Pb.b. GZ 02Z032231 M, Wohnen Plus, Singerstraße 8/10, 1010 Wien

WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN FÜR DIE ZUKUNFT DES WOHNENS

2|2018

Das Haus als Energiequelle

Erste Schritte zur Energiewende
Ökostrom als brisantes Thema
Das Gebäude entscheidet selbst
Unabhängig, umweltfreundlich und komfortabel

STANDPUNKT
Anreize fehlen –
Bedarf an Wohnraum steigt

MEIN WOHNEN PLUS
Mit Leidenschaft beim
Wohnen und Arbeiten

WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN FÜR DIE
ZUKUNFT DES WOHNENS
2|2018

STANDPUNKT
2 Andreas Pfeiler: Anreize fehlen - Bedarf an Wohnraum steigt

WOHNSYMPOSIUM
4 Emsiges Schürfen nach leistbarem Bauland

PLUSPUNKTE
8 Kurzmeldungen aus der Wohnbaubranche in Österreich

MEIN WOHNEN PLUS
10 Mit Leidenschaft beim Wohnen und Arbeiten

THEMA
11 Das Haus als Energiequelle
12 Erste Schritt zur Energiewende
16 „Bewohner mit Spieltrieb sind wichtig“ | Interview mit Gerhard Schuster
17 Ökostrom als brisantes Thema
18 Das Gebäude entscheidet selbst
20 Unabhängig, umweltfreundlich und komfortabel I Reportage Das weltweit erste energieautarke Mehrfamilienhaus

PROFIL
24 Villach an der Fernwärme | Kelag Energie & Wärme

WOHNEN PLUS TRENDS
26 Planen | Bauen | Wohnen | Innovationen

FORSCHUNG
28 Raimund Gutmann: Wird Software wichtiger als Hardware?

PROFIL
30 Kompetenz: Kooperation! Drei Projekte der WBV-GPA

INTERNATIONAL
32 Paris auf und über Schiene bringen – ein Praxis-Check

AUSBLICK
35 Simples Vorhaben, komplexes Unterfangen

AVISO
36 Themen und Termine zu zwei Veranstaltungen im Herbst: Praxis-Check „Der smarte Weg zur Leistbarkeit?“ – „Kaufen oder Mieten“ ist Thema beim 62. Wohnsymposium | Impressum

Coverfoto: Visualisierung: WBV-GPA/Querkraft/Architekt Moosmann
Niedrigenergie-Wohnanlage Oleandergasse „Wohnen am grünen Anger“ mit 133 Wohneinheiten

Anreize fehlen – Bedarf an Wohnraum steigt

Die Konjunktur läuft – die Bauwirtschaft kann nicht über Mangel an Aufträgen klagen. Fast unbemerkt ist das Thema leistbarer Wohnraum aus den Medien verschwunden. Doch die Brisanz ist geblieben, Anreize für Bauträger fehlen, meint Andreas Pfeiler, Geschäftsführer Fachverband Steine-Keramik der WKO, im exklusiven Interview.

GISELA GARY

Foto: Lukas Lorenz

Die Wohnbaubewilligungszahlen erreichen einen historischen Höchstwert, gleichzeitig sinken jedoch die Förderausgaben der Bundesländer auf rund zwei Milliarden Euro. Woran liegt das?

Andreas Pfeiler: „Ja, 2017 hatten wir den tiefsten Wert seit den frühen 1990er-Jahren. Ich fürchte, ein wichtiges wohnungspolitisches Lenkungsinstrument verliert zunehmend an Bedeutung. Dabei hat die Wohnbauförderung eine wesentliche wirtschafts- und gesellschaftspolitische Wirkung. Der Wohnbauförderung ist es zu verdanken, dass die Neubauleistung in den Krisenjahren nach 2008 nicht eingebrochen ist und leistbarer Wohnraum geschaffen werden konnte. Ich sehe einen massiven Handlungsbedarf. Dazu zählt auch die Vereinheitlichung der Bautechnik-Verordnungen. Hier müssen die Bundesländer endlich einheitliche Normen ermöglichen. Nur dadurch kann mehr und vor allem günstigeren Wohnraum – auch im ländlichen Bereich – geschaffen werden."

Hat die aktuelle Politik auf das Thema leistbaren Wohnraum vergessen?

Pfeiler: „Den Eindruck kann man schon erhalten, bei der aktuellen Berichterstattung. Aber ich denke, es wird schon gesehen, dass dringend leistbarer Wohnraum benötigt wird, aber dass es dazu auch Anreize braucht – dieses Verständnis vermisse ich noch. Ich will nicht die Politik für alles verantwortlich machen, aber für ausreichend günstigen Wohnraum, oder zumindest für ein ausgeglichenes Verhältnis zu sorgen, das sehe ich schon als ihre Aufgabe."

Nachverdichtung und Überbauungen wurden ja im Regierungsprogramm festgeschrieben – ein guter Ansatz?

Pfeiler: „Grundsätzlich ja, wenn jedoch die Rahmenbedingungen nicht verändert werden, sehe ich auch dafür keine Chancen. Bauen ist immens teuer! Die Baukosten müssen unbedingt gesenkt werden. Einzig die Baustoffpreise sind moderat geblieben. Einerseits sind die Grundstückspreise und die Errichtungskosten explodiert, anderseits führen aber auch die überbordenden technischen Vorschriften zu Kostenerhöhungen. Diese müssen zurückgenommen werden und mit effizienten Regeln ersetzt werden."

Wie können die Baukosten im Wohnbau gesenkt werden?

Pfeiler: „Beispielsweise durch beschleunigte Bauverfahren im Zusammenspiel mit den Ländern. Aber auch brauchen wir Bauland, es kann nicht sein, dass Länder auf Bauland sitzen und warten bis die Preise noch mehr steigen. Zudem könnte

die Idee, dass es bei Grundstücken der öffentlichen Hand einfach einen gewissen Teil an Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau gibt, spielend leicht umgesetzt werden. Zudem würde eine Vereinheitlichung der Bauordnungen die Kosten ebenso senken."

Bauträger klagen nach wie vor über die überbordende Kostenentwicklung und Belastungen durch Normen und vor allem Vorschriften in puncto Ökologie – eine Besserung in Sicht?
Pfeiler: „Noch nicht. Aber ich bin guter Hoffnung. Das Passivhaus war ja auch so eine Idee. Wer will schon passiv wohnen? Nein, jetzt im Ernst. Das Passivhaus wird heute vielfach als Stand der Technik angesehen. Das ist insofern unverständlich, als das Passivhaus in der Praxis auch rasch an seine Grenzen stößt. Außerdem ermöglicht der in der OIB-Richtlinie festgelegte ´duale Weg´ zur Steigerung der Energieeffizienz, dass viel Wege nach Rom führen. Ich glaube nicht, dass ein Absolutismus in dieser Richtung sinnvoll ist – und auch deckt er sich meiner Meinung nach nicht mit den Anforderungen an leistbarem Wohnraum."

Wie geht es Ihren Mitgliedsunternehmen?
Pfeiler: „Der Blick auf das wirtschaftliche Umfeld der Baustoffindustrie schaut derzeit durchaus gut aus. Das Jahr 2017 kann zusammengefasst als zufriedenstellend bezeichnet werden, wenngleich der Blick in die Details leider auch Verlierer ausfindig macht. So dürfen sich die Industriezuliefer-Branchen zu den Gewinnern zählen. Doch der Preisdruck- und -kampf ist auch hier angekommen."

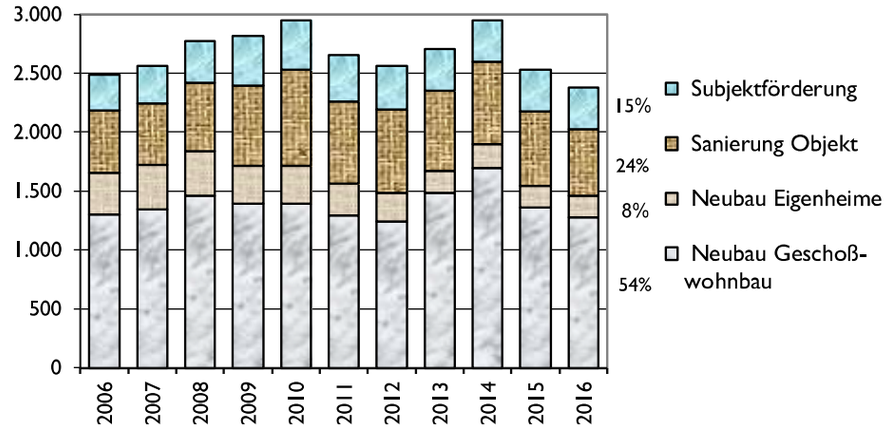
Welche Maßnahmen empfehlen Sie der Politik – wünschen Sie sich?
Pfeiler: „Auf die Bedürfnisse der Menschen, der Unternehmen, auf deren Empfehlungen und Ideen zu hören – und vor allem auf die erfahrenen Wohnbauträger. Und den leistbaren Wohnbau als Priorität Nummer Eins zu betrachten. Ich wünsche mir auch, dass die Bekenntnisse der Regierung zu heimischen Baustoffen im öffentlichen Raum, das Setzen auf langlebige, rezyklierbare Produkte und die Berücksichtigung regionaler Wertschöpfung bei der Vergabe öffentlicher Aufträge nun in die Tat umgesetzt werden – inklusive Nachweispflicht."

> „Ich gehe davon aus, dass jene, die die WBIB auf dem Gewissen haben, noch nie eine Wohnung suchen mussten."

Das Ende oder der massive Umbau der Wohnbauinvestitionsbank, WBIB, hat viele erschüttert. Was kommt jetzt?
Pfeiler: „Das ist in der Tat erschütternd. Vor allem, was ist das Problem? Ich gehe davon aus, dass jene, die die WBIB auf dem Gewissen haben, noch nie eine Wohnung suchen mussten. Und was ist das für eine Idee, jetzt den Ländern diese Bank, diese Drehscheibe für leistbaren Wohnbau, einfach umzuhängen? Ich kann nur hoffen, dass hier noch die Vernunft siegt."

Sie sind ja häufig in Brüssel – was ist Ihr Eindruck und wie läuft es denn in puncto EU-Gebäuderichtlinie?
Pfeiler: „Die Überarbeitung der EU-Gebäuderichtlinie ist Teil des EU ´Clean Energy for all Europeans´-Pakets, das Ende 2016 präsentiert wurde. Das Ziel der Erhöhung der Energieeffizienz durch Energieeinsparungen wurde unmissverständlich einzementiert. Diese sollen v.a. durch Optimierung der Gebäudehülle bzw. durch Forcierung von thermischer Sanierung erreicht werden. Gleichzeitig wurde wenig später im Rahmen der Abstimmung zur EU-Energieeffizienzrichtlinie die Berücksichtigung von erneuerbaren Energien in Gebäuden zur Reduktion der Einsparverpflichtung abgelehnt. Obwohl es doch so einfach sein könnte wie Stefan Schleicher in seiner Studie belegt. Er ist davon überzeugt, dass der Ansatz, nur auf alternative Energie zu setzen, ein Unsinn ist. Es braucht drei Ansätze: Der Verkehr muss reduziert werden, Gebäude müssen Teil des Energiesystems werden und wir brauchen integrierte Netze."

Mio. Euro Ausgaben der Bundesländer für Wohnbauförderung



Quelle:: Förderungsstellen der Länder, BMF, Grafik IIBW.

Emsiges Schürfen nach leistbarem Bauland

Kommunen verfügen über einen gut bestückten Werkzeugkasten zur Mobilisierung von benötigtem Bauland. Spitze Instrumente kommen jedoch kaum zum Einsatz. Derzeit dominieren örtliche Verhandlungstaktik, die Nutzung vorhandener Grundstücksreserven und die Aufwertung des Wohnungsbestandes unter dem Stichwort „Nachverdichtung", ergab das jüngste Symposium zur Zukunft des Wohnens.

ERNST KOCH

Fotos: Robert Newald

1 / „Rechtliche Querschnittsmaterie": Verfassungsjurist Heinz Mayer
2 / „Gutes Werzeugkisterl": Athur Kanonier, TU Wien
3 / Unterschiede im ländlichen Raum: Gerlind Weber, ehem. Boku Wien
4 / Auch positive Beispiele: Gerda Maria Embacher, Neue Heimat Tirol
5 / „Beachtliche Ressourcengewinne": Wolfgang Schön, WAG Linz
6 / Neuer Kommunalbau: Stadträtin Elke Kahr, Graz
7 / Beträchtlicher Polster: Michaela Trojan, Wohnfonds Wien
8 / Enorme Chancen im Bestand: Thomas Ritt, AK Wien
9/ Leicht optimistischer Blick: Josef Ostermayer, Sozialbau und GBV Wien
10 / Tischrunden im Schutzhaus Zukunft.
11 / Debatte der Politikerinnen Elke Kahr und Michaela Steinacker, mit Moderator Eric Frey.

Prinzipiell firmiert der Komplex Bodennutzung und Raumordnung als rechtliche Querschnittsmaterie. Dem Bund obliegen Entscheidungen über öffentliche Bereiche – wie etwa Verkehrswege, Kasernenareale, Bundesforste u.ä. – und „alles, was nicht Bundessache ist, ist Landessache", bringt es Verfassungsjurist Heinz Mayer auf eine föderale Kurzformel. Der Gesetzgeber habe „absoluten Vorrang" etwa bei Widmungsverfahren oder begleitenden Vertragsraumordnungen, heißt es. In der Praxis überantworten die Rahmenbedingungen der Länder den Gemeinden ganz gut bestückte „Werkzeugkisten" (A. Kanonier), deren Instrumente jedoch stark variabel zum Einsatz kommen.

Einflussmöglichkeiten von Kommunen auf Baulandbeschaffung kursieren seit Jahrzehnten und lauten auf Begriffe wie befristete Widmungen, Rückwidmungen, Um- und Zusammenlegungen, anteilsmäßige Zweckwidmungen für geförderten Wohnbau, Vorbehaltsflächen, An- und Rückverkauf durch Gemeinden, gerne ins Spiel gebracht werden diesbezügliche Modelle in Südtirol oder München. Nicht eruierbar sind sogenannte „Zwangsmaßnahmen" zur Eindämmung von Grundstücksspekulation, die Einlösung von Sanktionen bei Nichterfüllung von Verträgen oder gar Enteignungen (gegen Entschädigung). Rechtlicher Knackpunkt ist hierbei laut Heinz Mayer die Abwägung zwischen Eingriffen in private Eigentumsrechte und der Begründung eines „erheblichen öffentlichen Interesses". Ein erster in diese Richtung weisender Passus im Bodenbeschaffungsgesetz aus anno 1974 kam nie zur Anwendung, da das „Verhältnismäßigkeitsprinzip" seither als zu problematisch angesehen wird.

Weite Themenbreite

Der skizzierte Handlungsspielraum von Ländern und Gemeinden beinhalte „viele Konjunktive", bestätigt Arthur Kanonier von der TU Wien. In der Regel werden Transaktionen und Preisbestimmungen durch Vertragsverhandlungen und örtliche Kommunikation gehandhabt. Die eigentliche Bodenbeschaffungspolitik sei dabei zwar ein wesentlicher Bestandteil,

4

5

6

die Situation bedürfe jedoch weiterer Zieldefinitionen in Bereichen wie Bestandsverdichtung, Leerstandsmanagement u.ä. Eine Themenliste, die von Gerlind Weber (Raumforschung und Raumplanung an der Boku Wien) gleich erweitert wurde: um den enormen Versiegelungsgrad in Landregionen, um die Präferenz zu geförderten Einfamilienhäusern, um die wachsende Konkurrenz durch (oftmals leerstehende) Anlegerwohnungen und um Unsicherheiten betreffend eine erhöhte Immobiliensteuer.

Auf der Basis einer Studie über Kommunen im ländlichen Raum – städtische Ballungszentren ausgenommen – filtert Weber Dringlichkeiten von Wachstumsgemeinden mit hoher Bauplatznachfrage und steigendem Wohlstandsniveau heraus, demnach situiert an Speckgürteln oder leistungsstarken Verkehrsrouten, oder von einer zwei-saisonalen Tourismusform geprägt. Ein enormer Überhang von bis zu 35 Prozent ungenutztem Bauland werde an diesen Orten registriert, während die Knappheit keineswegs in allen Landregionen ein Thema ist: „40 Prozent der Gemeinden wachsen nicht. Von diesen ist hier nicht die Rede.“ Sehr wohl beschäftigt die akute Wohnungsnachfrage und Preisentwicklung vor allem die Landeshauptstädte sowie deren Einzugsbereiche, sodass sich die Einladungspolitik zum 61. Wohnsymposium im Wiener Schutzhaus zur Zukunft als Rundblick auf aktuelle Maßnahmen und Entwicklungen urbaner Hot-Spots erweitern konnte. Als etwas unerwartete inhaltliche Innovation stellte sich im Laufe des Nachmittags eine argumentative Trennung von Notwendigkeiten im Wohnungsneubau und von Perspektiven zur optimierten Nutzung der „Bestandsverhältnisse“ heraus.

Beispiel Innsbruck, wo Grundstückspreise in lichte Höhen – in einem genannten Fall bis auf 5.400 Euro pro Quadratmeter – steigen: Die NHT-Manangerin Gerda Maria Embacher führte

7

8

9

positive Projekte in Kooperation mit der Stadtgemeinde an, die ihre Bodenpolitik weiterentwickelt, es mit Anteilsflächen für geförderten Wohnbau sowie mit der Unterstützung von Verdichtungs- und Sanierungsmaßnahmen angeht, auch im Leerstandsbereich sei „einiges gelungen“. Herzeige-Projekte dafür sind Südtirolersiedlungen, die altersgerecht und barrierefrei (Lifte) modernisiert werden, wobei zusätzliche Wohnangebote zu gewinnen sind – selbstredend in engster Abstimmung mit der ansässigen Bewohnerschaft.

Rückgang von Einfamilienhäusern

Für das Land Tirol versicherte Embacher, sozialer Wohnbau wäre selbst in Tourismusgemeinden wie Kitzbühel möglich: „Beim Wohnungsneubau hängt alles vom Bürgermeister ab.“ Als Tiroler Gegentrend ist ein massiver Rückgang beim Bau von Einfamilienhäusern zu registrieren: „Jeder will es haben. Man kann es sich aber nicht mehr leisten.“

Für die Stadt Linz, in der auf anderer Ebene einige Hochhausplanungen im publizistischen Disput stehen, präsentierte WAG-Vorsitzender Wolfgang Schön ebenfalls Projekte im Sinne von Baulandmobilisierung im Bestand. In concreto: In Linz-Oed ermöglicht eine „städtebauliche Gesamtentwicklung“ durch Nachverdichtung und Dachgeschoßaufbauten 241 neue Wohnheiten, was einem Plus von zehn Prozent entspricht. Das Pilotprojekt Linz-Bindermichl hat in einer Arbeitersiedlung der ehemaligen Hermann-Göring-Werke die Aufstockung des Bestandes von 154 um 48 Wohneinheiten sowie die Ausstattung mit barrierefreien Liften und privaten, Loggia-ähnlichen Freiflächen zum Ziel. Für den gesamten Stadtteil sieht man ein Potenzial von rund 650 zusätzlichen Wohnungen – ein Plus von 33 Prozent.

Mögliche Ressourcengewinne – so bilanziert Schön – seien „quantitativ wie qualitativ beachtlich“, wobei die soziale Durchmischung und die Verbesserung der Wohnqualität für die bestehende Bewohnerschaft im Vordergrund stünden. Voraussetzungen dafür seien ausführliche Untersuchungen für jedes Vorhaben, intensive Beschäftigung mit den Mietern (vor der viele Akteure zurückscheuen) und das kooperative Einvernehmen mit der Gemeinde.

Neue Wege für die Steirische Landeshauptstadt skizzierte die Grazer Stadträtin Elke Kahr (KPÖ). Erstmals sei es dem Wohnbau-Ressort gelungen, Grundstücke selbst zu erwerben und zu bebauen, auf der Agenda stehen 1.000 neue und zukünftig nochmals so viele Einheiten auch in Stadtteilen, wo bislang kein kommunaler Wohnraum entstanden war. In der politischen Schlussdiskussion mit Michaela Steinacker (ÖVP) brachte Kahr zudem den Aspekt eines reformierten Mietrechts mit Obergrenzen aufs Tapet (siehe hiezu die Beilage Standard-Wohnen).

Wiener Potenziale

Die Bundeshauptstadt – dies berechnen sämtliche Analysten und Praktiker – ist mit einem Bedarf von zusätzlichen 9.000 bis 10.000 leistbaren Wohnungen jährlich belastet. Unbestritten und von allen „Playern“ auf dem Wohnungsmarkt vielfach publiziert, sind die Bau- und Grundstückskosten um ein Vielfaches gestiegen und somit Hauptverursacher des massiven Nachholbedarfes. Etwas überraschend stellten dennoch gleich mehrere Exponenten die Nutzungsmöglichkeiten des „Vorhandenen“ in den Vordergrund: Michaela Trojan, Geschäftsführerin des Wohnfonds Wien verwies auf die Verfügbarkeit von 2,7 Millionen. Quadratmetern Baugrund – ein „Superpolster, der allerdings auf Dauer nicht reichen wird“. Konzentrieren wolle man sich derzeit „auf jene Flächen, die gewidmet sind“, auf neue städtebauliche Verträge und „Bodenumlegungsverfahren“. Auf der Agenda bleiben soll zudem der auf 4.000 Einheiten präliminierte Bau von neuen Gemeindewohnungen.

