nutzfläche und eine große Dachterrasse umfasst das von den Mitgliedern der HausWirtschaft, gemeinsam mit dem Bauträger EGW entwickelten und geplanten Haus. Die Porr baut das Gebäude, das direkt an die Stadtwildnis „Freie Mitte“ angrenzt. Vielfalt ist Programm: Leistbare und kleinteilige Gewerbeflächen wurden entwickelt, das Motto ist „Leistung durch Teilen“ für Kleinunternehmer. Damit erhofft sich die Gemeinschaft auch neue Impulse für das Grätzl.



Foto: Tigewosi

Wohnen im Kloster

Um die Begebenheiten des traditionsreichen Klostergebäudes in Pfaffenhofen bestmöglich auszuschöpfen, hat die Tigewosi eine weitreichende Sanierung vorgenommen. Unter den neuen Nutzern befinden sich eine Tagespflege, eine Arztpraxis, mehrere Therapieflächen sowie Vereinsräume und natürlich Wohnungen. Insgesamt gibt es 28 Wohnungen, wobei sechs Wohnungen für betreubares Wohnen reserviert sind. Zudem wurde das Kloster mit einem Gemeinschaftsbereich und einer eigenen Wohnung für das Betreuungspersonal versehen.

Missverständnis

Im WohnenPlus-Heft 1/2022, S. 36, ist eine Information der Kürzung des Vorspanns zum Opfer gefallen. Deshalb wollen wir richtigstellen: Landschaftsarchitekt Florian Lorenz und Architekt Georg Wieser gründeten gemeinsam das Landschaftsarchitekturbüro studio LAUT, das für die Stadt Wien am Projekt Supergrätzl Favoriten arbeitet.



Foto: BauKarussell/Philipp Schuster / 005

„Social Urban Miner“-Ausbildung

Auf dem Areal des ehemaligen Wiener Sophienspitals entsteht bis Ende 2024 das neue Stadtquartier „Sophie7“ mit insgesamt 180 geförderten Wohnungen, davon 21 Gemeindewohnungen, sowie ein vielfältiges Angebot an Bildungs-, Arbeits- und Kultureinrichtungen. Um für ressourcenschonenden Rückbau zu sorgen, haben die Projektentwickler Sozialbau und WBV-GPA BauKarussell mit dem Social Urban Mining beauftragt. Um die Wertschöpfungspotenziale künftig noch besser ausschöpfen zu können und damit faire Beschäftigung zu schaffen, haben BauKarussell und Die Kümmerei den Ausbildungskurs zum „Social Urban Miner“ entwickelt. Im Rahmen des Open mine Day wurde die „Social Urban Miner“-Teilqualifizierung vorgestellt. Mit dem Kurs soll am Arbeitsmarkt benachteiligten Arbeitssuchenden das nötige Know-how vermittelt werden, um in kreislaufwirtschaftlichen Rückbauprojekten tätig zu werden. www.baukarussell.at

Rekord im Neubau

Mit dem „Ersten Österreichischen Neubaubericht“ präsentierten der Fachverband der Immobilien- und Vermögens-treuhänder in der WKÖ und Exploreal erstmals aktuelle Zahlen zu allen bundesweiten Neubauprojekten. 138.600 Wohneinheiten werden bis Ende 2022 errichtet. Im Vergleich zu 2020 und 2021 werden heuer rund 51.500 Wohneinheiten (41 Prozent in Wien) mehr erwartet. Bezogen auf die Bevölkerung pro 1.000 Einwohner führt Eisenstadt und Graz – Wien liegt dabei an 3. Stelle. Österreichweit werden 61 Prozent der Wohneinheiten von gewerblichen Bau-

trägern errichtet, für 39 Prozent zeichnen gemeinnützige Bauträger verantwortlich. Im Burgenland werden 84 Prozent von gemeinnützigen Bauträgern errichtet, in Vorarlberg 78 Prozent von gewerblichen Bauträgern. Die bundesweit durchschnittliche Wohnung hat 67,8 Quadratmeter, wobei sie in Kärnten mit 76,4 Quadratmeter am größten und in Wien mit 57,3 Quadratmeter am kleinsten ist. Trend: Die Wohneinheiten werden kleiner, aber es gibt praktisch keinen Neubau ohne Freiflächen.