Ein enormes, unterschätztes Potenzial sieht Thomas Ritt (Ökonom AK Wien) in der Perspektive „Nachverdichtung“. In der Bundeshauptstadt stehen nicht nur über 600.000 Sozialwohnungen, es offerieren sich darüberhinaus viele ungenutzte öffentliche Flächen etwa an aufgelassenen Märkten und vielem mehr. Deren Verwertung ohne neuen Grundbedarf erfolge jedoch – so Ritt mit Bezug auf eine Studie aus 2018 – „zu wenig, zu unsystematisch“. Als große Chance betrachtet wird die Aufmöbelung von großen Anlagen aus den 1960-er und 1970-er Jahren mit ihrem Sanierungsbedarf und teils zu groß gewordenen Wohnungen. Insgesamt eine Schiene, die auch auf Zuspruch der Symposiums-Teilnehmer stieß – siehe die in Tischgesprächen entwickelten Vorschläge an die Politik.

Einen „gewissen optimistischen Blick“ erkennt trotz der hohen Neubau-Notwendigkeiten auch Josef Ostermayer, Sozialbau-Chef und Obmann der Wiener Gemeinnützigen. „Wie geht Wien mit seinen eigenen Gründen um“, lautet seine Frage, und welche Faktoren hätten den hohen Nachholbedarf in der stark wachsenden Metropole erzeugt?

Zuallerst: Es seien, wie bereits erwähnt, viele Flächen vorhanden, die auf ihre Widmung warten. Ursacher hiefür finden sich unter anderem in „überschiessend gehandelten“ UVP-Verfahren, in hohen Anforderungen an Infrastruktur und deren Kosten, die zu einer Widmung erst dann führen, wenn technisch und sozial rundum vorgesorgt ist. Zukünftige Perpektiven sieht Ostermayer in einem ausgebauten System von Baurechten, das eine Limitierung von Grundstückskosten ermöglicht – im übrigen auch bei Verlängerungen im Altbestand, für welchen dann Sanierungs/Modernisierungsprojekte forciert werden könnten. Gesetzlich und in der Praxis sei an der Optimierung städtebaulicher Verträge und an der Fixierung von Anteilsreservierungen für den geförderten Wohnbau zu arbeiten. Erste Nachweisbeispiele gebe es hiefür bereits – und dass Wien weiterhin rasant wächst, daran besteht wohl kein Zweifel.

Neue Schiene Nachverdichtung

Weder Anreize noch sonderliche Eingriffe empfahlen die traditionellen Tischrunden der Politik auf die Frage, auf welchen Wegen diese neues Bauland für den Wohnbau mobilisieren könne. In den Vordergrund rückte etwas unerwartet eine Besinnung auf die Wirkungsweise optimierter Bestandsnutzung ohne neue Grunderfordernisse.

10

Fotos: Robert Newald

Tisch 6 | 13 Punkte
Platz 1,
Siegerslogan:
Widmungskategorie soziale Nachverdichtung

Präsentation:
Andreas Dominko,
Gewog - Neue Heimat

Tisch 4 | 9 Punkte
Platz 2, Slogan:
Öffentliches Baurecht statt Enteignung

Präsentation:
Gilbert Pomaroli,
NÖ-Landesregierung

Tisch 8 | 8 Punkte
Platz 3, Slogan:
Leistbarer Wohnbau als Pflicht

Präsentation:
Alexandra Koller,
Alpenland

Tisch 2 | 2 Punkte
Slogan:
Vom Baurecht zum „Freiland"

Präsentation:
Dietmar Steiner,
früher AzW

Tisch 1 | 3 Punkte
Slogan:
Der geförderte Wohnbau ist DAS öffentliche Interesse

Präsentation:
Andreas Weikhart,
Wien-Süd

Tisch 5 | 3 Punkte
Slogan:
Gebt den Wohnungssuchenden eine Stimme

Präsentation:
Gabriele Aigner-Tax,
Wohnservice Wien

Tisch 9 | 6 Punkt
Slogan:
Mitwirkungspflicht für Grundeigentümer

Präsentation:
Klaus Wolfinger,
Consulting/Bauträger

Tisch 3| 3 Punkte
Slogan:
Baulandmobilisierung über politische Grenzen

Präsentation:
Michael Wildmann, Arch.
grundstein

Tisch 10 | 7 Punkte
Slogan:
Bestand statt Freiland

Präsentation:
Gerda Maria Embacher,
Neue Heimat Tirol

Tisch 7 | 1 Punkte
Slogan:
Nachverdichtung auf den Dächern

Präsentation:
Xaver Marschalek,
Architekt FOAM ZT

Tisch 11 | 1 Punkte
Slogan:
Schutzzonen aufweichen

Präsentation:
Norbert Gschöpf,
Wien-Süd

11

PLUS PUNKTE

ROBERT KOCH / MARIETTA ADENBERGER

Foto: PID

Michael Ludwig und Christoph Chorherr zeigen stolz den Entwurf zur neuen Wiener Bauordnung, die leistbares Wohnen und Klimaschutz forciert.

Wien wird Musterstadt

Der Entwurf zur Novelle der Wiener Bauordnung liegt auf dem Tisch. Ein ganzes Bündel an Maßnahmen soll einerseits Verfahren entkomplizieren und andererseits Bauland für geförderte Wohnungen mobilisieren, wie Wohnbaustadtrat Michael Ludwig bei der Präsentation im April betonte. Ein Beispiel ist die flexiblere Stellplatzverordnung. Nicht benötigte Pflichtgaragenplätze können künftig etwa in Einlagerungsräume umgewandelt oder an Bewohner anderer Anlagen weitervermietet werden. Weitere Eckpunkte der Novelle: Ein vereinfachtes Verfahren für Bauvorhaben im Gartensiedlungsgbiet und das Wegfallen der mündlichen Bauverhandlung unter bestimmten Bedingungen. Ein wichtiger Punkt ist das Verbot von kurzfristigen Vermietungen zu Beherbergungszwecken wie etwa Airbnb, damit soll die gewerbliche Nutzung von Wohnungen vermieden werden. Gebäude mit Baujahr vor 1945 sollen außerdem besser geschützt werden. In Punkto Umweltschutz soll Wien zur Musterstadt werden, erstmals Klimaschutz neben leistbarem Wohnen als Ziel der Stadtplanung verankert werden, so Gemeinderat Christoph Chorherr. In Neubauten solle es künftig etwa keine Öl- und Gasetagenheizungen mehr geben, Ladeplätze für Elektroautos mitbedacht werden. Die Novelle wird voraussichtlich am 18. September 2018 in der Landesregierung zur Beschlussfassung vorgelegt und am 25. Oktober vom Landtag beschlossen.

Frauen im Aufstieg

Um Frauen beim Aufstieg in Führungspositionen der stark männerdominierten gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zu unterstützen, wurde Ende 2016 die Initiative „Netzwert“ der Arge Eigenheim ins Leben gerufen. Nun ist die Plattform samt Role Models und aktivem Mentoring gut in der Branche angekommen, obwohl es noch immer wenige Frauen in oberen Positionen gibt, so das Resümee der Netzwert-Vorsitzenden Isabella Stickler, Prokuristin der Alpenland und Geschäftsführerin der Alpenland Wohnbau- und Wohnbetreuungs-GmbH: „Unser Netzwert ist für alle Unternehmen der Wohnungswirtschaft offen. Es ist ein Signal an die Frauen, mehr Mut zu Bewerbungen für Führungspositionen zu haben”. Eine, die es auch geschafft hat, ist Martina Haas, die mit Jänner 2018 in die Geschäftsleitung der GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. – wo 62 Prozent Frauen arbeiten – berufen wurde. Sie zeichnet neben Johannes Geiger für den kaufmännischen Bereich, Marketing und Vertrieb verantwortlich.

Foto: Neumayr

Netzwert-Frauen in Führungspositionen (v.re.): Martina Haas, Isabella Stickler und Michaela Steinacker, Abg.z.NR und AR-Vorsitzende der Alpenland.

Stadt leistbar weiterbauen

Die hohen Bodenpreise bereiten dem geförderten Wohnbau in der Stadt Probleme. Im Rahmen einer AK-Studie zur Frage der Baulandmobilisierung stellten die Studienautoren Raimund Gutmann und Ernst Gruber von wohnbund:consult Ideen vor, wie bereits bebaute und bewohnte Gebiete in Wien weiterentwickelt werden können. Die Strategien lauten Nachverdichtung, Aufstockungen und Bestandsadaptierung im Zuge von Sanierungen. Etwa die Überbauung von Garagen und Nahversorgern.

Mit erschwinglichem und gesundem Wohnbau beschäftigte sich im April auch die von Stadt Wien und der Europäischen Wirtschaftskommission der Vereinten Nationen (UNECE) veranstaltete Wiener Konferenz „Zugang zu leistbarem Wohnraum für alle“. Bei der Veranstaltung wurde die Umsetzung der Genfer UN-Charta für nachhaltiges Wohnen sowie Best Practices aus verschiedenen Ländern diskutiert. Ein Schwerpunkt der Veranstaltung lag auch auf den Auswirkungen der „Sharing Economy“ und der Frage, wie Online-Plattformen für private touristische Vermietung den Wohnungsmarkt in Städten verändern.

Premiere für Digitalausgabe

Ab sofort widmet die deutsche Online-Plattform für die Wohnungswirtschaft dem digitalen Wandel in unserer Gesellschaft regelmäßig eine eigene Ausgabe. Das erste „Wohnungswirtschaft heute. digital“ ist im April erschienen und kommt nun jeweils am dritten Mittwoch eines Monats im Wechsel mit „Wohnungswirtschaft heute. energie“ heraus. Beide Themen werden journalistisch betrachtet, Neues vorgestellt sowie Fakten und Lösungen präsentiert. Die Themen der ersten Ausgabe waren etwa ein mobiles Büro für Objektbetreuer, Digitalisierung als Helfer, digitale Vermietung und eine digitale Gemeinschaftswaschmaschine. Wie gewohnt können auf der Website www.wohnungswirtschaft-heute.de auch die Artikel von WohnenPlus abgerufen werden.

Ist und Soll beim Neubau

Exakt 17.010 Wohnungen – elf Prozent mehr als im Jahr zuvor – konnten die Gemeinnützigen Bauvereinigungen in ganz Österreich 2017 übergeben. Mit leichten Rückgängen in Kärnten und Oberösterreich. Laut den aktuellen Zahlen zeigt sich zwar weiterhin ein gleichbleibendes Fertigstellungsniveau mit einem leichten Anstieg auf 17.300 für 2019, wie bei der Bilanzpräsentation des GBV-Verbandes zu erfahren war. Dennoch fehlen in Österreich hochgerechnet pro Jahr 7.000 leistbare Wohnungen. Der Baukosten-Anstieg bringe den geförderten Wohnbau immer mehr in Bedrängnis. Im letzten Quartal 2017 betrug die Jahressteigerung der Baupreise 3,2 Prozent gegenüber jener des Verbraucherpreisindex mit 2,2 Prozent. In Wien warten daher baureife Projekte für mehr als 1.500 Wohnungen auf akzeptable Kostenangebote, weil die Baupreise nicht mehr unterzubringen sind, so GBV-Obmann Karl Wurm: „Das Segment der leistbaren Wohnungen kann nicht ausreichend bedient werden.“

Für Wien wird der Ausblick dennoch vorsichtig positiv bewertet: Falls keine unerwarteten Verzögerungen eintreten, dürfte 2019 wieder die 5.000-Wohnungen-Marke geknackt werden.

Dach über dem Kopf

Zelte und Regenschirme braucht es auf der Baustelle in der Brünnerstraße 116 nun bald nicht mehr. Die künftigen Bewohner des Wohnheim Arge Wien werden ab März 2019 ein Dach über den Köpfen haben, erfolgte doch im Jänner diesen Jahres der feierliche Spatenstich. Als Ehrengast war auf Einladung der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte auch Bezirksvorsteher Georg Papai anwesend. Auf dem Areal in Floridsdorf lässt die Gemeinnützige Privatstiftung “Prosandler” in Zusammenarbeit mit der ARGE Wien 50 von CPP Architektur ZT KG geplante Heimplätze für ehemals obdachlose Menschen errichten.

Foto: Klaus Pichler

Einladung zum feierlichen Spatenstich für das neue Wohnheim der Arge Wien durch die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte.

Raumbild für Vorarlberg

Bei der “Raumbild-Konferenz 2030” in Feldkirch wurde im April darüber nachgedacht, wie Vorarlberg in gut zwölf Jahren aussehen soll. 200 Menschen aus unterschiedlichen Interessensgruppen, die Landesräte Karlheinz Rüdisser und Johannes Rauch sowie der Harder Bürgermeister Harald Köhlmeier, Präsident des Gemeindeverbandes, waren vor Ort, um an einem räumlichen Entwicklungskonzept zu arbeiten. Das Ziel: Eine langfristige Planung für die Bereiche Siedlung und Mobilität, Freiraum, Landwirtschaft, Wirtschaft und Tourismus. Im vergangenen Vierteljahrhundert sind 50.000 neue Haushalte entstanden und 40.000 Arbeitsplätze geschaffen worden, was konstruktive Konzepte notwendig macht. Das Raumbild, das im Herbst fertig sein soll, ist richtungsweisend für das neue Raumplanungs-, Bau- und Grundverkehrsgesetz. Derzeit haben 70 der 96 Vorarlberger Gemeinden ein Entwicklungskonzept, an das sie sich dann auch halten müssen.

Verantwortung für Wohnen

Auf dem Buchdeckel steht „wohn raum werk“, nobel in Großbuchstaben schwarzer Prägung. In dem 276 Seiten starken Band geht es um das Werk von Peter Lorenz in Triest, Innsbruck und vor allem Wien. „Über unsere Verantwortung für Wohnen“ schreibt der Architekt zum Einstieg – und macht damit die Zielrichtung klar. Es geht um weitaus mehr als das durchaus respektable Planer-Portfolio, welches an 19 Projekten verortet wird. „Präzise Urbanitätsmaschinen“ betitelt Maik Novotny seine Würdigung der Wohnbauten von Lorenz plus Atelier. Der auch WohnenPlus-Lesern bestens bekannte Architekturkritiker publiziert zwei sehr interessante Interviews: „Wien war lange eine Insel der Seligen“, fasst Wilhelm Zechner seine langjährigen Erfahrungen bei der Sozialbau AG zusammen, und Gesiba-General Ewald Kirschner erklärt „Wir brauchen Vorreiterprojekte“. Die im Buch dokumentierten Wohnbauten von Peter Lorenz verdienen diese Bezeichnung. Wer es nachlesen will, schreibt an office@lorenz-ateliers.at.

Treffpunkt Eisenstadt

Bauen mit sozialer Verantwortung stand im Mittelpunkt des Verbandstages der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft am 13. Juni 2018 in Eisenstadt. Nach den üblichen Ansprachen ging es um „Wohnraum für Menschen, die besonderer Betreuung und Unterstützung bedürfen“. Beispiele aus der Praxis beschrieben Alfred Kollar aus Oberwart, Stephan Gröger aus Salzburg und Markus Pollo aus Tirol. Der bekannte Datenschutz-Aktivist Max Schrems widmete sich dann noch dem „Datenschatz“.

Tags zuvor wurde der „Interne Verbandstag“ mit einer Exkursion eingeleitet, gab es Berichte und diverse Beschlüsse, Statements und Ehrenzeichen, schließlich „Satirisches zum Ausklang“ und den großen Empfang im Schloß Esterhazy.

Mit einer Fachveranstaltung über „Potenziale und Strategien für den gemeinnützigen Wohnbau“ startete der Verein für Wohnbauförderung in die Treffpunkt-Woche. Über die Highlights berichtet WohnenPlus im nächsten Heft.

Mit Leidenschaft beim Wohnen und arbeiten

Gerald Koller, bekannt als Geronimo, ist Karikaturist. Er ist ein deklarierter Fan der „Neue Eisenstädter" – denn der Bauträger bietet ihm alles, was er braucht. Er wohnt in einer Wohnung nahe am Wasser und arbeitet in einem 400 Jahre altem Haus – direkt am Rathausplatz in Rust. Für ihn ist sein Wohnen-Arbeiten-Paket mehr als Inspiration und einfach sein Zuhause.

GISELA GARY

Fotos: beigestellt

1 / Gerald Koller bei seiner zweiten Leidenschaft, dem kochen - die erste ist das Karikaturen zeichnen.
2 / Geronimos Atelier befindet sich im 400 Jahre alten ehemaligen Armenhaus mitten am Rathausplatz in Rust.

Der geborene Stöttera, Bezirk Mattersburg, war in seinem ersten Leben Polizist und wohnt Zeit seines Lebens im Burgenland. Seit über 20 Jahren lebt er jedoch für seine Passion: Dem Karikaturen zeichnen, und das in Rust am See. Er wollte schon als junger Mann Künstler werden, doch für die Mutter stand fest, der Bub wird Polizist – ein sicherer Job. Doch gezeichnet hat er trotzdem immer. „Nach meiner Scheidung habe ich lange nach einer neuen Wohnung in der Nähe vom Wasser gesucht. Ich hab schon als Kind immer am oder im Wasser gespielt, gefischt oder bin Fähre gefahren. Durch einen lustigen Zufall kam ich zu meiner jetzigen Wohnung und vor einem Jahr dann auch zu meinem Atelier: Der Exmann meiner Schwester hat bei seinem Auszug die Pläne der Wohnung einfach liegen gelassen – da habe ich sie mir geschnappt und mir Rust mal näher angeschaut." Und sofort verliebt – also zuerst in die Wohnung. Knapp 80 Quadratmeter mit Balkon und Blick auf die Weinberge, bewohnt Gerald Koller mit seinem 15jährigen Sohn. „Die Pubertät ist bei uns nun auch voll eingezogen, aber wir haben Platz genug – also so als Zweimannbetrieb", schmunzelt Geronimo – so sein Spitzname seit ewig schon. Seit einem Jahr gibt es eine neue Frau in Geronimos Leben – doch vom Zusammenziehen ist noch lange keine Rede.

Die Miete ist günstig und die Wohnhausanlage angenehm und bestens betreut – auf seiner Stiege gibt es 20 weitere Wohnungen. „Es ist einfach wunderschön hier, wir fühlen uns sehr wohl", so Koller. Die Wohnung ist nun schon 20 Jahre alt, es gibt eine Kaufoption, die Koller sich zurzeit ernsthaft überlegt. Die Aufteilung der Räume ist für ihn perfekt wie auch die Größe, Helligkeit und Ruhe – und natürlich die Nähe zum Wasser.

Hochprofessioneller Bauträger

Mit der Gemeinnützigen Neue Eisenstädter hatte Koller schon früher einmal Kontakt, als quasi Bauherr. „Wir haben die neue Polizeistation in Eisenstadt gebaut, das war spannend – und ich hab bereits in dieser Zeit Vertrauen zu dem Bauträger gewonnen, die arbeiten einfach hochprofessionell."

Das Atelier ergab sich vor rund einem Jahr. Das Haus ist 400 Jahre alt, direkt am Rathausplatz und steht unter Denkmalschutz. Es war das ehemalige Armenhaus, gegenüber war das Bürgerspital. Jahrzehnte stand es leer und diente als illegale Partylocation. Der Eigentümer, die Gemeinde Rust, beauftragte die Neue Eisenstädter als Generalunternehmer mit der Sanierung. Die Lage – das Atelier ist keine 200 Meter von der Wohnung entfernt – aber auch die „alte" Architektur, begeisterten Koller sofort: „Ich liebe das alte Holz, die dicken, alten Mauern und die geweisselten Wände – was gibt es Schöneres?" Der Denkmalschutz verzögerte das Sanierungsvorhaben ein wenig. Doch Koller berichtet fasziniert von Architekt Johann Schandl, der mit viel Liebe zum Detail das Haus renovierte, gemeinsam mit Bernhard Gritsch, dem Restaurator. Auf dem Dach gibt es bereits ein junges Storchenpaar mit zwei Jungen – ein gutes Zeichen. „Die Armenhäuser waren immer in Richtung Kirche gebaut, mit Löchern in der Mauer, damit die bettlägrigen Bewohner auch die Messe verfolgen konnten", erzählt Koller, er hat die Historie des Hauses längst studiert. Heuer gibt es ein großes Fest – 20 Jahre Geronimo-Karikatur – und das wird im neuen Atelier stattfinden.

Koller spaziert täglich zu Fuß in die „Arbeit", Besucher sind willkommen – und zahlreich, an manchen Tagen darf man dem Karikaturisten sogar beim Arbeiten über die Schulter schauen. Klimatisiert im Sommer – „das braucht wirklich lange, bis die Hitze reinkommt" und gemütlich im Winter, so beschreibt Koller sein Arbeitsreich, das zugleich auch Galerie und Ausstellungsraum ist. Gearbeitet wird ausschließlich im Atelier, denn seine Technik „staubt", er malt mit Pastellkreiden. Und so bleiben Arbeit und Privat schön getrennt.

Visualisierung: WBV-GPA/Querkraft/Architekt Moosmann

Strom selbst erzeugen – ein ganzes Haus als Kraftwerk oder zumindest als Energiequelle zu nützen, sind zukunftsträchtige Innovationen,

Das Haus als Energiequelle

die auch im mehrgeschossigen Wohnbau auf zunehmendes Interesse stoßen. Einmal mehr erweisen sich gemeinnützige Bauträger als Vorreiter, als mutig, experimentierfreudig und erfinderisch. Mittlerweile ermöglicht die kleine Ökostromnovelle den Einsatz von erneuerbaren Energien im mehrschossigen Wohnbau – eine Chance, die Österreichweit genützt wird. Das Ziel ist einerseits, die nachhaltige Energiebereitstellung gewährleisten zu können, andererseits die Betriebskosten für Mieter entscheidend zu senken und langsam Energieautark zu werden. Spannend dabei ist, dass bestehende Wohnhausanlagen ebenso nachgerüstet werden können – und so zur Energiequelle werden.

Erste Schritte zur Energiewende

Die kleine Ökostromnovelle erleichtert die Anwendung erneuerbarer Energien im Geschosswohnbau.
Das heißt: die Zeichen stehen auf Innovation – wenn auch immer mit einem Auge auf die Kosten.

MAIK NOVOTNY

Foto: Dietmar Mathis

Wie viele Gebäudevarianten untersucht man für gewöhnlich, bevor es an die Planung, Ausschreibung und Ausführung geht? Eine, zwei, eine Handvoll? Etwas mehr als eine Handvoll Varianten waren es, welche die Vogewosi für ihr Wohnhausprojekt in Feldkirch-Tosters untersuchte, nämlich 147.000. Immerhin wurden diese schnell auf einen handlicheren Umfang von 60.000 reduziert, wie Alexander Pixner, Leiter der technischen Abteilung bei der Vogewosi, beim Praxis-Check von der Wohnen Plus Akademie trocken anmerkte. Rekordverdächtig lange Excel-Listen wurden gefüllt.

Ein Aufwand, den man in Vorarlberg nicht aus Lust und Laune treibt, denn es handelte sich um ein Pilotprojekt. Unter dem Namen KliNaWo (klimagerechter, nachhaltiger Wohnbau) hatte man sich gemeinsam mit dem Energieinstitut Vorarlberg, der Arbeiterkammer und AlpS auf die Suche nach dem optimalen Gebäudestandard gemacht. „Wir haben versucht, ein kostenoptimales Gebäude zu entwickeln unter der Betrachtung der maximalen energetischen Qualität“, erklärt Pixner. „Dabei ging es nicht nur um die Errichtungskosten, sondern um die gesamten Lebenszykluskosten über 50 Jahre.“

Um hier das definitive Optimum zu ermitteln, wurden mehrere Konstruktionsarten untersucht (Massivbau, Mischbau, Holzbau), mehrere Heizsysteme (Pellets, Fernwärme, Hackgut, Wärmepumpe und Gasheizung), und dies jeweils in Kombination mit Solar- und Photovoltaikanlagen in drei verschiedenen Größen. „Zu beachten waren natürlich auch die Förderungen, die je nach Wahl des Haustechniksystems ganz unterschiedlich ausfallen“, so Pixner.

Nahezu Passivhausstandard

Dabei zeigte sich, dass Passivhaushülle und hocheffiziente Fenster in den meisten Fällen wirtschaftlich sind, dass die Erdreich-Wärmepumpe der wirtschaftlichste Wärmeerzeuger ist, und dass mehr als 95 Prozent der 60.000 gerechneten Varianten in ihren Errichtungskosten unter der Kostengrenze der Wohnbauförderung lagen; die schließlich ausgewählte Variante unterschreitet diese um mehr als 100 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche.

Die Gewinnerin aus den 60.000 Varianten wurde schließlich ein Massivbau mit 24 Zentimeter Wärmedämmung, Ener-

1 / Inklusive Lebenszykluskosten auf 50 Jahre: Das Pilotprojekt in Feldkirch-Tosters, ein klimagerechter, nachhaltiger Wohnbau, von der Vogewosi.
2 / Pionierleistung beim Gesiba-Wohnbau in der Schellenseegasse: Das „Powerhaus“, geplant von Architekt Reinberg, mit Photovoltaik-Elementen am Dach und thermischen Kollektoren an der Südfassade.
3 / Betreutes Wohnen und Photovoltaik – ein Pilotprojekt der Waldviertler in Gerersdorf..
4 / Experimentierfreudig: Wohnbau Mühlgrundgasse/Fahngasse in Wien 22., mit thermischer Bauteilaktivierung, Niedertemperatur-Deckenheizung mittels Sole-Wasser-Wärmepumpen und 30 Erdwärme-Tiefensonden. Die Wärmepumpen werden mit Windenergie betrieben.

gieversorgung über Sole-Wärmepumpe und Fußbodenheizung mit zusätzlichen Heizkörpern; mit 22 kWh/m2a erreicht man nahezu Passivhausstandard. Der Baustart für den dreigeschossigen Bau mit 18 Wohneinheiten (Architektur: Walser + Wehrle) erfolgte am 31. März 2016, die Übergabe im November 2017, bei Gesamterrichtungskosten von 3,3 Millionen Euro und einer Miete von 9,50 Euro inklusive Nebenkosten. Nach der Übergabe startete ein Monitoring-Prozess, der etwa zwei bis drei Jahre dauern wird. „Das ist im Grunde der wichtigste Teil", so Pixner, „denn die tatsächlichen Verbräuche sind das, was zählt."

Schon jetzt lässt sich feststellen, dass mit diesem Pilotprojekt ein großer Schritt gewagt wurde, um die Front der auch unter gemeinnützigen Bauträgern verbreiteten Skepsis gegenüber Passivhäusern zu durchbrechen – dank der Gemeinschaftsarbeit mit dem „Passivhaus-lastigen" Energieinstitut und der eher Passivhaus-skeptischen Wirtschaftskammer.

> „Wir haben versucht, ein kostenoptimales Gebäude zu entwickeln, unter Betrachtung der maximalen energetischen Qualität."
>
> Alexander Pixner

2

Foto: Rupert Steiner/Gesiba

3

Foto: Waldviertler

Wobei die Gemeinnützigen schon länger Pionierarbeit geleistet haben. Bereits 2008 wurde in der Schellenseegasse in Wien das sogenannte „Powerhaus" von der Gesiba, geplant von Architekt Reinberg, errichtet, ein früher Versuch, die Passivhaustechnologie in den finanziellen Grenzen des geförderten Wohnbaus zu realisieren. Photovoltaik-Elemente am Dach und thermische Kollektoren an der Südfassade zeigten schon nach außen, dass hier Außergewöhnliches versucht wurde. Das Ergebnis unterbot den damaligen Passivhausstandard von 120 kWh Primärenergiebedarf mit 66 kWh um fast 50 Prozent.

Ambitioniertes Unterfangen

Die Tür zu mehr Innovation im Wohnbau steht seit Juni 2017 etwas weiter offen. Denn damals wurde mit der „kleinen" Ökostromnovelle einige rechtliche Hindernisse auf dem Weg zur Nutzung erneuerbarer Energien, sprich: Photovoltaikanlagen am Dach, im mehrgeschossigen Wohnbau ausgeräumt. Noch keine komplette Energiewende, aber zumindest ein Schritt dahin. Bis 2030 soll der Strombedarf in Österreich komplett aus erneuerbaren Energiequellen bestritten werden, ein ambitioniertes Unterfangen.

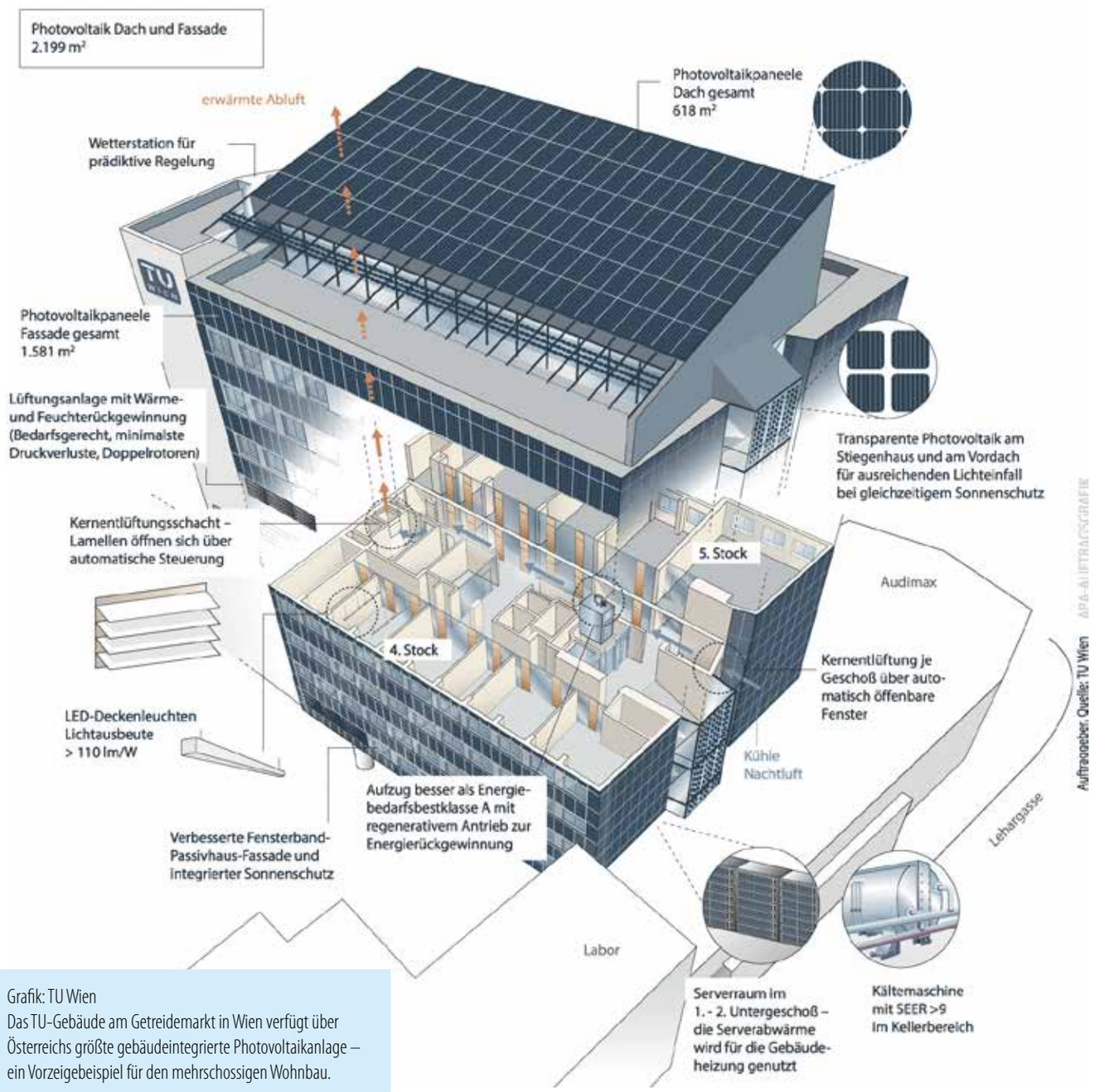
Noch herrscht zwar vorsichtig optimistisches Abwarten, doch nicht wenige Bauträger planen bereits die nächsten Pilotprojekte. Ernst Bach, Vorstand der Sozialbau AG, verglich unter dem Thema „Gemeinschaftliche Nutzung von Stromerzeugungsanlagen" die Optionen für PV-Anlagen: Entweder als Gemeinschaftseinrichtung oder als Betreibermodell, mit jeweils Vor- und Nachteilen. Fünf Bestandsobjekte will man bei der Sozialbau in einem ersten Testdurchgang umstrukturieren.

Schon in Betrieb ist ein Pilotprojekt der Neuen Heimat Tirol (NHT): Seit Jänner 2018 können 38 Mietparteien an der Reichenauer Straße in Innsbruck Strom aus 133 Solarmodulen beziehen. Bis zu 20 Prozent des durchschnittlichen Verbrauchs können dadurch abgedeckt werden. Die Installation erfolgte in Kooperation mit der Innsbrucker Kommunalbetriebe AG (IKB), die rund 40.000 Euro investierte. Siehe dazu auch den Artikel auf Seite 17.

Mobilität und Ökologie

Nachgerüstet wird auch bei der WBV-GPA: Gemeinsam mit Wien Energie wird eine bestehende Wohnhausanlage in der Lavaterstraße im 22. Bezirk mit 400 Quadratmetern PV-Elementen versehen – für die Bewohner, die sich zur Nutzung dieses hauseigenen Ökostroms bereit erklärt haben, gibt es einen eigenen Tarif. Wien Energie plant, errichtet und wartet die Anlage und übernimmt auch die Aufteilung des Stroms auf die einzelnen Parteien und die Abrechnung. „Die Möglichkeit, Solarstrom unter den Hausparteien aufzuteilen, eröffnet uns ganz neue Geschäftsmodelle, mit denen wir den Photovoltaik-Ausbau in Wien enorm voranbringen werden", so Michael Strebl, Geschäftsführer von Wien Energie.

Auch beim Neubau betritt die WBV-GPA neues, buchstäblich grünes Terrain. Im Norden Wiens entsteht zurzeit die Wohnanlage Oleandergasse unter dem Motto „Wohnen am grünen Anger" mit 133 Wohneinheiten, die im Herbst dieses Jahres fertiggestellt wird (Architektur: querkraft und Architekt Moosmann). Hier wird einerseits in puncto Mobilität auf Ökologie gesetzt und jeder Stellplatz



Grafik: TU Wien
Das TU-Gebäude am Getreidemarkt in Wien verfügt über Österreichs größte gebäudeintegrierte Photovoltaikanlage – ein Vorzeigebeispiel für den mehrschossigen Wohnbau.

für E-Fahrzeuge ausgerüstet. Vor allem aber ist der grüne Anger Teil eines kollaborativen Pilotprojekts, das gemeinsam mit der Sozialbau AG, dem Austrian Institute of Technology (AIT), der FH Wels und dem Joanneum bestritten wird. Ziel des Forschungsvorhabens ist die Umsetzung von Mieterstrom-Modellen. Für die WBV-GPA ein Experimentierfeld: „Eine Fußbodenheizung haben wir bisher nur bei einem Kindergarten angewendet, hier tun wir es zum ersten Mal im Wohnbau“, erläutert Franz Pranckl, Geschäftsführer der GPA-PG Planungsgesellschaft, „Auch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe haben wir bisher nur dezentral in einem Studentenwohnheim verwendet.“

Photovoltaik kommt auch hier zum Einsatz: Der PV-Strom soll zum Betreiben der Wärmepumpe eingesetzt werden und den Allgemeinstrombedarf des Gebäudes decken. Überschüssiger Strom soll für die unterstützende Warmwasserbereitung verwendet werden. Alle technischen Anlagen werden als Gemeinschaftsanlagen errichtet und aus den Baukosten mit Wohnbauförderungsmitteln finanziert. Alle Wünsche ließen sich damit jedoch nicht erfüllen, wie Franz Pranckl einräumt. „Das Ansinnen der MA 20, Tiefensonden einzubauen und komplett auf erneuerbare Energien zu setzen, konnte aus Kostengründen nicht umgesetzt werden. Jetzt haben wir sozusagen eine „Schmalvariante“ mit 30 Prozent erneuerbarer Energien. Wir würden sehr gerne öfter innovative Energiekonzepte anwenden, aber es ist eben eine Kostenfrage. Außerdem operieren manche Technologien, etwa Batteriespeicher, bisher noch nicht wirtschaftlich genug.“ Auch beim grünen Anger war der realisierte Grad an Innovation nur möglich, weil aufgrund der Grundstücksgröße auf Unterkellerung verzichtet werden konnte und alle Stellplätze ebenerdig errichtet werden.

Günstige Windenergie

Ein weiteres Indiz, wie die kontinuierliche Drehung der Energiewende bei Bauträgern zur Lust an Innovationen führt, ist

Foto: Neues Leben/M2plus Immobilien GmbH

Dass solche Kooperationen zwischen Netzbetreibern, Forschungsinstitutionen und Bauträgern eine große Zukunft haben, liegt auf der Hand. „Die Energiewende bedeutet eine Systemwende und Strom spielt dabei die zentrale Rolle“, ist auch Barbara Schmidt, Generalsekretärin von Österreichs Energie, der Interessenvertretung der E-Wirtschaft, anlässlich der Smart Energy Systems Week Austria im Mai, überzeugt. Klar ist auch, dass die Bauträger dabei ein wichtiger Teil einer gesamtgesellschaftlichen Entwicklung sind. Dabei stehen noch einige Umdrehungen Richtung Energiewende bevor.

2019 ebenfalls im 22.Bezirk zu besichtigen. Hier errichtet die „Neues Leben“ in Kooperation mit der M2plus Immobilien GmbH eine Anlage mit 155 Wohnungen, bei der die thermische Bauteilaktivierung Einzug in den Wohnbau hält. Die Wohnhausanlage Mühlgrundgasse/Fahngasse ist ein Pilotprojekt, an dem auch der Wiener Magistrat und das Umweltministerium beteiligt sind. Hier wird eine Niedertemperatur-Deckenheizung mittels Sole-Wasser-Wärmepumpen und 30 Erdwärme-Tiefensonden betrieben, welche in 150 Metern Tiefe im Boden eingebracht werden. Diese Wärmepumpen wiederum werden mit günstiger Windenergie betrieben. (Siehe auch Seite 27.)

Nicht nur in Wien, Tirol und Vorarlberg wird am Rad der Energiewende gedreht, auch die NÖ Wohnbauforschung und die NÖ Wohnbauförderung öffnen Wege in die grüne Zukunft. Ein Pilotprojekt für energiesparendes Bauen ist in Gerersdorf zu besichtigen. Dort errichtete die Siedlungsgenossenschaft Waldviertel (WAV) eine Anlage unter dem Motto „Betreutes Wohnen“, die neben altersgerechtem Wohnen diverse Betreuungsleistungen bietet, und dass in Passivhausstandard. Fokus der Begleitforschung dieses Projekts war die Optimierung der Solarstrahlungsversorgung durch tageslichtoptimierte Grundrisse, einen höheren Glasanteil und hochtransparenter Verglasung.

Das Tageslicht erfüllt hier die Doppelfunktion als „Medizin“ zur Demenzprävention und als Energiequelle. In der Gebäudetechnik setzte man auf eine „einfache und robuste“ Lösung mit minimierten Wärmeverlusten, hier wurde auf die Erfahrungen der WAV bei Heizungs- und Lüftungstechnik zurückgegriffen und Varianten in Bezug auf Gesamtenergiebilanz, Ökologie und Kosten verglichen. Die gewählte Variante setzt auf 85 Prozent Erdwärme und Photovoltaik, der Rest wird aus (erneuerbar erzeugtem) Netzstrom gedeckt. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels zentraler Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen, die Raumheizung mit Fußbodenheizung. Auch hier ist ein Energiemonitoring inbegriffen, das von der HTL Karlstein an der Thaya durchgeführt wird.

Welches Haus was kann

Niedrigenergiehaus:
Gebäude mit einem Heizwärmebedarf von weniger als 50 kWh/m²

Passivhaus:
Gebäude ohne konventionellem Heizsystem. Der Heizwärmebedarf beträgt maximal 15 kWh/m², der Gesamtenergiebedarf maximal 42 kWh/m². Die Wärme stammt überwiegend aus „passiven“ Quellen wie der Sonne.

Nullenergiehaus:
Gebäude, das keine externe Energie benötigt – und seine Energie selbst erzeugt.

Plusenergiehaus:
Gebäude als Kraftwerk – ein Passivhaus, das jedoch mehr Energie erzeugt, als es verbraucht, es ist emissionsneutral; das Plus an Energie stammt aus Windturbinen und Solarzellen.

„Bewohner mit Spieltrieb sind wichtig“

Gerhard Schuster, Vorstandsvorsitzender der Wien 3420 aspern Development AG, verrät erste Details über das smarte Energie-Testlabor in der Seestadt Aspern.

MAIK NOVOTNY

Die erste Phase der Aspern Smart City Research (ASCR), an der die Wien 3420 aspern Development AG beteiligt ist, geht 2018 zu Ende. Auf dem Baufeld D12 wurden die Bewohner zu „Smart Usern“ und können mit einer App ihren Energieverbrauch überwachen und steuern.

Welches Feedback haben Sie von den Bewohnern bekommen?

Gerhard Schuster: „Auf dem Baufeld D12 haben sich 111 Haushalte bereiterklärt, gemeinsam mit der ASCR an der Energiezukunft zu forschen. Die Analyse der App-Nutzungsdaten, großangelegte Nutzerbefragungen und intensive Workshops mit den Bewohnern haben folgende erste Ergebnisse gebracht: Mehr als 30 Prozent der Bewohner steuern die Klimabedingungen in der Wohnung regelmäßig über die App. Über 80 Prozent der Mieter stehen einem Smart Home positiv gegenüber. Mehr als 50 Prozent haben einen positiven Eindruck von der App und verwenden sie alle zwei bis drei Tage oder häufiger für im Durchschnitt eine Stunde pro Woche.“

Die 111 beteiligten Haushalte haben sich freiwillig gemeldet. Man kann also davon ausgehen, dass sie schon ein gewisses Grundinteresse haben.