Klimastadtrat Jürgen Czernohorsky und Vizebürgermeisterin und Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal starten eine Baumpflanzoffensive.

◆ Bäume gegen Hitzeinseln

In der Vorgartenstraße 158–170 im 2. Bezirk findet sich eines von mehreren Pilotprojekten von Wiener Wohnen zur nachhaltigen und ressourcenschonenden Bekämpfung von städtischen Hitzeinseln und für ein angenehmes Mikroklima in den Wohnhausanlagen. Durch umfangreiche Neupflanzungen – rund 30 Bäume mit einem Alter zwischen zehn und 20 Jahren – soll zukünftig das Aufheizen des Gebäudes verhindert werden und der Verdunstungseffekt wird zusätzlich zu einem guten Mikroklima beitragen. Parallel dazu werden auch Fassaden begrünt als Maßnahme für eine natürliche Kühlung wie z. B. in der Raxstraße 21–27 im 10. Bezirk und in der Mollardgasse 89 im 6. Bezirk, oder in der Jägerstraße 62–64 im 20. Bezirk.



Gernot Schild, Vorstand Aphrodite, Christine Dornaus, Vorstandsdirektorin der Wiener Städtischen Versicherung, Hans-Peter Weiss, Are, Kathrin Gaál, Vizebürgermeisterin und Wohnbaustadträtin, Raimund Haidl, Geschäftsführer Schönerer Zukunft, Astrid Kratschmann, Vorständin Aphrodite

◆ Verteuerungsverbot gefordert

Die Arge Eigenheim, ein Zusammenschluss von rund 100 Wohnbauunternehmen, fordert ein Verteuerungsverbot. Christian Struber, Bundesobmann der Arge Eigenheim, präsentierte Details: Alle gesetzlichen Vorgaben wie auch Normen sollen bei jeder Begutachtungsphase auf die Kostenrelevanz geprüft werden. Die Baukosten für den Wohnhaus- und Siedlungsbau haben sich von Dezember 2020 bis April 2022 um knapp 23 Prozent erhöht. Das Material ist in diesem Vergleichszeitraum um 42,5 Prozent im Preis gestiegen. Bauunternehmen sind derzeit nicht bereit, Aufträge zu Festpreisen zu übernehmen. Das führt zu Baustopps und Bauverzögerungen. „Den gemeinnützigen Wohnbau trifft diese Entwicklung besonders hart, da die steigenden Herstellungskosten bei geförderten Wohnungen nicht in Form höherer Wohnungsmieten weitergegeben werden können“, warnt Michael Pech, Vorsitzender des Aufsichtsrates des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen. Aktuell ist eine Prognose für die Fertigstellungen im laufenden und kommenden Jahr schwierig, zahlreiche Projekte wurden bereits gestoppt. „Die Baubranche ist gefordert, weitere Effizienzsteigerungen und Standardisierungen umzusetzen. Aber auch die Politik ist aufgerufen, neben kostenintensiven Regulierungen die Leistbarkeit des Wohnens für die Bewohner durch Anpassung der Wohnbauförderung weiter zu ermöglichen“, so Pech.



Visualisierung: Treberspurg

◆ Vielfältig wohnen

Der Campo Breitenlee in der Podhagskygasse, Bauträger Mischek, geplant von Treberspurg & Partner Architekten, bietet eine vielfältige Wohnumgebung mit einem großen Angebot an unterschiedlichen Wohnformen, mit einem Energiekonzept, das auf 100 Prozent auf erneuerbare Energie setzt, zahlreichen gemeinschaftsbildenden Einrichtungen sowie der partizipativen Vergabe aller 325 Wohnungen.