Schuster: „Ja, wobei die ASCR schon genau differenzieren möchte zwischen denen, die aktiv damit umgehen und denen, die zwar offen für die Technologie sind, sie aber weniger intensiv nützen. Die Befragung zeigt, wie die Haltung der Bewohnerschaft zu dieser Technologie ist.“

Foto: Ludwig Schedl

Wie gestalten sich die Berührungspunkte mit den Wohnbauträgern, was innovative Energiekonzepte betrifft? Wie offen sind sie für Experimente?

Schuster: „Das kommt auf den Bauträger an. Aktuell sind die Bauträger so kostensensibel wie fast nie zuvor. Das hängt damit zusammen, dass Förderungen reduziert wurden und die Grundpreise enorm gestiegen sind. Man versucht also, bei den Baukosten zu kompensieren, auch bei der Haustechnik. Es gibt daher oft einen gewissen Widerstand gegen technische Lösungen, die zwar Umweltvorteile haben, aber noch keine spürbaren Kostenreduktionen verzeichnen.“

Wie kann man den Bauträgern diese Ängste nehmen?

Schuster: „Man muss sie von vornherein überzeugen, dass der Mehraufwand gering oder null ist, wenn innovative Lösungen schon zu Beginn in die Planung einfließen. Daher versuchen wir, die Bauträger schon frühzeitig einzubinden und ihnen einen Standard zu garantieren, auf den sie sich verlassen können. Sie können sich also schon vor dem Grundstückskauf überlegen, wie sie diese energetischen Zielvorgaben erreichen wollen: mit konventioneller Fernwärme, mit einer lokalen Insellösung mit hohem Anteil erneuerbarer Energie oder einer Zwischenlösung; Je nach unternehmenspolitischer Tendenz ordnen sie sich einer der Varianten zu und suchen sich das entsprechende Baufeld aus. So bieten wir einen guten Angebotsmix für alle.“

Die zweite Fünf-Jahres-Forschungsphase ASCR 2.0 wurde vor kurzem bewilligt. Wie konkret sind die Planungen dafür?

Schuster: „Wir gehen momentan von einem Baubeginn der dafür vorgesehenen Objekte in den Jahren 2018 und 2019 und Fertigstellungen 2020 oder Mitte 2021 aus. So hat die ASCR noch ausreichend Zeit für Monitoring und die anderen Forschungsaktivitäten. Inhaltlich planen wir verschiedene Use-Cases, bei denen u.a. auch das Thema Haus als Energieproduzent verstärkt untersucht werden soll. Auch die E-Mobilität soll verstärkt eingebunden werden. Wir sind im Moment dabei, mit der ASCR die Objekte auszuwählen, die dann entsprechend ausgestattet werden. Für das Quartier im Norden sind auch kleine Cluster angedacht, in denen mit einem Niedrigtemperaturnetz eine mehr oder weniger autarke Versorgung möglich wäre.“

Das heißt, es ergeben sich neue Nutzungsmischungen?

Schuster: „Ja – und genau diese unterschiedlichen Nutzungen wollen wir auch in der Seestadt: Produktion, Dienstleistung, Handel. Diese kombinieren wir mit den Wohnungsquartieren, deren Bedarf wir sehr gut kennen. Zum Beispiel zeichnet sich ab, dass die Bewohner nicht nur im Winter heizen wollen, sondern in den längeren und heißeren Sommern auch kühlen. Daraus ergibt sich die Chance für spannende Kombinationen, die kostengünstig und energieeffizient sind.“

Gerhard Schuster, geb. 1959 in Salzburg. Studium der Rechtswissenschaften, Referent für Arbeits- und Sozialrecht bei der Arbeiterkammer Niederösterreich, Leitungsfunktionen im Bundesdienst in verschiedenen Ministerien. Von 1996 bis 2013 war Schuster Geschäftsführer der Buwog – Bauen und Wohnen GmbH. Seit 2014 ist er Vorstandsvorsitzender der Wien 3420 Aspern Development AG.

Ökostrom als brisantes Thema

Bauträger können künftig auch als Energieversorger agieren, dieses Thema lässt bei näherer Betrachtung keinen Stein auf dem anderen. Das Haus als Energiequelle setzt Politik wie auch die (noch) staatlichen Energieversorger unter Druck. Eine Freitag-Akademie beleuchtete das Thema in einem exklusiven Kreis kritisch und durchaus visionär.

GISELA GARY

„Sonnenstrom direkt" beim ersten Mieterstrom-Modell Tirols, einem mehrgeschossigen Wohnbau der NHT in Kooperation mit den Innsbrucker Kommunalbetrieben.

Für Wolfgang Amann, Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, ist die Stoßrichtung des Regierungsprogrammes klar, das Ziel ist 100 Prozent Strom aus erneuerbaren Energiequellen bis 2030. Auf diesem Weg sollen Photovoltaik-Anlagen in großer Breite möglich werden. Noch nicht geklärt ist die Rolle des Bauträgers: „Erstrebenswert erscheint, dass der Bauträger nicht als Betreiber auftritt, sondern die PV-Anlage tatsächlich eine Gemeinschaftsanlage der Bewohner ist, wenn also Erzeuger und Verbraucher ident sind." Stichwort Mieterstrom. Diesbezüglich ist Deutschland Österreich bereits um eine Nasenlänge voraus. Aktuell werden die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vom deutschen Wirtschaftsministerium überprüft. Potential wird bis dato für bis zu 3,8 Millionen Wohnungen gesehen, die mit Mieterstrom versorgt werden können. Der Begriff Mieterstrom definiert ein Modell, bei dem Strom aus einer dezentralen Erzeugungsanlage in unmittelbarer räumlichen Nähe direkt an den Kunden geliefert wird.

Die sogenannte kleine Ökostromnovelle ermöglicht einerseits Bauträgern den Allgemeinstrom für ihr Haus, aber anderseits auch Mietern für ihren Strom für ihre Wohnung (oder ihr E-Auto), aus Photovoltaik-, Windkraft- oder Kraftwärme-Kopplungsanlagen zu betreiben und beziehen. Andreas Sommer vom Wirtschaftsministerium, erläuterte im Rahmen der Freitag-Akademie – eine Veranstaltungsreihe der Wohnen Plus Akademie – die Rahmenbedingungen für GBV – „alle Teilnehmer schließen untereinander einen Errichtungs- und Betriebsvertrag ab." Sommer betonte jedoch die noch zu klärenden Themen wie beispielsweise ob Stromtankstellen zukünftig zur „normalen" Ausstattung zählen oder ob Erzeugungsanlagen als Gemeinschaftsanlagen im Mietrechtsgesetz zu sehen sind.

Praxis und Forschung

Die Sozialbau verfügt über vier größere PV-Anlage, die nun laut EIWOG-Novelle 2017 als Gemeinschaftsanlage umgemeldet werden. Ernst Bach, Vorstandsdirektor der Sozialbau, sieht das Jahr 2018 als Erfahrungssammel-Jahr. Gemeinsam mit NHT und GWS Graz beteiligt sich die Sozialbau an SUNUSEplus-Forschungskooperation 2018-2020, bei der wichtige Erkenntnisse zur optimierten Umsetzung von PV-Gemeinschaftsanlagen zu erwarten sind. Engelbert Spieß von der NHT hat bereits Erfahrung mit selbst produziertem Strom – allerdings nur für Allgemeinflächen: „Die nächsten Schritte, die sich in Vorbereitung befinden, sind liegenschaftsübergreifende Systemlösungen. Ebenso die Thematik der wirtschaftlich sinnvollen Speicherung von Strom wird eine Herausforderung der Zukunft." NHT hat mit „Sonnenstrom direkt" im Jänner gemeinsam mit den Innsbrucker Kommunalbetrieben, IKB, das erste Mieterstrom-Modell Tirols gestartet – auf einem Bestandsobjekt, mit einer PV-Anlage mit 36,18 KWp Leistung. Die Vorteile: Der Strompreis bleibt auf zehn Jahre stabil, es gibt für sie keine Bindung und keine Investitionskosten. Die PV-Anlage wurden von den IKP errichtet. Der produzierte Sonnenstrom wird nach Bedarf in Echtzeit an die teilnehmenden Wohnungsmieter verteilt. Klingt gut und visionär, dennoch, Spieß verweist auf die noch bestehenden rechtlichen und bürokratischen Hürden, die bis dato beträchtlich sind – die Selbsterzeugung von Strom bleibt in Österreich jedenfalls vorläufig ein brisantes Thema.

Das Gebäude entscheidet selbst

Foto: Walter Schaub-Walzer

Die Forschung der Aspern Smart City Research (ASCR) in der Seestadt Aspern geht in die zweite Runde. Zeit für eine Zwischenbilanz.

MAIK NOVOTNY

1 / Testbed Wohnbau: Hybridanlagen auf dem Dach des Baufeldes D12 der EBG in der Seestadt Aspern.
2 / Mit der Smart-App können Bewohner den Energieverbrauch überwachen und steuern.

Smart" ist inzwischen zu einem globalen Label geworden, das so omnipräsent ist, dass es fast nichts mehr bedeutet. Auch hinter dem Begriff „Smart City" verbirgt sich mal Substanzielles, mal zeitgemäß verkleidete Eigenwerbung. Zweifellos zum substanziellen Teil gehört das Leitprojekt Aspern Smart City Research. Die gleichnamige Forschungsgesellschaft wurde 2014 von Siemens AG Österreich, der Wiener Netze GmbH, der Wirtschaftsagentur Wien und der Wien 3420 Aspern GmbH ins Leben gerufen. Im Rahmen dieser Kooperation soll ein Teil der technischen Lösungen für die neue Energiewelt entwickelt werden, und zwar anhand der Daten realer Endkunden in der Seestadt Aspern.

Dabei werden alle Komponenten des Energiesystems miteinbezogen: das Netz (Smart Grid), die Gebäude (Smart Building), die Informations- und Kommunikationstechnologie (Smart ICT) und die NutzerInnen (Smart User). Als Testobjekte im „Testbed" der ASCR fungieren ein Wohnbau (Baufeld D12, Bauträger EBG), ein Studentenwohnheim und der Bildungscampus. Wesentliches Ziel ist die Evaluierung, wie und in welcher Größenordnung Gebäude zu „Prosumern" auf dem Energiemarkt werden und ihre überschüssige Energie ins Netz einspeisen können. Das zu diesem Zweck aufgebaute Datenmodell wird durch eine Million Datensätze pro Tag gespeist, die zunächst im Gebäude gesammelt und dann bei der ASCR ausgewertet werden.

Innovatives System

Für das „Testbed" Geschosswohnbau wurde dabei ein innovatives System gewählt, mit dem Fluktuationen leicht ausgeglichen werden können. Wärmeversorgung via Wärmepumpe, eine Hybridanlage aus Photovoltaik und Solarthermie am Dach, sowie Wasserspeicher, Batteriespeicher und ein Erdspeicher unter der Tiefgarage, der auch die Umgebungswärme aufnehmen kann. „Großteils haben wir Komponenten von der Stange verwendet", erklärt

Andreas Schuster, Leiter der Abteilung Forschung bei der ASCR.

Anfang dieses Jahres wurde grünes Licht für den zweiten Forschungsabschnitt ASCR 2.0 gegeben, der bis 2023 dauern wird und über ein Budgetvolumen von 45 Millionen verfügt. Am 16. Mai 2018 wurde die ASCR mit dem „Smart Energy Systems Award 2018“ in der Kategorie „Tech Solution“ ausgezeichnet.

Zeit für eine Zwischenbilanz: Was sind die Ergebnisse und Erkenntnisse aus den ersten Forschungsjahren – insbesondere, was den Wohnbau betrifft? Die Bilanz aus den bisherigen technischen Messdaten ergab eine Einsparung von mehr als 71 Prozent oder knapp 240 Tonnen CO_2-Emissionen pro Jahr im Vergleich zu einer Gaskessel-Heizanlage. Durch solares Überladen der thermischen Pufferspeicher kann der nächtliche Wärmebedarf im Wohnbau vor allem in den Übergangszeiten gedeckt werden. Dadurch ergeben sich geringere Betriebsstunden der Wärmepumpen und somit eine Energie- und Kostenersparnis. Die Solarthermieanlagen auf den Dächern lieferten signifikant höhere Erträge als konventionelle Anlagen trotz deutlich höherer Anforderungen an die Betriebsführung.

Thema Kühlung

Optimierungsbedarf zeigte sich vor allem beim Thema Überhitzung und Kühlung, berichtet Andreas Schuster. „Viele Bewohner stellen sich bei hohen Temperaturen eigene Klimageräte in die Wohnung. Hier wäre ein zentrales System natürlich sinnvoller. Das Thema Kühlung im sozialen Wohnbau wird heute schon breit diskutiert, und wird in Zukunft immer wichtiger werden.“

Ein differenziertes Bild ergab sich bei der Einbindung der Nutzer: Diese konnten auf freiwilliger Basis zu „Versuchskaninchen“ werden und mit der „Smart App“ via Tablet oder Smartphone und mittels Home Automation und „Eco-Button“ an der Wohnungstür den Energieverbrauch nach Bedarf steuern – die Smart-App wurde dabei gemeinsam mit den Benutzern entwickelt. Heizung und Lüftung können so beliebig ein- oder ausgeschaltet und geregelt werden, vordefinierte Steckdosen können nach Belieben vom Netz genommen werden, um Stand-By-Verbräuche zu vermeiden. 111 von 213 Haushalten im Baufeld D12 hatten sich dazu bereiterklärt, und damit deutlich mehr als die von der ASCR erwarteten 20 bis 30 Prozent. Die Energieverbrauchs- und Raumregelungsdaten (Strom, Warm- und Kaltwasser, Zimmertemperatur, Raumluftqualität, CO_2-Gehalt) der Bewohner dienen als Basis für die Forschung der ASCR. Als zusätzlicher Mitmach-Anreiz können die Bewohner Bonuspunkte sammeln, wenn sie an sozialwissenschaftlichen Befragungen teilnehmen.

2

Foto: Fotoservice Schedl

Lüftung und Heizung

Wie haben die zu „Usern“ gewordenen Bewohner in den ersten Jahren das Angebot angenommen? Sehr gut, wie die Daten zeigen. Mehr als 30 Prozent steuern ihre Home-Automation regelmäßig über die App. 84 Haushalte haben 2015 an einer Untersuchung zum Thema Energie, Technik und Nachhaltigkeit teilgenommen, mehr als 50 Prozent der Befragten verwendet die App alle zwei bis drei Tage oder häufiger. „Das technische Know-how muss man vom ersten Tag an aufbauen“, so Andreas Schuster, „das haben wir intensiv getan, dabei haben wir auch Aufgaben der Hausbetreuung übernommen.“ Das kann auch bedeuten, dass man ungeübten Bewohnern die Funktionsweise einer Fußbodenheizung erklärt. Bei den Befragungen stand das Thema Lüftung und Heizung für die Bewohner an Nummer 1, wie Andreas Schuster erklärt. „Es ist eine anspruchsvolle Aufgabe, hier alle gleichermaßen zufriedenzustellen.“ Das Thema Datenschutz wurde ebenfalls immer wieder abgefragt, hier war erstaunlicherweise bei den Usern kaum Skepsis zu orten.

> „Das Thema Kühlung im sozialen Wohnbau wird heute schon breit diskutiert, und wird in Zukunft immer wichtiger werden.“
> Andreas Schuster

Wie geht es nun weiter, wenn 2019 ASCR 2.0 startet? Zum einen wird die Forschung auf den bestehenden Test Beds vertieft, weitere kommen hinzu. „Neben einer Einbindung von e-Mobilität wird es auch um die Automatisierung der Systeme gehen. Das heißt, die Prototypen werden zu Produkten, die auch ohne großen Personalaufwand funktionieren“, erklärt Andreas Schuster. Auch die Themen Kühlung im sozialen Wohnbau und gebäudeübergreifende Wärmeversorgung sollen vertieft werden. Auf Benutzerebene will man neue Anreize schaffen, um die Bewohner einzubinden. Dass die Motivation zur täglichen Interaktion via Smart-App nach anfänglicher Neugier und Euphorie leicht nachgelassen hat, ist nachvollziehbar. In Stufe 2 überlegt man daher, die App mit spielerischen Gaming-Aspekten anzureichern.

Nicht zuletzt wird es in Phase 2 um die Kernfrage gehen, wie Gebäude am Energiemarkt teilnehmen können. Diese werden sich dafür, so Schuster, selbst optimieren und über Pooling-Einheiten, die als Schnittstellen zum Stromnetz fungieren, auf den Bedarf reagieren und den Preis aushandeln. „Das Gebäude selbst entscheidet, ob und wie ein Austausch stattfindet.“ Beim Test-Bed Studentenwohnheim auf dem Baufeld D5B ist man bereits in Verhandlungen über die Präqualifikation zur Teilnahme am Strommarkt. Schon jetzt ist offensichtlich: seriöser und substanzieller kann man den Begriff „Smart“ heute kaum definieren als hier.

Unabhängig, umweltfreundlich und komfortabel

Fotos: Umwelt Arena Schweiz

Kein Öl, kein Gas, kein offener Kamin, kein Strom von außen – hauptsächlich mit der Kraft der Sonne wird im weltweit ersten energieautarken Mehrfamilienhaus in der Schweiz geheizt, gekocht und das Licht aufgedreht. Ein erhellender Lokalaugenschein.

GISELA GARY

1 / Das weltweit erste energieautarke Mehrfamilienhaus steht in der Schweiz, neun Familien leben hier in Brütten in Winterthur.
2 / Das Innenleben des Mehrfamilienhauses mit seinen energetischen Komponenten im Keller und Untergrund.

Frühling im Kanton Zürich, Bezirk Winterthur, knapp eine Autostunde von Zürich entfernt – mitten am Land. Der Ausblick ist grandios, das weltweit erste energieautarke Mehrfamilienhaus hat ein tolles Grundstück in Brütten ergattert. „Der Grund hier zu bauen war eigentlich eher der, dass die Baulandpreise rund um Zürich verrückt sind, hier konnten wir zu einem realistischen Preis unseren Traum verwirklichen, aber die zentrale Lage sprach uns auch an – und dass Brütten meist über der Nebelgrenze liegt“, sagt Renato Nüesch von der Umwelt Arena Schweiz, die der Bauherr des grauen, auf den ersten Eindruck eher unscheinbaren, Gebäudes ist. René Schmid Architekten AG, Zürich, sind die Architekten des Hauses, die Gesamtleitung der Technik verantwortete Roger Balmer, Pro-Energie GmbH Projekt- und Energiemanagement, Sirnach. Ein hübsches Haus, mit großzügigen Terrassen und großen Glasflächen. Rauchfänge hat das Gebäude natürlich keine. Nur der spezielle Turm, wo der Wasserdampf der Brennstoffzelle entweicht, fällt auf. Die Baukosten betrugen rund 4,5 Millionen Euro plus rund 67.000 Euro – diese Mehrkosten von rund 15 Prozent amortisieren sich durch die Miete. Die Kosten sind ohne Elektrolyseur, Wasserstoffspeicher und Brennstoffzelle gerechnet, denn die wurden zu den Forschungs- und Entwicklungskosten hinzugezählt. „Für den Mieter ist die Miete ortsüblich, da er keine Energienebenkosten zahlen muss“, so Nüesch. Hinter dem ambitionierten Projekt steht Walter Schmid, ein Bauunternehmer und Tüftler, Energieeffizienz ist sein Hobby.

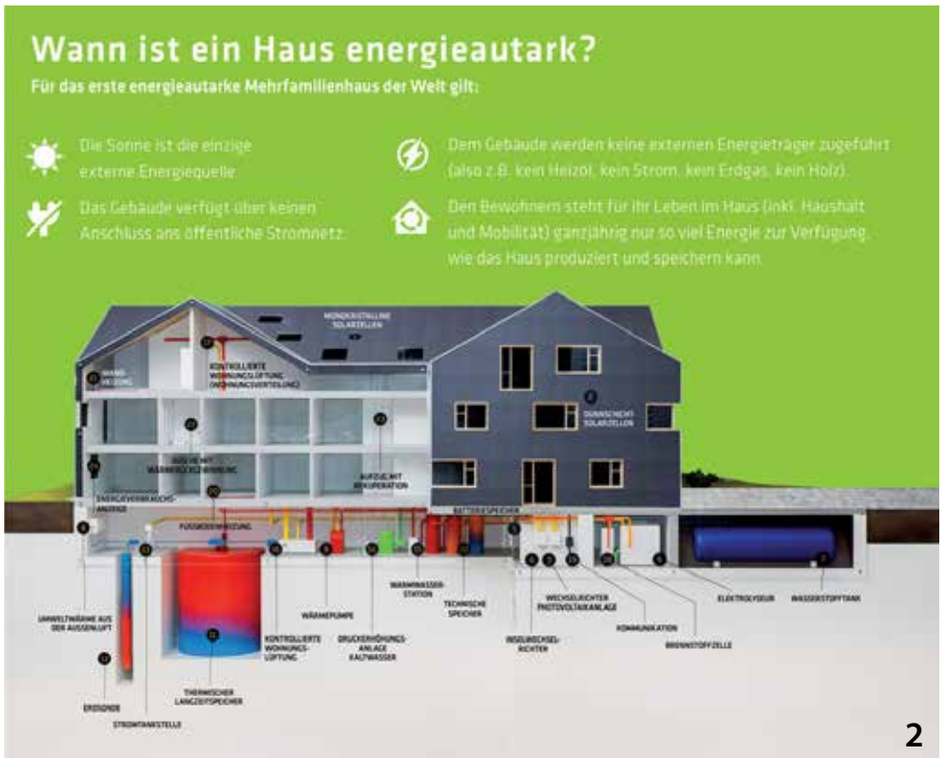
Zwei Jahre Erfahrung

Genau vor zwei Jahren zogen die ersten Mieter in Brütten ein. Das Interesse an dem Haus ist groß, mittlerweile gibt es Spezialführungen, die direkt bei der Umwelt Arena gebucht werden können. Die Mieter wurden sorgfältig ausgewählt. Energiebewusste Personen, aber auch solche Menschen, die weniger auf den Energieverbrauch bedacht sind, stellen nun unter Beweis, wie der Umgang mit neuesten Technologien und das eigene Verhalten den individuellen Energiebedarf beeinflussen.

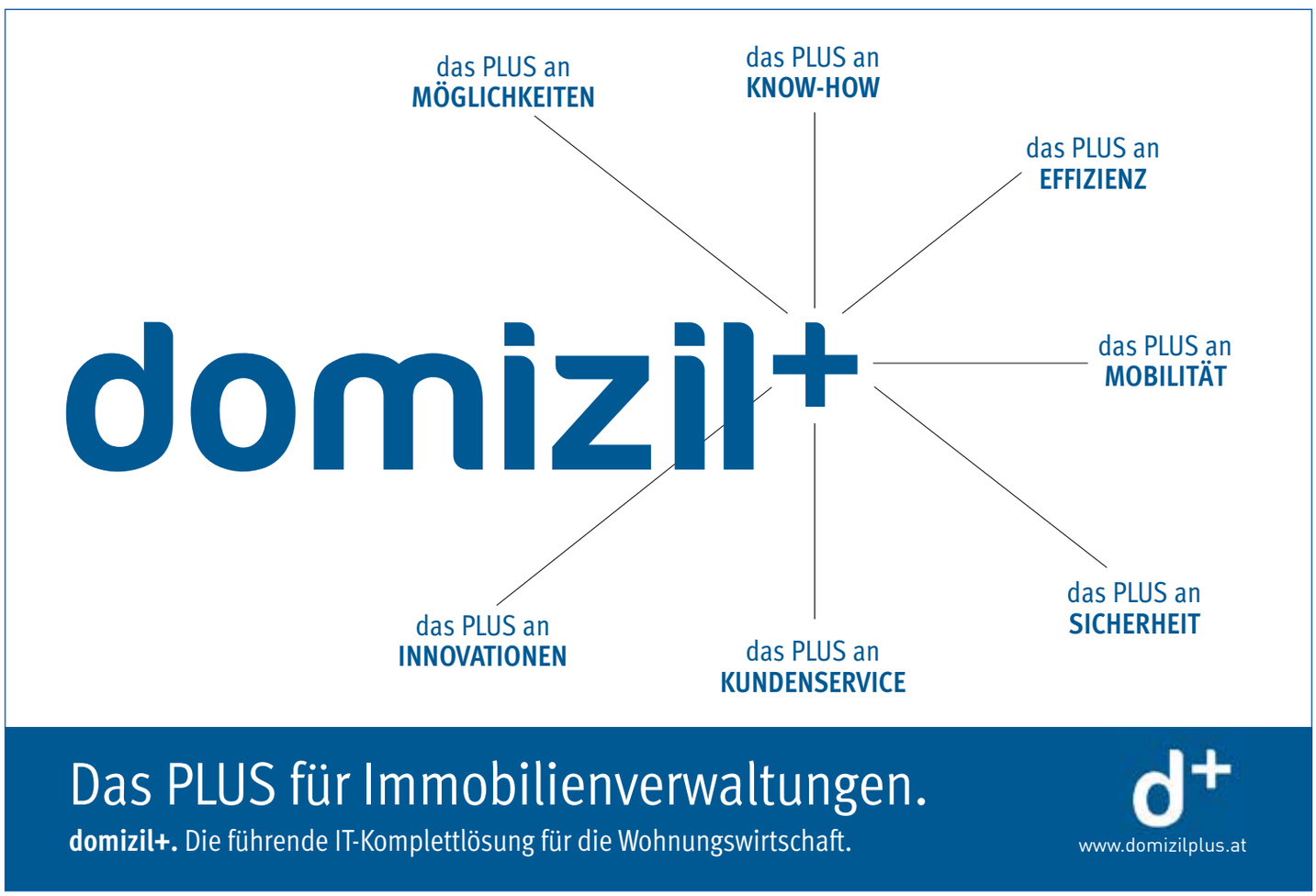
Familie Dössegger wohnt seit Mai 2016 im energieautarken Haus. Ein Öko-

Fundi muss man jedenfalls nicht sein, wenn man hier wohnt, doch „seit wir hier leben, achten wir mehr auf unseren Energieverbrauch, und wir nutzen energieeffiziente Geräte“ verrät Benjamin Dössegger. Der neue Fernseher hat das Energielabel A+++, und fürs Licht sorgen LED-Lampen. „Aber sonst leben wir hier nicht anders als in einem ganz gewöhnlichen Haus.“

In jeder Wohnung ist ein Tablet an der Wand installiert, das anzeigt, wie viel Prozent des täglichen, wöchentlichen und monatlichen Energiebudgets in der Wohnung verbraucht werden. „Unser Stromverbrauch lag bisher etwa bei 50 bis 60 Prozent des Budgets“, so Rhode Dössegger. Man kann auch mehr als 100 Prozent verbrauchen, dann muss man dafür aber bezahlen. „Ist aber in den zwei Jahren bis dato noch nie passiert“, ergänzt Nüesch. Ein Blick auf das Tablet an der Wand zeigt, dass am Montag nur 30 Prozent verbraucht wurden, am Dienstag aber rund 75 Prozent. Wie kommt ein so großer Unterschied zustande? „Am Montag haben wir auswärts gegessen, wir haben also nicht gekocht und waren längere Zeit außer Haus. Am Dienstag hingegen war Waschtag, es liefen Waschmaschine und Tumbler“, so Dössegger.



Ob für Lampen, Backofen oder Fernseher: Der Strom, der im energieautarken Haus verbraucht wird, wird ausschließlich durch Sonnenenergie erzeugt. Das Mehrfamilienhaus ist weder ans Stromnetz noch an eine Gasleitung angeschlossen und besitzt keinen Öltank. Die Bewohner verfügen auch über keine offenen Ka-



3

Wand: Die Energieanzeige weist auf einen Verbrauch von weniger als 50 Prozent hin. Wohnen hier die besonders Energiesparsamen? „Wir arbeiten tagsüber, sind nicht so viel zuhause und kochen sicher viel weniger als die Familien im Haus“, sagt Daniel Marty. Am Wochenende werden die 100 Prozent vermutlich überschritten. „Da kommen etwa 20 Gäste und wir werden backen“, meint Marty. Auch er sagt, dass man, ohne es zu merken, viel stärker auf seinen Stromverbrauch achtet, wenn man jederzeit die Verbrauchszahlen kontrollieren kann. Ansonsten gebe es kaum Unterschiede zu einem anderen Haus. Gibt es vielleicht einen hausinternen Wettstreit, wer am wenigsten Strom verbraucht? „Nein“, sagt Marty, „wir wissen voneinander nicht, wer wie viel verbraucht. Aber zwischen meiner Partnerin und mir kommt es schon mal zum Duschwasser-Contest, wenn sie mir sagt: ´Ich habe nur 12 Liter Wasser verbraucht, und wie viel Du?´.“

4

5

Das energieautarke Haus in der Umwelt Arena

Das energieautarke Mehrfamilienhaus ist ein Projekt der Umwelt Arena Schweiz in Spreitenbach (www.umweltarena.ch), das gemeinsam mit Ausstellungspartnern realisiert wurde. Die Ausstellung zeigt mit einem Großmodell den Aufbau des Hauses und präsentiert dessen technische Lösungen.

Buchen kann man eine Themenführungen durch die Ausstellung mit Fokus auf das Projekt „Energieautarkes Mehrfamilienhaus“ über fuehrungen@umweltarena.ch oder Tel. +41 56 418 13 10 ebenso wie einen Besuch vor Ort im Mehrfamilienhaus in Brütten.

mine. Dafür gibt es auf dem Dach und an den Fassaden jede Menge Photovoltaikelemente, mit denen die acht bewohnten Wohnungen und die Musterwohnung mit Strom versorgt werden.

Alle Geräte und Anlagen im Haus sind besonders energieeffizient. Der technikbegeisterte Benjamin Dössegger zeigt sein Lieblingsgerät in der Wohnung: Joulia, die Wärmetauscher-Dusche: „Joulia gewinnt aus dem verbrauchten Duschwasser Wärme, mit der das frische Kaltwasser aufgewärmt wird. Das ist genial!“ Doch auch der Lift hat es ihm angetan: „Der funktioniert mit Energierückspeisung.“ Den Besuchern sagt er zum Abschied: „Nehmen Sie nach unten ruhig den Lift, das speist ein wenig Strom ins System.“

Ansporn: Duschwasser-Contest

Bei den Nachbarn Daniel Marty und Astrid Schwitter schauen wir natürlich auch gleich als Erstes auf das Tablet an der

Jede Wohnung hat ein Strombudget von 2200 kWh. In einem durchschnittlichen Schweizer Haushalt werden etwa 4400 kWh verbraucht. Und unglaublich: Die Bewohner in Brütten kommen mit ihrem Budget locker aus.

„Wir achten zwar, seit wir hier wohnen, stärker auf den Stromverbrauch, aber einschränken müssen wir uns keineswegs“, sagt Lukas Baltensperger, der mit seiner Frau Rahel und den beiden Söhnen Noel und Elia im energieautarken Haus wohnt. Energieeffizient zu leben, werde einem hier leichtgemacht, sagt Rahel Baltensperger. „Im Haus sind nur Topgeräte installiert, die zu den obersten Energieklassen gehören.“ Damit ist es selbst für die vierköpfige Familie möglich, in den meisten Fällen die 100-Prozent-Marke nicht zu überschreiten. Wohlgemerkt auch dann, wenn man sich ganz normal verhält. „Durch die Anzeigen des Strom- und Wasserver-

6

brauchs wird man aber schon motiviert, etwas sparsamer zu leben. Beispielsweise hängen wir eher mal die Wäsche auf, statt den Trockner zu benutzen“, erklärt Rahel Baltensperger.

Hybride Technologie

Zurück in der Umwelt Arena führt ein Rundgang an einem großen Modell des Hauses in Brütten vorbei und zum neuesten Projekt, wieder einem Mehrfamilienhaus, das soeben fertig gestellt wurde und bei dem die nächste, von Walter Schmid entwickelte Innovation eingebaut wurde: Die patentierte Hybridbox®, eine Anlage, die je nach Bedarf zwischen Gas und Strom wechselt. Die Umwelt Arena zeigt in 45 interaktiven Ausstellungen – vom Wohnen bis zum Essen, über Mobilität und Technologie – ein breites Spektrum an Themen rund um Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Eine endlose Liste an Produktherstellern sind Partner – doch verkauft wird in der Umwelt Arena nichts. Und die guten Ideen, die zahlreichen erhellenden Momente – die darf man kostenlos mitnehmen und nachmachen. Nüesch ist überzeugt: „Unser Konzept ist auch für den mehrgeschoßigen Wohnbau, mit richtig vielen Wohneinheiten, realisierbar.“ Doch er verabschiedet sich – im Foyer wartet bereits eine Schulklasse, die das Thema E-Mobilität bearbeitet und zur Führung durch die interessante Ausstellung angemeldet ist.

3 / Renato Nüesch, Energieexperte der Umwelt Arena Schweiz, erläutert das „Herz“ des Gebäudes – der thermische Wassertank, ein Langzeitspeicher – in der aufwendig gestalteten Schau, die Einblicke in die Energiezukunft gibt.
4 / Die Vogts bei der Energieberatung (Mitte Renato Nueesch Energieberater Umwelt Arena)
5 / Südansicht des Pionierprojektes: Schaut aus wie ein normales Mehrfamilienhaus in der Schweiz mit großzügigen Terrassen und großen Fenstern.
6 / Umwelt Arena Schweiz in Spreitenbach mit 45 Ausstellungen zum modernen bewussten Leben.

Villach an der Fernwärme

Wie ein großes Netz erstrecken sich Fernwärme-Leitungen über den gesamten Villacher Stadtplan. Besonders im dichtverbauten Gebiet ist diese umweltfreundliche Lösung für die Wohnraum-Heizung im Vormarsch. Eine neue Transportleitung aus Arnoldstein liefert pro Jahr 100 Mio. kWh „grüne" Wärme zusätzlich.

ROBERT KOCH

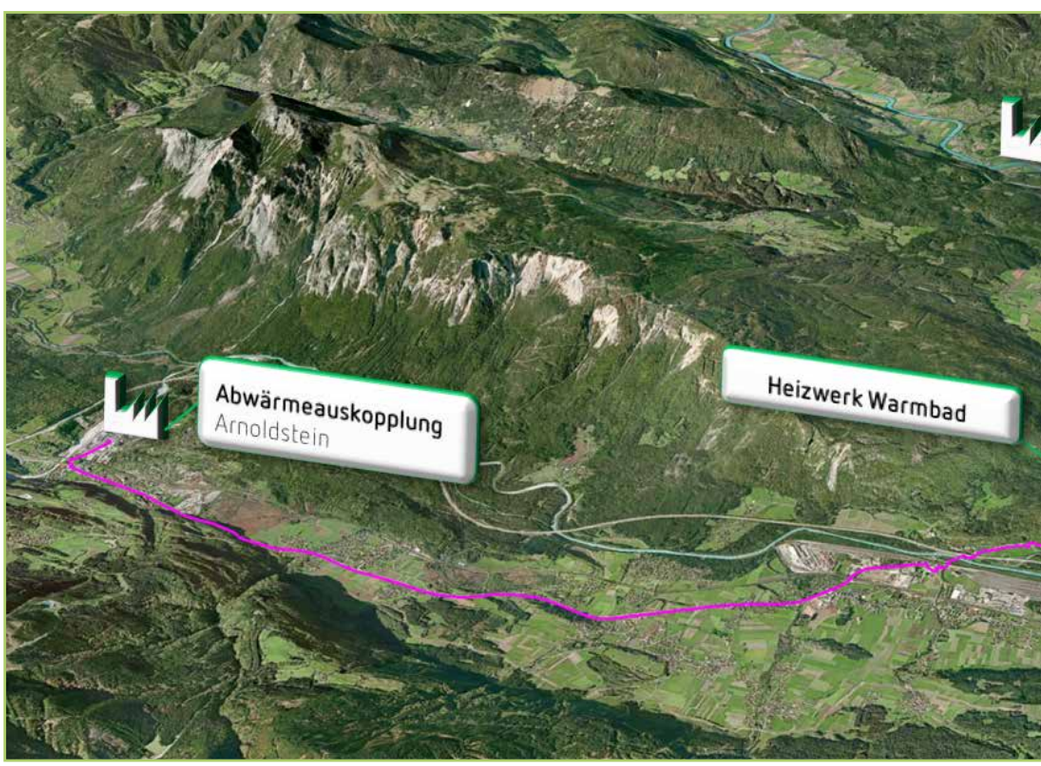
1

Villach gilt als prosperierende Stadt, seit dem Millennium ist die Bevölkerung um rund zehn Prozent auf knapp 62.000 Einwohner gewachsen. Und die Stadtverwaltung „setzt sehr stark auf Nachhaltigkeit", wie Bürgermeister Günther Albel betont. Deshalb wird die Fernwärme-Versorgung von Wohnhäusern und Industrie forciert. In den vergangenen zehn Jahren hat die KELAG Wärme GmbH ihr Leitungsnetz auf mehr als 100 Trassenkilometer erweitert, versorgt derzeit rund 900 Gebäude. Mit dem Netzausbau konnte man den Absatz auf nahezu 200 Mio. kWh verdoppeln – das entspricht dem Bedarf für 30.000 Wohnungen.

Weichenstellung in Kärnten

Klimaschutz und kommunaler Wachstumskurs lassen den Wärmebedarf in Villach weiter ansteigen, mit der bisherigen Aufbringungsstruktur ist dies nicht zu bewältigen. Arnoldstein hat seit 2002 eine Müllverbrennungsanlage, wo die Abfälle aus der ganzen Region landen. „Weil die Anlage 17 km von Villach entfernt situiert ist, konnte die anfallende Wärme nur im geringen Maße in Arnoldstein genutzt werden. Mit dem Bau dieser Fernwärme-Transportleitung schaffen wir die Möglichkeit, die Wärme auch in Villach zu nutzen und damit die Effizienz signifikant zu steigern", erklärt Geschäftsführer Adolf Melcher diese „wichtige energiewirtschaftliche Weichenstellung in Kärnten".

Bereits ab August 2018 wird die neue Transportleitung pro Jahr 100 Mio. kWh Wärme – rund die Hälfte des aktuellen Wärmebedarfes aller Kunden – in die Stadt an der Drau liefern, und zwar in Form



von 130 Grad Celsius heißem Wasser mit einem Druck bis zu 25 bar. Diesen thermischen Anforderungen entspricht die Stahlrohrleitung mit einem Innendurchmesser von 300 Millimeter und einer Wandstärke von zehn Millimeter. Die zwei Rohre für Vor- und Rücklauf sind mit Dämmmaterial ummantelt, um Wärmeverluste zu vermeiden, und im Sandbett verlegt.

Mit der Abwärme-Nutzung in Arnoldstein werden gleich mehrere Ziele erreicht: In der Müllverbrennungsanlage konnte der Brennstoff-Wirkungsgrad auf 51 Prozent verdoppelt und die Emissionsbilanz verbessert werden. Der steigende Bedarf der Kunden in Villach ist also künftig durch Fernwärme abzudecken. Zur effizienten Versorgung errichtet die KELAG Wärme GmbH überdies eine Ringverbindung im Stadtgebiet, wie Geschäftsführer Günther Stückler erläutert. „Die Wärmeeinspeisung in Villach-Warmbad und die Verbindung nach Villach-Auen machen unsere Fernwärme in der Draustadt noch grüner und moderner. Außerdem erhöhen wir damit neuerlich die Versorgungssicherheit unserer Kunden.“ Mit einem Festkonzert im Congress Center Villach wird dieses bislang größte Einzelprojekt des Unternehmens am 6. September 2018 symbolisch in Betrieb genommen.

Klimaschutz und Wohnkomfort

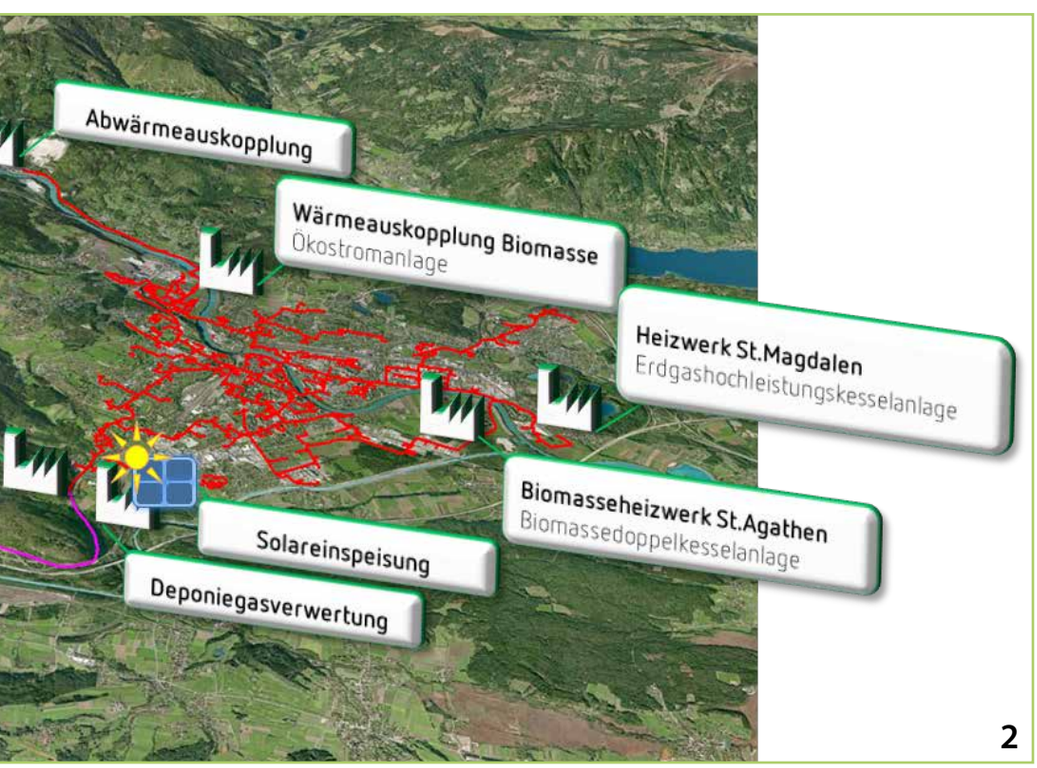
Noch vor zehn Jahren wurde die Fernwärme vor allem mit Erdgas erzeugt, nur etwa 20 Prozent der Wärme stammten aus erneuerbarer Energie. Seither hat sich die Aufbringungsstruktur dank erheblicher Investitionen grundlegend verändert. Standbeine der „grünen“ Versorgung in Villach sind zwei Biomasse-Anlagen, Abwärme des Omya-Werkes Gummern sowie Deponiegas und Solarenergie – zwei kleinere, jedoch zukunftsträchtige Wärmequellen.