Die Gebäudetechnik umfasst Tiefenbohrungen in Kombination mit Wärmepumpen, Bauteilaktivierung und Fotovoltaik. Die Wohnraumkonzepte eignen sich für wechselnde Bedürfnisse: Wohnverbund+, Ich-Du-Wir, Schwerpunkt Alleinerziehende und Housing First-Wohnungen.



Foto: Hörmändinger

◆ Forschung für Klimaschutz

Die vom Fachverband der Stein- und keramische Industrie initiierte Forschungsinitiative „Zukunftssicheres Bauen“ liefert – angelegt als Forschungskoooperation von Industrie und Forschungseinrichtungen – wissenschaftliche Erkenntnisse für die Weiterentwicklung nachhaltiger Bauweisen. Die Ögut – Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik ist aufgrund ihrer langjährigen Erfahrung im Forschungs- und Technologiebereich mit der wissenschaftlichen Begleitung der Initiative betraut und transferiert die Ergebnisse in das österreichische Energie- und Gebäudeforschungsprogramm „Stadt der Zukunft“ und auf die Plattform Nachhaltig Wirtschaften des Klimaschutzministeriums.



Foto: Werner Jäger

◆ NÖ Wohnbaupreis

Gleich zwei von fünf Auszeichnungen des Niederösterreichischen Wohnbaupreises 2021 wurden im Rahmen des Frühjahrsempfangs der GBV-NÖ von Landesrat Martin Eichinger an Geschäftsführer Christof Anderle vom gemeinnützigen Bauträger Gewog Arthur Krupp aus Berndorf übergeben. Sowohl die Anlage „Viertel hoch Zwei“ in Theresienfeld in der Kategorie „Geschoßwohnbau“ als auch die „Burg Bruck“ in Bruck an der Leitha in der Kategorie





„Generalsanierung“ konnten die Jury überzeugen. Beide Projekte stellen richtungweisende Beiträge zur Reduktion der Auswirkungen des fortschreitenden Klimawandels dar.

◆ Nachhaltige Verdichtung

In enger Zusammenarbeit von Stadt Wien, dem Immobilienentwickler JP Immobilien und dem Bauträger Süba AG entsteht auf dem Areal Nordwestbahnstraße 53 ein Leuchtturmprojekt von Querkraft Architekten für nachhaltige Bauweise und zeitgemäße multifunktionale Nutzung, unter dem Thema „produktive Stadt“. Eingebettet zwischen Augarten und dem neuen „Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof“ wird es zur Aufwertung des 20. Bezirks beitragen. Daniel Jelitzka, JP Immobiliengruppe: „Das Wohn- und Arbeitsverhalten hat sich verändert, Arbeit, Wohnen, Freizeit und Produktion wachsen zusammen. Die Nordwestbahnstraße 53 soll beispielhaft für eine zeitgemäße, von Nachhaltigkeit geprägte Entwicklung im verdichteten Stadtgebiet stehen.“

gen Wohnbau ein Baum gespendet und ein Nützlingshotel aufgestellt.



Foto: JP Immobilien

◆ Fünf Jahre neunerimmo

Seit fünf Jahren gibt neunerimmo, ein Tochterunternehmen der Wiener Sozialorganisation neunerhaus, wohnungslosen Menschen wieder ein Zuhause. Zum Jubiläum konnte die 400. Wohnung übergeben werden. Insgesamt konnten somit mehr als 900 Menschen dank neunerimmo wieder in die eigenen vier Wände einziehen. Rund 22.000 Menschen, die Einwohnerzahl einer Kleinstadt, sind in Österreich als obdach- oder wohnungslos gemeldet – die Dunkelziffer liegt weit darüber. Seit der Gründung vor fünf Jahren sucht, vermittelt und vermietet neunerimmo – mit Unterstützung vieler Partner aus dem Immobilien- und Sozialbereich – Wohnraum für armutsbetroffene und wohnungslose Menschen und hilft so, Wohnungslosigkeit nachhaltig zu beenden.

wohnen für die Mieter zukünftig im Reconstructing-Wohnhaus nicht.



Visualisierung: Wiener Städtische

Mehr als 120 Wohnungen entstehen an der Ecke Leystraße/Eva-Popper-Weg. Geplante Fertigstellung im Dezember 2022

◆ Preiswert wohnen

Im aufstrebenden Grätzl am ehemaligen Nordbahnhof im 2. Wiener Gemeindebezirk errichtet die Wiener Städtische auf einer Nutzfläche von 141.000 Quadratmetern 14 Wohngebäude mit insgesamt 1.850 Mietwohnungen. Die Mehrheit der Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen ist im Segment „Preiswert“ mit einem gedeckelten Nettomietpreis von unter zehn Euro pro Quadratmeter angesiedelt. In Zusammenarbeit mit der EGW und der Sozialbau AG wird ein Drittel aller Wohnungen gefördert sein. Das Gesamtprojekt soll 2026 fertig sein. Das Haus- und Technikkonzept umfasst eine zentrale Wärme- und Kälteversorgung sowie Bauteilaktivierung und umweltschonende Energiequellen durch Fotovoltaikanlagen auf den Dächern. Die extensive Dachbegrünung sorgt zudem für ein gutes Mikroklima. mittenim-zweiten.at



Foto: Sybille Sierlinger

◆ Qualitativ hochwertig

Das ÖSW erhielt die Auszeichnung „Best Performing Developer 2021“ beim Best Performing Award. Diese erhalten all jene Unternehmen, die eine außerordentlich hohe Verhältnismäßigkeit an qualitativ hochwertigen Immobilienanfragen in Relation zu den auf FindMyHome.at veröffentlichten Objekten aufweisen. Zudem erreichte das ÖSW in der Kategorie „Top Developer 2021“ den zweiten Platz.

◆ Zeichen für den Klimaschutz

Als sichtbares Zeichen für den Klimaschutz unterzeichnete der GBV Niederösterreich ein Memorandum. Damit verpflichten sich die gemeinnützigen Bauträger, Grünflächen ohne chemisch-synthetische Pestizide und Düngemittel ohne Torf zu verwenden. Dabei wird großer Wert auf Biodiversität und Klimawandelanpassung gelegt. In Kooperation mit „Natur im Garten“ wird für jeden Neubau im gemeinnützi-



Foto: Sybille Sierlinger

◆ Effizient geplant

Die Wohnhausanlage in der Parkstraße in Neu-Guntramsdorf wurde vor mehr als 80 Jahren errichtet und zählt heute zu den ältesten Gebäuden in diesem Ortsteil. Die gemeinnützige Wohnbau-gesellschaft Neue Heimat errichtet nun neue Wohnungen, die ersten wurden bereits übergeben. Nun werden auch nach und nach die alten Wohngebäude in der Parkstraße, in der Franz Novy-Gasse und in der Bertha-von-Suttner-Gasse durch neue ersetzt. Die neuen Wohnungen sind modern ausgestattet und verfügen über einen barrierefreien Zugang mit Lift, einen Balkon oder Eigengarten. Durch effiziente Planung, moderne Bauweisen und Energieeinsparungen erhöhen sich die Gesamt-



Foto: Franz Neumayr

◆ Struber Aufsichtsratsvorsitzender

Christian Struber, Bundesobmann der Arge Eigenheim und Geschäftsführer der Salzburg Wohnbau, wurde beim Verbandstag der GBV für die nächsten drei Jahre zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates der GBV gewählt. Struber folgt Michael Pech, ÖSW AG, nach, der seit 2016 Vorsitzender des Aufsichtsrates der GBV war.