„Mit der Abwärme aus Arnoldstein wächst der Anteil der grünen Wärme in unserem System in Villach auf 85 Prozent“, betont Geschäftsführer Adolf Melcher. Erdgas diene nur noch als Ausfallsreserve und zur Abdeckung von zeitlich begrenzten Bedarfsspitzen. „Unsere Kunden wollen grüne Wärme – das hat wesentlich zu unserem Wachstum in allen Kundensegmenten vom Wohnbau bis zur Industrie beigetragen.“

Villach verfügt nun über eines der zehn größten Fernwärmesysteme in Österreich. Die umweltfreundliche Lösung für die Wohnraum-Heizung hat in der Stadt an der Drau auch deswegen einen nachhaltigen Heimvorteil, weil die politisch Verantwortlichen den Zusammenhang von Klimaschutz und Wohnkomfort frühzeitig erkannt und tatkräftig vorangetrieben haben. Die gute Zusammenarbeit mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft beschleunigte den Umstellungsprozess. Deshalb liegt Villach mittlerweile nicht nur an der Drau, sondern auch an der Fernwärme.

1 / Spatenstich für die Transportleitung von Arnoldstein nach Villach mit Prominenz und Geschäftsführern.
2 / Leitungsnetz des Fernwärmesystems in Villach mit den bisherigen Wärmequellen und der neuen Abwärmeauskopplung in Arnoldstein.
3 / Leitungsbau am Villacher Stadtrand, zwei Rohre werden im Sandbett verlegt.

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung der KELAG Wärme GmbH, 9524 Villach, St. Magdalener Straße 81; einschließlich Bereitstellung der Bilder.
Mehr Informationen unter www.kelagwaerme.at und www.facebook.com/KelagEnergie



Näher zum Kunden

Mit dem stärkeren Wettbewerb am Energiemarkt steigen die Anforderungen an das Know-how im Vertrieb – die Kunden fordern Beratung und ganzheitliche Lösungen. Deshalb kommt es im Sommer 2018 zu einer Weiterentwicklung im Kelag-Konzern: Die operativen Vertriebsteams werden zusammengeführt und in die KELAG Wärme GmbH integriert, welche bereits in ganz Österreich vertreten ist. Dienstleistungen werden gebündelt, Strom, Gas, Wärme und Energie aus einer Hand angeboten – näher zum Kunden lautet die Devise, auch gänzlich neue Mieterstrom-Angebote stehen auf dem Programm. Nach außen signalisiert dies eine aktuelle Ergänzung des bekannten Firmenlogos auf Kelag Energie&Wärme.

Planen Bauen Wohnen Innovationen

Mit großer Sorgfalt und Spürsinn für Zukünftiges, Neues, Ungewöhnliches oder auch einfach Erwähnenswertes tragen wir für Sie die aktuellen Trends zusammen – im Zentrum stehen natürlich Themen wie leistbare Wohnkonzepte oder auch innovative Leistungen und Konzepte.

GISELA GARY/ROBERT KOCH

1

Visualisierung: Ruedliger Lainer+Partner ZT GmbH

1 Kandidat für IBA Wien
ÖSW, Wien

Die Biotop-City auf dem Wienerberg wurde als IBA-Kandidat ausgewählt. Die Biotop-City gilt als eine interdisziplinäre Quartiersentwicklung, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander verknüpft. Der Anspruch in puncto Klimaschutz ist hoch. Das von RLP für das ÖSW geplante Wohngebäude wird durch seine variablen Grundrisse, die großzügigen Kommunikationsbereiche und die intensive Bepflanzung charakterisiert. Es entstehen 232 Wohnungen, davon 197 geförderte Mietwohnungen vom Österreichischen Siedlungswerk (ÖSW) und 35 freifinanzierte Mietwohnungen von der Wohnungseigentum (WE). Rüdiger Lainer beschreibt das Projekt wie folgt: „Biotope City“ ist das Ergebnis der Arbeit einer fachübergreifenden Arbeitsgruppe mit dem Ziel, auf die Herausforderungen durch den Klimawandel im städtischen Raum zu reagieren. Aus der Vielfalt der städtebaulichen Modelle wurde ein gemeinsames Konzept für die 5,4 Hektar Bauland entwickelt. RLP war mit Harry Glück maßgeblich an der Erstellung des Masterplans und des Qualitätenkatalogs als Basis für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beteiligt. Eine konsequente Begrünung zur Reduktion der lokalen Temperaturverhältnisse wird nach außen hin zeigen, dass hier ein neues, angenehmes Quartier entsteht.

2 Smarte Aufwertung
BWSG, Wien

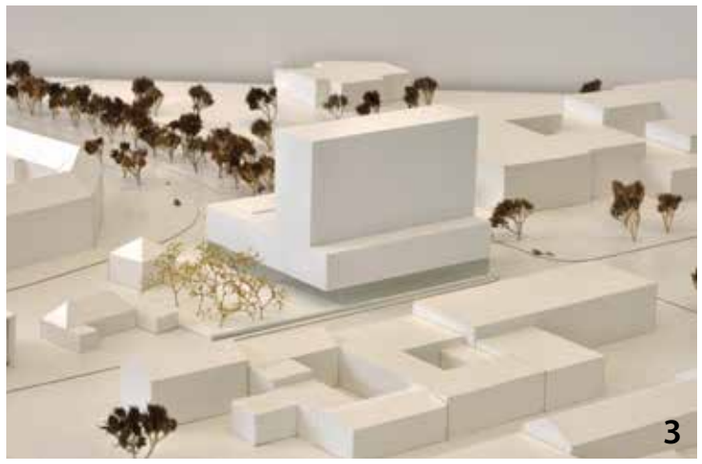
Die Wohnanlage Hauffgasse 37–47 ist in die Jahre gekommen und braucht mehr als einen neuen Verputz. Wie smarte Lösungen gefunden wurden, zeigt die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft BWSG. Bei der Renovierung der Großwohnanlage Hauffgasse in Simmering, unter der Generalplanung durch die GSD Gesellschaft für Stadt- und Dorferneuerung, berücksichtigt der Bauträger nicht nur die thermische Sanierung, sondern schafft auch zusätzlich 79 Dachwohnungen. Auch die großzügigen Gemeinschafts- und Freiflächen werden saniert und umgestaltet. Bei der Planung des Projektes werden die Bewohner unter Begleitung durch ein Team von wohnbund:consult von Anfang an miteinbezogen u. a. mit Hilfe eines Infopoints und einem E-Carsharing-System. Mehr als 46 Millionen Euro werden bis 2021 in die smarte Aufwertung investiert. Über sieben Millionen Euro davon stammen aus dem EU-Projekt „Smarter Together – gemeinsam g’scheiter“. Die Bewohner werden eine bessere Wohnqualität genießen und zudem Heizkosten sparen.

3 Neuer Bürostandort
WAG, Linz

Die Wohnungsanlagen-Gesellschaft baut einen neuen Firmenhauptsitz in Linz–Oed. Das neue Bürogebäude umfasst 130 Arbeitsplätze auf einer Fläche von 3.250 Quadratmetern Nettogeschossfläche. Die WAG rechnet mit Kosten von rund acht Millionen Euro exklusive Einrichtung. Mit dem Bau soll im Jahr 2019 begonnen werden, Ende 2020 soll das Gebäude bezugsfertig sein.

Im Zuge der städtebaulichen Weiterentwicklung des Gebietes Linz-Oed – wie in WohnenPlus Ausgabe 1/2018 berichtet – ergibt sich für die WAG ein optimaler Standort für ein neues Bürogebäude. Das Vorarlberger Architekturbüro Marte Marte

2 Foto: GSD



3 Visualisierung: Marte Marte Architekten

4 Foto: Land NÖ

5 Visualisierungen: VDX.AT

Architekten ging mit seinem Projekt des österreichweit durchgeführten Wettbewerbs als Sieger hervor. Am alten Standort Bindermichl-Mörikeweg soll in wenigen Jahren wieder ausschließlich gewohnt werden. Aufgrund des Sanierungs- und Platzbedarfs hat sich die WAG für den Neubau im Stadtteil Oed entschieden. „Unser Bürogebäude am Mörikeweg lässt sich nicht mehr erweitern. Eine umfassende Prüfung der beiden Varianten Neubau oder Sanierung hat den Vorteil der Investition in den Neubau bestätigt. Qualitativ sprechen die Lage, die Erreichbarkeit und der Mitarbeiter- und Kundennutzen für den neuen Standort“, erklärt Geschäftsführer Wolfgang Schön. Die WAG beschäftigt in Summe rund 200 Mitarbeiter, am Standort Linz arbeiten rund 110 Personen.

4 Wohnen am Campus
Gedesag, Krems

Am Campus des IST Austria (Institute of Science and Technology) wurde nach fast zweijähriger Bauzeit eine neue Wohnhausanlage mit 90 Wohnungen übergeben. Die feierliche Übergabe fand in der Raiffeisen lecture hall mit Ansprachen von Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner, IST Austria Präsident Thomas Henzinger, Gedesag-Vorstandsvorsitzender Alfred Graf und Bürgermeister Stefan Schmuckenschlager statt. Das Projekt umfasst neun pavillonartige Häuser mit je zehn Wohneinheiten. Die Pläne für das Wohnheim stammen vom Architekturbüro Maurer & Partner aus Hollabrunn, die Gesamtbaukosten belaufen sich auf 9,7 Millionen Euro netto. „Wir unterstreichen mit dieser Festveranstaltung, wie wichtig uns die Weiterentwicklung dieser Institution ist“, so die Landeshauptfrau, die das IST Austria als „Leuchtturmprojekt“ bezeichnete.

5 Klimaschutz im Vordergrund
Neues Leben, Wien

Im 22. Bezirk in Wien, Ecke Mühlgrundgasse/Fahngasse, entsteht ein innovativer Wohnbau von „Neues Leben“. Das Projekt wird durch eine Kooperation mit M2plus Immobilien, auf drei Bauplätzen mit insgesamt rund 155 Wohnungen, errichtet. Der Anteil von Neues Leben besteht aus 20 geförderten Smart-Wohnungen, 20 geförderten Mietwohnungen mit Eigentumsoption, 12 geförderten Mietwohnungen ohne Eigentumsoption und 68 freifinanzierten Mietwohnungen ohne Eigentumsoption. Es gibt Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen mit Freiflächen (Terrassen, Loggien und Balkone) sowie eine Wohngemeinschaft. Die Gebäude werden im Niedrigenergiehausstandard errichtet (HWB: 24 bis 28 kWh/m²a) und verfügen über eine Gemeinschafts-Tiefgarage mit 105 Stellplätzen. Das Wohnprojekt verbindet ein gemeinschaftlicher Freiraum zum Thema „essbare Stadt“. Geplant ist zusätzlich die Schaffung eines Gemeinschaftsgartens auf Vereinsbasis, welcher auf angrenzenden Grünflächen der Stadt Wien ausreichend Platz finden soll.

Die eigentliche Innovation liegt aber in der Beheizung, die über eine thermische Bauteilaktivierung (Niedertemperatur-Deckenheizung) erfolgen wird, die Wärme für Beheizung und Warmwasser wird über Sole-Wasser-Wärmepumpen in Verbindung mit Erdwärme-Tiefensonden erzeugt. „Die Massivdecke wird als Übertragungs- und Speichermasse thermisch aktiviert, wobei die Wassertemperatur nur geringfügig über oder unter der gewünschten Raumtemperatur liegt. Die sogenannte Niedertemperatur-Deckenheizung vermittelt ein angenehmes und konstantes Raumklima“, sagt Siegfried Igler, Leiter der Technik/Sparte Neubau von „Neues Leben“. Die architektonische Umsetzung erfolgt durch drei Architekturbüros: Architekt DI Alfred Charamza, Sophie und Peter Thalbauer Architektur, Thaler Thaler Architekten.

Wird Software wichtiger als Hardware?

Wer möchte das nicht: selbstbestimmt alt werden zuhause? Doch was braucht es dazu? Welche Räume und Nachbarschaften, welche Dienste und Techniken? Beim diesjährigen ETH Forum Wohnungsbau in Zürich stand das immer aktueller werdende Thema unter dem Schlagwort „Ageing in place" am Prüfstand neuer Ansätze.

RAIMUND GUTMANN

1

1 / Das diesjährige ETH Forum Wohnungsbau in der renomierten Eidgenössischen Hochschule in Zürich.
2 / Consulter Martin Diem sieht im Digital Real Estate die Zukunft: BIM und Service Management Plattform.
3 / Folie aus dem Vortrag von Karin Frick vom GDI (Gottlieb Duttweiler Institute)

ETH Forum Wohnungsbau 2018

Menschen und ihr Zuhause: Demografische Veränderungen, technologische Innovationen & neue Märkte. Alle Tagungspräsentationen auf der Website: http://www.wohnforum.arch.ethz.ch/de/eth-forum-wohnungsbau/eth-forum-wohnungsbau-2018

In der Auseinandersetzung mit dem Thema „Wohnen im Alter" ist es grundsätzlich nicht neu, dass sich Alltagsgestaltung und Unterstützungsbedarf mit zunehmendem Alter in dynamischer und oft unerwarteter Weise verändern. Dabei werden Sicherheit, nachbarschaftliche Beziehungen, die Qualität des Quartiers und ein verlässliches Unterstützungsnetz immer wichtiger. Auf dem Hintergrund der Digitalisierung werden darin verstärkt Märkte für neue Kommunikationstechnologien, Alltagsdesign und Dienstleistungen gesehen.

Bei der vom Zürcher ETH Forum Wohnungsbau im Audimax der Eidgenössischen Technischen Hochschule veranstalteten Tagung widmeten sich 14 Referenten den vielfältigen Bedürfnissen einer älter werdenden Bewohnerschaft und dem weitverbreiteten Wunsch, möglichst lange zuhause wohnen zu können.

Trend „Ageing in place"

Nach einer Auseinandersetzung mit der sich ändernden Rolle von Altersbildern und Stereotypen am Beginn der sehr kompakten Konferenz referierte die Geschäftsführerin der Zürcher Raumdaten GmbH die empirischen Zahlen für die Schweiz, die den immobilienwirtschaftlichen Rahmen für den aktuellen Wohnmarkt mit Blick auf die Alten abgeben: Der Wunsch, in der angestammten Wohnung möglichst lange zu bleiben, schlägt sich vor allem darin nieder, dass Ältere deutlich häufiger im alten Wohnungsbestand wohnen. Die Hälfte der 65- bis 79-Jährigen und zwei Drittel der über 80-Jährigen wohnt in Gebäuden aus Bauperioden vor 1971. Letzterer ist aber in der Regel nicht barrierefrei und altersgerecht ausgebaut. In den Neubauten gibt es deutlich weniger Altenhaushalte. Mit zunehmendem Alter schrumpft die Haushaltsgröße und steigt folglich der Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch stark. Ein Umzug in Kollektivhaushalte – Alters-WG oder Altenwohnheime – wird so lange wie möglich aufgeschoben.

Mit dem verständlichen Wunsch der meisten Alten, möglichst lange im gewohnten Zuhause zu bleiben, steigen die Herausforderungen an den Wohnungsbestand, zumal die vertrauten Wohnungen häufig aus einem Lebensabschnitt stammen, in dem sich die zunehmende Altersmühsal noch nicht zeigte. Aus dieser Situation ist inzwischen ein breites Feld an Angeboten entstanden: sei es die Unterstützung durch Haushaltshilfen, ambulante Altenpflege und auch technologische Entwicklungen wie Geräte, die im Alltag und in Notfällen den Menschen zur Seite stehen, aber auch moderne Software, Apps u.a.m.

Keine Anreize für Wohnungswechsel

Nicht nur die Macht der Gewohnheit allein ist für das „Ageing in place" verantwortlich und verhindert späten Wohnungswechsel, sondern auch der Faktor Wohnkosten. Je länger man in einer Wohnung wohnt, desto preisgünstiger wird diese im Vergleich zum Immobilienmarkt. Wer sein Zuhause gefunden hat, bleibt meist dort, so lange es nur geht, auch wenn die Wohnung mit der Zeit zu groß wird.

Anreize für Wohnungswechsel fehlen also, eher birgt ein Umzug in der subjektiven Wahrnehmung viele Nachteile in sich. Hier könnten insbesondere die Wohnbaugenossenschaften durch kostengünstige Tauschangebote oder neue gemeinschaftliche Wohnformen positive Beispiele generieren.

Einen weiteren Faktor für das „Wohnen bleiben“ stellt die gewohnte Umgebung dar. Inklusive Quartiere haben auf Grund ihrer sozialen und freiraumbezogenen Qualitäten ein gutes Älterwerden inbegriffen, wie die ehemalige Bürgermeisterin von Tübingen aus ihrer Planungspraxis z. B. im Französischen Viertel berichtete.

Ein wachsender Markt

Allein schon wegen der sozio-demografischen Entwicklung sind die Alten ein dynamisch wachsender Markt. Dazu kommt eine Fülle von sich rasant entwickelnden technischen Innovationen. Diesem Thema widmete sich der zweite große Schwerpunkt der Zürcher Tagung: Neue Märkte und digitale Vernetzungen – womit man sich postwendend in der New Economy befand.

Ein Vertreter der Firma Allthings AG präsentierte digitale Service-Plattformen für das Wohnen im Alter, also für Mieter mit spezifischen Bedürfnissen. Diese Plattform nutzt zahllose Apps für „Smart Living“: einen virtuellen Marktplatz, einen E-Concierge und Verabredungen mit Nachbarn, Familie und Freunden. In der Konsequenz ist es eine komplett digital induzierte Nachbarschaft und Kommunikation. Dazu wurde aus dem Publikum natürlich die Frage nach den ethischen Perspektiven des Einsatzes neuer Technologien für (Hoch-)Betagte gestellt.

Den Trend zu „Ageing in place“ unterstrich auch ein sehr technikaffiner Immobilienberater, er stellte fest, dass es aus Investorensicht eigentlich keinen Sinn mache, Immobilien für ältere Menschen zu bauen. Wenn alle so lange wie möglich in ihrer Wohnung bleiben wollen, würde es wohl nur mehr spezialisierte Pflegeeinrichtungen und Hospize brauchen. Generell sollte man daher das Augenmerk auf die „Immobilie als eine Serviceplattform“ legen und diese Dienste entsprechend vermarkten.

„General-Abonnement“ für Wohnen

Karin Frick vom Gottlieb-Duttweiler-Institut bildete den Abschluss des Technologie-Schwerpunkts. Sie forscht zu technischen Innovationen und Veränderungen von Menschen und Märkten. Ihre radikale, aber interessante These: Im Alter würden Dienstleistungen wichtiger als Wohnraum. Statt altersgerechten Einrichtungen würden in Zukunft mehr Catering-, Wäsche und Pflegedienste, d. h. „Service-Packages“ nachgefragt werden. Konsequenz: „Wer ein General-Abonnement für Wohnen kauft, bekommt vom Anbieter den passenden Wohnraum dazu, auf Wunsch an verschiedenen Standorten“, so Frick. Altersgerechtes Smartphone, ein eBook, die Musik in der Cloud lösen dabei Hardware wie Bücherregal und Plattensammlung ab. Viele Teilnehmer aus dem Publikum bezweifelten den Mehrwert dieser totalen Digitalisierung der Lebenswelten – trotz einer Vollkasko-Fürsorge durch „On-Demand: alles, jederzeit, überall“.

Der Trend „Zuhause alt werden“ stellt große Herausforderungen an Wohnungswirtschaft und Gesellschaft. Neben dem passenden barrierefreien Wohnraum braucht „Ageing in place“ vielfältige bedarfsgerechte Dienstleistungen mit gut abgestimmten Schnittstellen. Dabei scheinen Software-Aspekte auf dem Hintergrund technologischer Innovationen wichtiger zu werden als die Hardware. Für Bauträger, Wohnungsbewirtschaftung und soziale Träger bedeutet dies eine umfassende Überprüfung und Weiterentwicklung ihrer Dienstleistungsangebote für alte und hochbetagte Menschen. Neue Wohn- und vor allem Dienstleistungsprodukte müssen mit innovativen Partnern entwickelt und im Rahmen von Modellprojekten erprobt werden.

2

Fotos: ETH CASE/Johannes Dietschi

3

Folie Frick, GDI

Kompetenz: Kooperation!

Ob zur Risikominimierung oder Innovationsförderung, neue Nutzungsmixe oder soziale Schwerpunkte: Bei der WBV-GPA setzt man konsequent auf Zusammenarbeit. Drei Projekte stehen beispielhaft dafür.

MAIK NOVOTNY

1

Helen&Hard Luxigon

Sich über Erfolge zu freuen und sich diese auf die eigenen Fahnen zu schreiben, ist so üblich wie verständlich. Welcher Bauträger steht nicht gerne beim Spatenstich-Foto in der Mitte? Eben. Doch das Bauen ist kein Solostück, und der Wohnbau erst recht nicht. Er braucht viele Player, erst recht, wenn er mit hohen Ansprüchen an den sozialen Mehrwert und die Innovation betrieben wird. Er braucht Kooperation.

Kooperation ist – neben „sozial, innovativ, und kostengünstig" – auch einer der vier Schwerpunkte der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (WBV-GPA). Projekte unter der Maxime der Partnerschaft anzugehen, ist seit der Gründung 1953 wesentlicher Teil der Unternehmensphilosophie – wie Michael Gehbauer, Geschäftsführer der WBV-GPA, erklärt. „Erstens entspricht das auch meinem Naturell. Andererseits sind wir keiner der ganz großen Bauträger, das heißt, wir brauchen Nischen. Wir versuchen, mit Ideen zu punkten und inhaltliche Schwerpunkte zu setzen, die in unverwechselbaren Projekten resultieren." Für diese Unverwechselbarkeit setzt man sich mit den unterschiedlichsten Partnern zusammen, in den letzten Jahren waren das etwa der Verein Neunerhaus im sozialen Bereich oder die Kooperation mit anderen Bauträgern bei Großprojekten wie Citygate Wien. Die immer häufiger entwickelten Nutzungsmischungen in den Wiener Stadtentwicklungsgebieten mit ihren bislang unerprobten Kombinationen sind ebenfalls ohne Kooperationsmodelle kaum denkbar.

Nachhaltig und multifunktional

Ein Beispiel dafür ist ab Herbst an der Wagramerstraße zu besichtigen: Hier taten sich die WBV-GPA und die Migra zusammen und entwickelten ein multifunktionales Gebäude der besonderen Art. In den beiden unteren Geschossen zieht eine Ganztagesvolksschule für 225 Kinder ein, darüber 113 geförderte Wohnheim-Apartments. „Die Schule wird nach Fertigstellung an die Stadt Wien vermietet – ein Mietmodell nach dem Kostendeckungsprinzip, das in Zukunft stärker verfolgt werden sollte", so Geschäftsführer Michael Gehbauer.

Drei aktuell in Entwicklung befindliche Projekte der WBV-GPA zeigen, welche Möglichkeiten verschiedene Arten der Kooperation heute eröffnen. Ganz in der

Tradition der sozialen Kooperation steht schon das Areal an der Puchsbaumgasse, dessen Name Bienvenue (Willkommen) schon sein Leitthema der Inklusion und Integration andeutet. Hier ging man 2017 als Sieger aus dem Bauträgerwettbewerb für das Gebiet zwischen der ehemaligen Ankerbrotfabrik und der Südosttangente in Wien-Favoriten, und kooperiert mit der EBG und sozialen Einrichtungen. Insgesamt entstehen hier 224 geförderte Mietwohnungen und ein Wohnheim mit 183 Mikro-Appartements, verteilt auf sieben Bauteile mit verschiedenen Nutzungen.

Das Wohnheim wird ergänzt mit Gemeinschaftseinrichtungen, und der Schule

Studio Vlay/Streeruwitz

Bokeh Design Studio

für Sozialbetreuungsberufe (sob) der Caritas, deren Schüler ebenfalls hier wohnen werden. Als Signal des Willkommens wird auf dem Dach ein weithin sichtbarer Spielplatz thronen. Eine Wohngemeinschaft für behinderte Menschen sowie 20 barrierefreie und betreute Wohnungen ergänzen den sozialen Mix. Der Lärmschutz zur Tangente soll durch geschickte Positionierung der Baukörper erreicht werden. Ein konzentriertes Stück Stadt, das den speziell Favoritner Mix ergänzt. Die Architektur kommt von den Büros gerner°gerner plus, M&S Architekten und Transparadiso. Baubeginn ist im Herbst 2018.

Urbane Mischung

Eine ebenso dichte urbane Mischung, allerdings mit völlig anderen Zutaten und am anderen Ende der Stadt, entsteht an der Janis-Joplin-Promenade in der Seestadt Aspern. Unter dem Namen SIRIUS versammeln sich auf dem Baufeld J4 im Seeparkquartier neben einem Gästehaus für ausländische Gastprofessoren der Wiener Universitäten sowie rund 120 freifinanzierten Wohnungen, eine Außenstelle der Volkshochschule, Geschäftslokale und etwa 2.500 Quadratmeter Bürofläche. Hier tat sich die WBV-GPA mit dem ÖSW zusammen. Trotz des dichten dreidimensionalen Puzzles verschiedener Nutzungen bleibt hier noch Raum für freie Entfaltung, den die norwegischen Architekten Helen & Hard mit Magie ausfüllen: Jeder der drei Erschließungskerne bekommt eine mehrgeschossige, verglaste „Magic Cave“ als Eingang. Baubeginn für das Projekt Sirius war Anfang Juni 2018.

Es sind Zweckpartnerschaften, die diese Kooperationen bei der Entwicklung komplexer Bauaufgaben ermöglichen, doch „Zweck“ ist dabei keineswegs abwertend gemeint, betont Michael Gehbauer. „Natürlich ist es auch erstrebenswert, Projekte alleine durchzuführen, weil man dann die eigene Philosophie realisieren kann. Und natürlich bedeutet Kooperation auch viel Schweiß und Mühe, weil sie einen höheren Bedarf nach gegenseitiger Abstimmung mit sich bringt. Unter dem Strich bringt sie jedoch die besten Ergebnisse, weil bei solchen Partnerschaften mehrere Unternehmen ihre Erfahrungen mit einbringen.“

Wie so etwas in einem Maßstab funktioniert, dessen Dimension selbst die großen Flaggschiffe der gemeinnützigen Bauträger nicht alleine stemmen können, wird in Zukunft nahe der Gasometer zu besichtigen sein. Ausgehend vom Wiener Hochhauskonzept wurde hier in einem städtebaulichen Verfahren das Projekt „The Marks“ mit drei über 100 Meter hohen Hochhäuser entwickelt, für die die Buwog, das Neues Leben, das ÖSW und die WBV-GPA gemeinsam verantwortlich sind. Insgesamt werden hier mehr als 900 Wohneinheiten aufgetürmt, rund die Hälfte davon soll als leistbares Wohnen im Sinne der Wohnbauinitiative angeboten werden. Der Abstimmungsbedarf wird hier erwartbar hoch sein, um aus den drei Türmen ein gemeinsames Quartier entstehen zu lassen. Symbolisiert wird dies durch einen gemeinsamen Sockel, der alle Türme verbindet.

Die WBV-GPA teilt sich in dieser Großkooperation einen Turm mit dem Neuen Leben, der 390 Wohneinheiten umfasst (Entwurf: StudioVlayStreeruwitz). „Für uns bedeutet das auch eine Risikominimierung“, erklärt Gehbauer, „denn für uns alleine wären das 200 freifinanzierte Wohnungen zu viel.“ Erfahrungen beim Turmbau hat man bereits gesammelt, für die WBV-GPA ist es bereits der vierte nach dem „Schild“ am Gasometer und den Wohnhochhäusern an der Kundratstraße und am Laaerberg, die allesamt eine hohe Wohnzufriedenheit verzeichnen. Der Baubeginn für die MGC Plaza ist für 2019 geplant. Es wird – zumindest für eine Weile – das höchste Wiener Kooperationsmodell sein, aber für die WBV-GPA mit Sicherheit nicht das letzte.

1 / Gemischtes Programm mit „Magic Caves“ als Eingang: Das Projekt SIRIUS in der Seestadt Aspern.
2 / Kooperation in XXL: Der Wohnturm „The Marks“ wird von der WBV-GPA gemeinsam mit Neues Leben errichtet.
3 / Dichte Mischung: In der Puchsbaumgasse entsteht ein kompaktes Stück Stadt mit Wohnen und sozialen Angeboten.

Profil-Bericht im Medienpartner-Plus-Paket mit finanzieller Unterstützung der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.,
1010 Wien, Werdertorgasse 9 – Fotos: WBV-GPA – Weitere Informationen unter www.wbv-gpa.at

Paris auf und über Schiene bringen

Bis 2030 wird die Metropolregion Paris um fast vier Millionen Menschen zunehmen. Aus diesem Grund werden ehemalige Gleisanlagen überbaut und Brownfields entlang der Ringautoahn Périphérique ertüchtigt. Die Wohnen Plus Akademie hat die größten und wichtigsten Stadtentwicklungs- und Stadtverdichtungsprojekte in einer gemeinsamen Exkursion mit dem Fachmagazin WohnenPlus besucht.

WOJCIECH CZAJA

Fotos: Czaja

Ein weißes Hochhaus, so klar strukturiert wie ein weißes Billy-Regal, daneben ein etwas kleinerer Bruder in Schwarz, mit ebenso gleichen Füllungen an Wohnungen, die wie Bücher mit mal schwarzen, mal hell beleuchteten Buchrücken in den Regalfächern stehen. Doch bei genauerem Hinsehen fallen plötzlich die Irritationen in der Matrix auf: Ab und zu hat sich ein stilisiertes Satteldach hineinverirrt, davor eine umlaufende Terrasse mit Blumentöpfen XXL, gefüllt mit Wucherpflanzen gleichen Maßstabs, und stört das sonst so cleane, reduzierte Architekturbild mit lustigen, vielleicht sogar sarkastischen Versatzstücken französischer, ach was, paneuropäischer Häuslichkeit. Die Wohnbebauung auf der Parzelle O4B hat es der Reisegruppe wahrlich angetan und gehört an diesem warmen Frühlingstag zu den meistfotografierten Sujets der gesamten Exkursion, die das Fachmagazin WohnenPlus und die Wohnen Plus Akademie unter dem Titel „Frühling in Paris“ veranstaltete. Das ungewöhnliche Doppelhaus des Investors und Wohnbauträgers Kaufman & Broad umfasst 170 Wohnungen und diverse Geschäftslokale – verteilt auf 50 Meter Bauhöhe und 13.000 Quadratmeter Nutzfläche – und ist ein Beispiel dafür, wie auch im standardisierten, großvolumigen Wohnbau architektonische Qualität und künstlerisches Augenzwinkern Platz finden können. Nicht zuletzt zählt es zu den gleichermaßen schönsten wie auch baulich spannendsten Wohnbauprojekten im neu geschaffenen Stadtviertel Clichy-Batignolles im 17. Pariser Arrondissement, das heute am Programm steht.

1 / Beispiel im Stadtviertel Clichy-Batignolles, wie ein standardisierter, großvolumiger Wohnbau mit architektonischer Qualität und einem künstlerischem Augenzwinkern seinen Platz finden kann.
2 / Fassadenvielfalt im neu entwickelten Stadtviertel Clichy-Batignolles.
3 / Wohnbau in Rive Gauche von Périphériques Architectes.
4/ Ökopark mit dem Palais de Justice von Renzo Piano im Hintergrund.

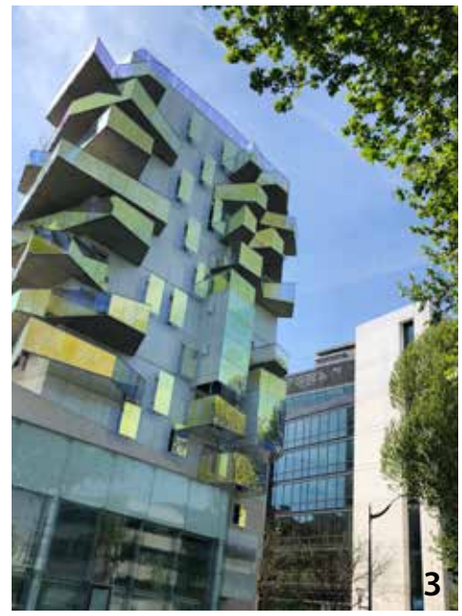
„Wir haben das Gebäude als eine Art Exoskelett mit gebauter Materie und Freiräumen in Form von Balkonen und Terrassen interpretiert“, erklärt Vincent Parreira von AAVP Architectes, der das Projekt in Zusammenarbeit mit dem Lissaboner Architekten Aires Mateus realisierte. „Auf den zweiten Blick jedoch fallen in diesem Skelett gewisse Fremdkörper auf, die die klare Struktur, die für das Haussmann'sche Paris so typisch ist, stören und zu einem Bruch in der Lesbarkeit des Wohnraumes führen. Hinzu kommt, dass wir auf diese Weise Wohnräume mit großer Raumhöhe schaffen konnten.“ Erst kürzlich wurde das Haus mit dem Preis „Livraison 2018 Certification H&E“ ausgezeichnet. Und wieder werden die Fotoapparate und Smartphones gezückt. Die Gruppe ist begeistert. Es macht klick, klick, klick.

Stadtverdichtung pur

Die Pläne für das europaweit einzigartige Stadtentwicklungsprojekt Clichy-Batignolles, das auf dem Areal des einstigen Fracht- und Verschubbahnhofs im Norden von Saint-Lazare realisiert wurde, liegen weit zurück. 2007 lud der damalige Präsident Nicolas Sarkozy zehn Architekturteams aus ganz Europa ein, ihre Visionen und Utopien für ein „Grand Paris“ vorzustellen. Die daraufhin ausgearbeiteten Projekte von Richard Rogers, Jean Nouvel, Christian de Portzamparc, MVRDV und vielen anderen, umfassten innovative Verkehrskonzepte, Leitlinien für ein menschenwürdiges Leben in Kleinstrukturen, aber auch klar inszenierte und choreografierte Wachstumsschritte, wie und wo sich Paris bis 2030 auf die prognostizierten 15 Millionen Einwohner entwickeln und ausdehnen solle.

Die Ideen für „Grand Paris“ waren ein wichtiger Katalysator, um erstmals die große Hürde der bestehenden Bahntrassen und der permanent überlasteten Ringautobahn Périphérique zu überwinden. Gerade auf der Schiene fallen im historisch gewachsenen Paris enorme Flächen an, sind doch die insgesamt sieben Kopfbahnhöfe, die quer über die ganze Stadt verteilt sind, kaum miteinander vernetzt. Die aktuellen Stadtentwicklungs- und Stadtverdichtungsprojekte, die im sogenannten Plan Local d´Urbanisme (PLU) festgehalten sind, umfassen dreizehn Quartiere entlang wichtiger Straßen- und Schienenachsen und sollen Platz bieten für rund 200.000 Bewohner. Die größten und wichtigsten Areale konzentrieren sich im Norden, Osten und Süden und liegen

2



3

im Bereich der ehemaligen, historischen Stadttore.

Eines der größten und wichtigsten Projekte ist die Auflassung und Überbauung der Gleisanlagen in Clichy-Batignolles. Ursprünglich hätte hier das Olympische Dorf für die Sommerspiele 2024 errichtet werden sollen, doch dann beschloss Bürgermeisterin Anne Hidalgo, die gesamte olympische Infrastruktur nach Saint-Denis auszulagern und das 54 Hektar große Frachtenareal für die Pariser Stadtbevölkerung zu nutzen – nicht erst in sechs Jahren, sondern schon heute. Unter einem Teil des Gebiets befindet sich heute eine große Werkstätten- und Waschstraßenhalle der Französischen Staatsbahnen SNCF. Auch das schwarz-weiße Doppelhaus von AAVP und Aires Mateus hat statt eines Kellers kilometerlange Gleiskörper im Fundament.

Stilistischer Mix

Herzstück von Clichy-Batignolles, das vom Pariser Stadtplaner François Grether und der Landschaftsarchitektin Jacqueline Osty entwickelt und koordiniert wurde, ist ein zehn Hektar großer Ökopark mit großen, ausgewachsenen Bäumen, rege genutzten Kleinflächen für Urban Gardening sowie etlichen Auffang- und Sickerbecken für Regenwasser. Um die vielfältig gestaltete Grünfläche gruppieren sich rund 3.400 Wohnungen unterschiedlicher Rechtsformen – von supergeförderten Kleinst-Garçonnièren bis hin zu freifinanzierten Eigentumswohnungen – sowie Bürobauten und öffentliche Institutionen mit fast 13.000 Arbeitsplätzen.

Was sofort auffällt: Der stilistische Mix mag so vielfältig sein wie in der Seestadt Aspern wie am ehemaligen Nordbahnhof wie im seit Jahren gehypten Sonnwendviertel in Wien. Doch im Gegensatz zu den österreichischen Stadtentwicklungsprojekten werden hier nicht nur Fassade und Erscheinungsbild variiert, sondern auch Volumen, Bauhöhe und Materialität.

Damit das Potpourri nicht vollends im Chaos aufgeht, wurde – zumindest in der westseitigen Bauphase 2, nachdem man aus den Fehlern und Schwächen der im Osten angrenzenden Bauphase 1 dazugelernt hat – eine eigene Arge gegründet, in der sich die hier planenden Architekten und Bauträger miteinander austauschen und die Einzelprojekte aufeinander abstimmen konnten. Auch die österreichischen Architekten querkraft (für den Bauträger 3F) und Baumschlager & Eberle (für die Investoren Bouygues Immobilier und Caisse des Dépôts et Consignations) sind mit von der Partie.

50 Meter mit Ausnahmeregelung

„Nicht alle der hier realisierten Wohnbauten halten sich strikt an den klassischen Pariser Bebauungsplan, der mit 35 Meter Bauhöhe reglementiert ist“, erklärt Architektin Marcia Mendoza, die das Projekt von Anfang an beobachtete und heute professionelle Führungen durchs Quartier anbietet. „Viele nehmen die Ausnahmeregelung von 50 Meter Bauhöhe in Anspruch, doch mein Eindruck ist, dass die Mischung hier sehr sorgfältig gewählt wurde.“ Auch der soziale Mix unterliegt ganz genauen Regelungen: Der Wohnungsschlüssel beträgt 50 Prozent sozialer Wohnbau, 30 Prozent privater Wohnbau mit Mietobergrenze und 20 Prozent freifinanzierter Wohnbau.

Der mit Abstand größte und wichtigste Magnet und Attraktor ist das neue, 160 Meter hohe Palais de Justice von Renzo Piano, das als PPP-Projekt errichtet wurde

und den alten Justizpalast in der Innenstadt seit einigen Monaten ersetzt. „So ein großes Stadtentwicklungsprojekt macht nur dann Sinn, wenn man es nicht nur als Wohn- und Schlafstadt sieht, sondern sich schon von Anfang an darum kümmert, auch öffentliches Leben und Funktionen des täglichen städtischen Bedarfs anzusiedeln“, so Mendoza. „Wenn die Stadt will, dass ein neues Stadtviertel lebt, dann muss sie bereit sein, mit eigenen Behörden und Institutionen hinzuziehen. Das ist auch der Unterschied zu Projekten der Vergangenheit.“ Die Anbindung an die Metrolinie 14, die heute von Saint-Lazare bis zur Bibliothèque Nationale und weiter nach Olympiades verkehrt, ist bereits in Arbeit und soll nächstes Jahr in Betrieb genommen werden.

Stadtentwicklung über Gleisen

Am genau anderen Ende der violetten Métro 14 liegt das Stadtentwicklungsgebiet Paris Rive Gauche. Das 130 Hektar große Areal am linken Seine-Ufer befindet sich schon seit einigen Jahren in Entwicklung und weist heute bereits ein reges Leben mit Cafés, Restaurants, Geschäftszeilen und guter öffentlicher Verkehrsanbindung an. Den Startschuss machte 1996 Staatspräsident François Mitterrand mit der heute nach ihm benannten Bibliothèque Nationale des Pariser Architekten Dominique Perrault. Während das Megabauwerk mit seinen charakteristischen vier Büchertürmen damals noch in der Einöde stand, befindet es sich heute inmitten eines pulsierenden Wohn- und Office-Bezirks nächst der Seine.

Ein Fünftel des gesamten Areals, rund 26 Hektar, liegen im ersten Stock. Es handelt sich dabei um die Überbauung der vom Kopfbahnhof Gare d´Austerlitz nach Südosten hinausführenden, bis zu 80 Meter breiten Gleisanlagen. Wie auch in Clichy-Batignolles ist der Geländesprung mit Rampen, Stiegen, Grünflächen und abgetreppten Terrassenbebauungen mit unterschiedlichen Erdgeschoß-Niveaus geschickt in die städtische Topografie integriert. Die hinter dem Gesamtprojekt agierende Entwicklungsgesellschaft Semapa wird hier bis 2025 insgesamt 7.500 Wohnungen errichten. Hinzu kommen 750.000 Quadratmeter Bürofläche, 400.000 Quadratmeter Handelsfläche sowie öffentliche Einrichtungen wie etwa Krankenhaus, Universität, Schulbau und Bibliothek im Gesamtausmaß von weiteren 700.000 Quadratmeter.

Der Tenor unter den Exkursionsteilnehmern aus Österreich, Deutschland und der Schweiz ist nicht zu überhören: „Clichy-Batignolles mag das schönere und architektonisch ambitioniertere Projekt sein, und hier mangelt es definitiv an architektonischer Inspiration, denn man erkennt, dass die Projekte in einer Gesellschaft zusammenlaufen und mehr oder weniger über einen Kamm geschoren werden“, sagt ein Herr aus der Wohnungswirtschaft, der sich mit diesem Zitat nicht im Artikel wiederfinden möchte. „Aber dieses Viertel ist eindeutig das lebendigere und besser funktionierende. So hochwertig kann die Architektur gar nicht sein, als dass sie imstande wäre, diese städtischen Qualitäten, die hier spürbar sind, aufzuwiegen. Hand aufs Herz... Mir ist das hier lieber!“

Nach weiteren besichtigen Projekten wie etwa Gare de Rungis im Süden, wie Porte Pouchet, wo die Pariser Architekten Lacaton & Vassal ein Sechzigerjahre-Wohnhochhaus thermisch und strukturell saniert haben und wie Paris Nord-Est MacDonald, wo ein ehemaliges, 617 Meter langes Lager- und Logistikzentrum von insgesamt 17 Architekten in ein gemischt genutztes Quartier umgebaut wurde, hat sich der Eindruck verfestigt: Paris nimmt es mit seinem bevorstehenden Bevölkerungswachstum ernst, mehr als ernst sogar. Von dieser inhaltlichen, prozessualen und nicht zuletzt architektonischen Radikalität kann man sich ein Scheibchen abschneiden.

Buchtipp Hektopolis

Foto: KONNEX Edition Korrespondenzen

Ein Reiseführer in hundert Städte, Wojciech Czaja, KONNEX Edition Korrespondenzen

Der ungewöhnliche Reiseführer bringt den Leser in hundert verschiedene Städte, die nicht unterschiedlicher sein konnten. Die in diesem Buch skizzierten Beobachtungen, Begegnungen und Erlebnisse sind Momentaufnahmen und haben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit. Sie sind subjektiv, persönlich und manchmal auch intim.
In diesem Sinne sind die hier zusammengetragenen Miniaturportrats und Anekdoten nicht zuletzt auch eine Liebeserklärung an die Unterschiedlichkeit der Welt – stellvertretend für das Ganze, das ohnehin niemals zu erfassen sein wird.

Komplexes Unterfangen

Regelmäßige Einkommensüberprüfungen im sozialen Wohnbau wünscht sich die Regierung, in der Praxis wird das aber schwierig umzusetzen sein. Die Stadt Wien hält von der Idee nämlich nichts – dabei wären es gerade die Wiener Gemeindebauten, auf die man es abgesehen hat.

MARTIN PUTSCHÖGL

Mehr Gerechtigkeit im sozialen Wohnbau sicherstellen: regelmäßige Mietzinsanpassungen für Besserverdiener im kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau": So steht es im Regierungsprogramm, und das sorgt seither für Diskussionen. Und auch: für Kopfschütteln. Und tatsächlich dürfte es sich als rechtstechnisch schwierig erweisen, vor allem die zur Aufspürung der „Besserverdiener" wohl notwendigen, regelmäßigen „Gehaltschecks", manchmal auch despektierlich „Einkommensstriptease" genannt, umzusetzen. Vor allem dann, wenn der Bundesgesetzgeber diese unbedingt will, ein Bundesland wie Wien sich aber querlegt. Dort steht man auf dem Standpunkt, dass eine Überprüfung der Anspruchsvoraussetzungen, in der Hauptsache also der geltenden Einkommensgrenzen, beim Bezug einer Wohnung ausreicht. Nach Ansicht der Wiener ÖVP und der Bundesregierung sollte jemand, der im Lauf der Zeit mit seinem Einkommen über diese Grenze kommt, entweder mehr zahlen, die Wohnung kaufen oder ausziehen.

Hoher Aufwand

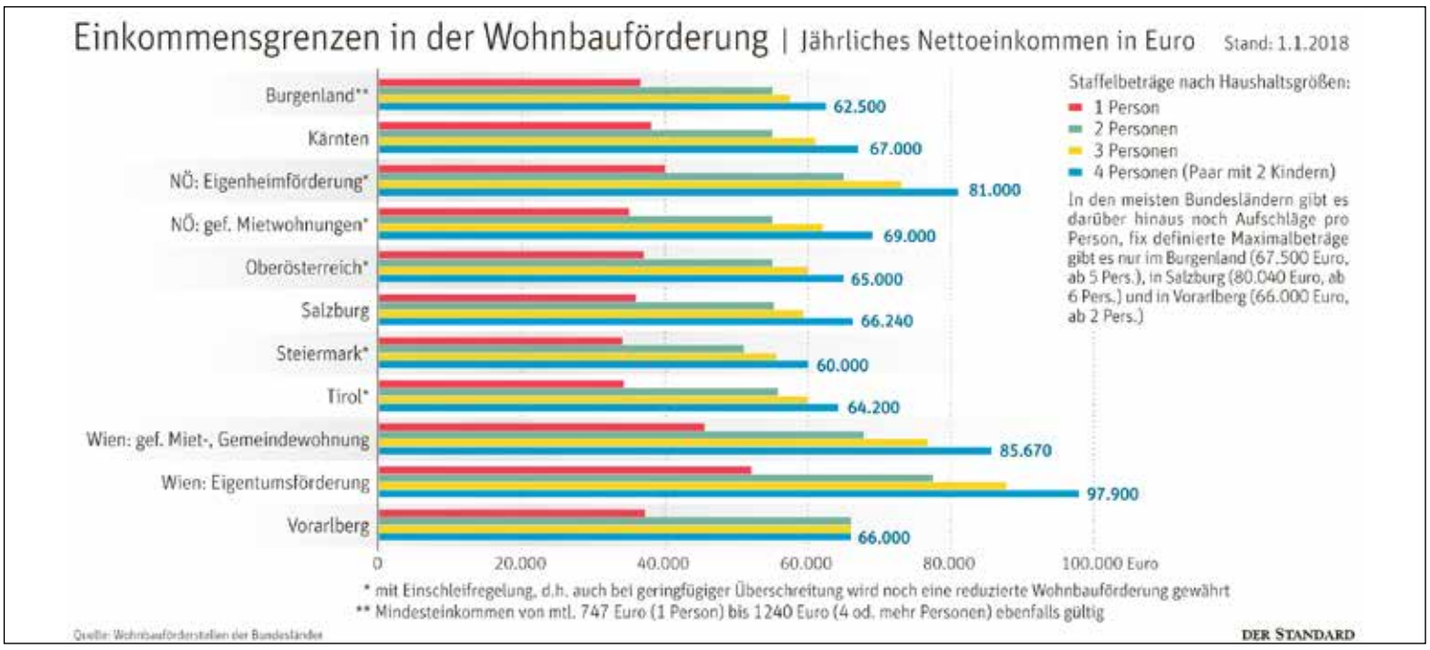
Die Wiener SPÖ, allen voran ihr Wohnbaustadtrat und neuer Bürgermeister Michael Ludwig, verweist hier aber einerseits stets auf die erwünschte soziale Durchmischung im geförderten Wohnbau und sieht andererseits einen enormen administrativen Aufwand in der Angelegenheit, denn es müssten neben den Gemeindewohnungen auch der gesamte Genossenschaftsbereich und sogar die Bewohner geförderter Eigentumswohnungen zum „Gehaltsstriptease" gebeten werden.

Andere sind weniger zurückhaltend, was die Idee betrifft. Josef Iraschko, KPÖ-Mietervertreter im Gemeindebau Goethehof im 22. Bezirk, spricht wörtlich von einer „Bespitzelung" der Mieter und hält sie für „moralisch unfair". „Demokratiepolitisch bedenklich" nannte sie auch Wohnbauforscher Wolfgang Amann.

Markus Wölbitsch, Blümels Nachfolger als nichtamtsführender ÖVP-Stadtrat in Wien, fordert erneut, dass in den Wiener Gemeindebauten „alle zehn Jahre" Gehaltschecks durchgeführt werden sollten. Auch die Wiener Neos treten seit Jahren dafür ein. Abgeordneter Stefan Gara erklärt wie das am einfachsten zu bewerkstelligen wäre: „Man müsste einfach in die Mietverträge, die Wiener Wohnen neuen Mietern vorlegt, die regelmäßige Überprüfung der Anspruchsvoraussetzungen schreiben."

Eine nachträgliche Einführung der „Gehaltschecks" bei laufenden Mietverträgen halten Experten ohnehin für unmöglich durchsetzbar, es ginge also grundsätzlich nur bei Neuverträgen. Eine mögliche Variante wäre, dass die Regierung die Vergabe der Wohnbaufördergelder neu regelt und an neue Vorgaben bezüglich der Einkommensgrenzen koppelt. Was die laufende einkommensbezogene Anpassung der Mieten betrifft, weist man im Verband der Gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) darauf hin, dass dies schon Anfang der 1990er-Jahre im Zusammenhang mit der Verländerung der Wohnbauförderungsbestimmungen in einigen Bundesländern überlegt worden war. „Wegen des enormen Administrationsaufwandes" wurde davon aber Abstand genommen. „Um den steigenden Einkommen der Mieter Rechnung zu tragen, sah man damals die in den Wohnbauförderungs-Bestimmungen mehrerer Bundesländer vorgesehenen Annuitätensprünge als ausreichend an", sagt GBV-Obmann Karl Wurm. Abgesehen von den Gehaltschecks hält man es im GBV außerdem grundsätzlich für fraglich, welche Konsequenzen daran geknüpft werden können – und wie das mit dem im WGG verankerten Kostendeckungsprinzip in Einklang gebracht werden kann. Diesbezüglich sind noch sehr viele Fragen offen, die Diskussion wird weitergeführt werden.

Der Artikel erschien in einer längeren Version im Februar in DER STANDARD.



Praxis-Check in Wien

Der smarte Weg zur Leistbarkeit?

Vor sechs Jahren startete die Stadt Wien ein spezielles Wohnbauprogramm unter dem Titel „smart“. Ziel war „geförderter Wohnraum, der sich durch geringe Kosten und neue planerische Ansätze auszeichnet“. Das in Wien sehr traditionsreiche Thema „Wohnbau für das Existenzminimum“ wird damit neu interpretiert.

Den ersten Bauträger-Wettbewerb zu diesem Thema gewann die gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Heimbau“ mit Geiswinkler & Geiswinkler Architekten. Entlang der Alfred-Adler-Straße im Sonnwendviertel wurde ein buntes „Wohnregal“ mit 116 Smart-Wohnungen in drei Typen errichtet, verteilt auf einen Komplex mit acht Geschossen und insgesamt 148 Wohnungen, ergänzt durch gemeinschaftliche Flächen und Boxen. Weniger Wohnfläche wird durch andere Qualitäten ausgeglichen.

Das im Juni 2016 fertiggestellte Pilotprojekt für einen „smarten Weg zur Leistbarkeit“ steht nun im Praxis-Check. Zwei Jahre nach Bezug gilt es zu beurteilen, ob die Ziele der Initiative erreicht wurden und daraus ein gangbarer Weg für die Zukunft des städtischen Wohnens entsteht.

Startplatz für städtisches Wohnen in Smart-Wohnungen mit hoher Qualität, gemeinschaftlichen Flächen rund um einen Gartenhof im neuen Wiener Stadtteil Sonnwendviertel.

Termin und Ort:
Donnerstag, 20. September 2018,
10.00 bis 15.00 Uhr
Gemeinschaftsraum im „Wohnregal“,
Wien 10, Alfred-Adler-Straße 12
Veranstalter:
WohnenPlus Fachmagazin
und Wohnen Plus Akademie
in Kooperation mit Heimbau,
Gemeinnützige Wohnungs-
genossenschaft, Wien
Info und Anmeldung:
www.wohnenplus-akademie.at

62. Symposium „Die Zukunft des Wohnens“

Kernfragen der Wohnungswahl:

KAUFEN ODER MIETEN

Lebensentscheidungen zwischen Angebot, Ideologie und Rentabilität

Termin: Donnerstag, 27. September 2018, 15.00 bis 20.00 Uhr

Ort: Aula Evangelisches Realgymnasium Donaustadt, Wien 22
Programm-Details ab August 2018 inklusive Besichtigung des Schulcampus ab 13.00 Uhr
unter www.wohnenPlus.at

Programm Praxis-Check

10.00 Uhr Eröffnung:
Dr. Adelheid Wimmer,
Wohnen Plus Akademie
Moderation der Veranstaltung:
DI Maik Novotny,
WohnenPlus Fachmagazin
Präsentation der Wohnhaus-Planung:
Mag. Peter Roitner, Obmann Heimbau,
Architekten DI Kinayeh Geiswinkler-Aziz
und DI Markus Geiswinkler
Rundgang durch das Wohnhaus,
Besichtigung von Wohnungen und
Gemeinschaftsbereichen
12.30 Uhr Mittagsimbiss
Lokal in der Wohnhausanlage
13.30 Uhr Perspektiven-Diskussion:
„Smart, leistbar oder Wohnbau für
das Existenzminimum?“ mit
Dr. DI Joachim Brech,
Wohnbau-Experte und Berater von
Bauträgern,
Dieter Groschopf,
Stv. Geschäftsführer wohnfonds_wien,
Dr. Robert Korab,
Geschäftsführer raum & kommunikation

WOHNENPLUS Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens; 21. Jahrgang, ISSN 0043-7158, Heft 2/18, Juni 2018
Herausgeber: Robert Koch **Medieninhaber:** Wohnen Plus Marketing GmbH, www.WohnenPlus.at **Redaktion und Verlag:** 1010 Wien, Singerstraße 8/10; Tel. (01) 513 19 13, e-mail: wohnen.plus@aon.at **Chefredaktion:** Dr. Gisela Gary **Redaktion:** DI Wojciech Czaja, DI Maik Novotny **Autoren:** Marietta Adenberger, Raimund Gutmann, Ernst Koch, **Fotos:** Robert Newald **Gestaltung:** Wolfgang Stocker **Online-Ausgabe** in Kooperation mit www.wohnungswirtschaft-heute.de, Gerd Warda **Partner in Deutschland:** DW Die Wohnungswirtschaft, Ulrike Trampe, D-22083 Hamburg **Partner in der Schweiz:** Fachzeitschrift Wohnen, Richard Liechti, CH-8042 Zürich **Inseratenpreise 2018:** 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 % Werbeabgabe und 20 % Ust. **Erscheinungsweise:** 4 Hefte pro Jahr plus Online-Ausgaben **Druckauflage:** 6.000 Exemplare **Bezugspreis** Jahres-Abo 44 Euro incl. Versand und 10 % Ust. **Hersteller:** Wograndl, Mattersburg **Blattlinie:** Information und Diskussion über die Zukunft des Wohnens in Österreich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. **Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz:** Unter www.WohnenPlus.at ständig abrufbar.

Bildungsprogramm

Juni – Dezember 2018

Seit April 2017
ISO 29990:2010 und
Ö-Cert Zertifizierung

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

Juni

Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 74)
8. Juni 2018, Wien
Wohnbauplanung mit BIM

September

4. – 5. September 2018, Wien
Wohnrecht verstehen und anwenden

6. September 2018, Wien
Das 1x1 des Aufsichtsrats

10. September 2018, Wien
Wiener Wohnbauförderung

11. September 2018, Wien
Die Haftung der Verwalterin / des Verwalters

13. September 2018, Wien
Der Mietvertrag im WGG

17. – 18. September 2018, Wien
ABC der Wohnungsgemeinnützigkeit

19. September 2018, Wien
Mietzinsbildung im ABGB und MRG

Praxis-Check
20. September 2018, Wien
Der smarte Weg zur Leistbarkeit?

20. – 22. September 2018, Rust
„Business live" – Betriebswirtschaftlich denken und handeln

24. – 25. September 2018, Wien
Praxisfragen der Verwaltung von Wohnungseigentum

27. September 2018, Wien
Gehaltsmanagement

Oktober

4. Forum Aufsichtsrat
1. Oktober 2018, Wien
Compliance im WGG – worauf müssen Aufsichtsräte achten?

2. Oktober 2018, Wien
Die Betriebskostenabrechnung

3. Oktober 2018, Wien
WGG für den Aufsichtsrat

4. Oktober 2018, Wien
Wohnen und der Tod

Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 75)
5. Oktober 2018, Wien
Neue Medien zur Kundeninformation

8. – 10. Oktober 2018, Wien
WGG kompakt

15. Oktober 2018, Wien
ÖNORM B 1300 – Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude

16. Oktober 2018, Wien
Erhaltung NEU

16. Oktober 2018, Wien
Umsatzsteuer – Grundlagen und Aktuelles

17. – 18. Oktober 2018, Wien
WEG verstehen und anwenden

22. – 23. Oktober 2018, Wien
Fitness für den Kopf – Gehirntraining durch Bewegung

24. Oktober 2018, Wien
Preisbildung bei nachträglicher WE-Begründung im WGG

November

5. November 2018, Wien
Kaufpreis- und Mietzinsbildung im WGG für neue MitarbeiterInnen

6. November 2018, Wien
Schadensabwicklung und Gebäudeversicherung – Verwalterhaftung

7. – 8. November 2018, Wien
Gesellschaftsrecht für gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften

12. – 13. November 2018, Wien
Kundenorientierte Hausverwaltung – Update für PraktikerInnen

13. November 2018, Wien
Lohn- und Sozialdumping-Bekämpfungsgesetz (inkl. GPLA-Tipps)

14. November 2018, Wien
Wenn Nachbarn streiten

15. November 2018, Wien
Bilanzanalyse für Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräte

Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 76)
16. November 2018, Wien
Genossenschaften mit Zukunft

19. – 20. November 2018, Wien
Gesellschaftsrecht für gemeinnützige Wohnbauaktiengesellschaften und GmbH's

21. – 22. November 2018, Wien
Mieterwechsel

26. November 2018, Wien
Die Treuhandschaft bei Liegenschaftstransaktionen

27. November 2018, Wien
Liegenschaftstransaktionen – Steuern und Gebühren

28. – 29. November 2018, Wien
Lohn- und Gehaltsverrechnung

28. – 30. November 2018, Wien
WIN-WIN im KundInnengespräch

Dezember

5. Forum Aufsichtsrat
3. Dezember 2018, Wien
Kontrolle, Aufsicht und Revision in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

4. Dezember 2018, Wien
Aufgaben und Haftung von Organen

5. – 6. Dezember 2018, Wien
Personalsuche, Personalauswahl und Integration neuer MitarbeiterInnen

Aufsichtsrat-Akademie 2018

Abschluss mit Zertifikat

Aufsichtsratsmitglieder einer gemeinnützigen Bauvereinigung befinden sich in einem anspruchsvollen Umfeld. NEU und speziell für Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräte in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft haben wir eine modulare Aus- und Weiterbildung entwickelt, die mit einem Zertifikat abgeschlossen und mit Aufbau-Modulen ergänzt werden kann.

6. September 2018, Wien
Das 1x1 des Aufsichtsrats (MODUL 1)

3. Oktober 2018, Wien
WGG für den Aufsichtsrat (MODUL 2)

15. November 2018, Wien
Bilanzanalyse für Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräte (MODUL 3)

4. Dezember 2018, Wien
Aufgaben und Haftung von Organen (MODUL 4)

30. Jänner 2019, Wien
Risikomanagement und IKS (MODUL 5)

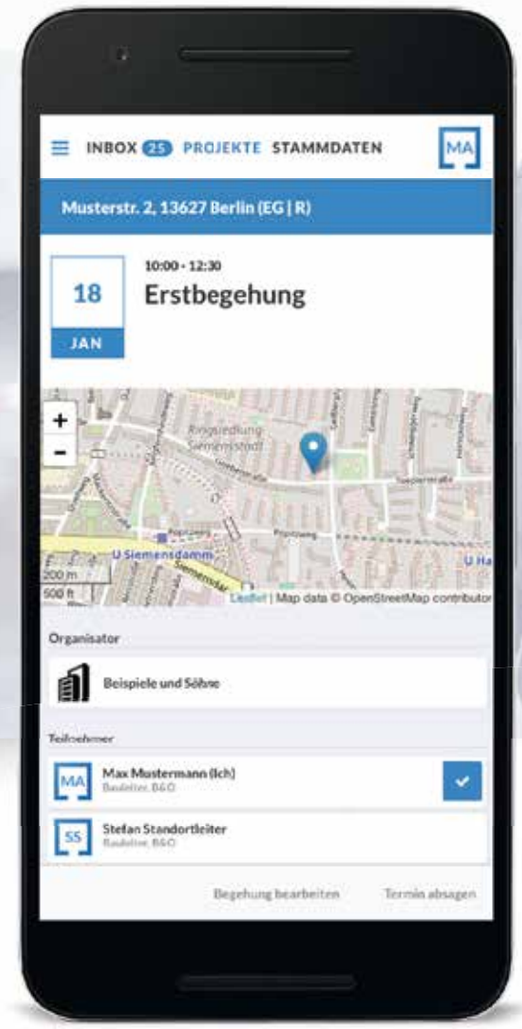
→ *Detailinformationen und Informationen über zusätzliche aktuelle Angebote erhalten Sie auf unserer Homepage* ***www.wohnenplus-akademie.at***

ÖCERT
qualityaustria
SYSTEMZERTIFIZIERT
ISO 29990:2010 NR.00043/0

Information und Anmeldung

Ihre Fragen beantworten gerne Frau Dr.in Adelheid Wimmer und Frau Johanna Zeck, 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

www.eine-augenweide.com



Auf der (Bau-)Stelle alles in der Hand.

Mit der Produktionssoftware bo.om liefert B&O die vollständige digitale Abbildung der Wohnungsmodernisierung.

B&O vereint mit bo.om erstmalig seine bei über 250.000 modernisierten Wohnungen bewiesene **Baukompetenz** und die **Digital-Expertise** der App magicplan, mit welcher schon mehr als zehn Millionen Grundrisse erstellt wurden.

Erfahren Sie mehr über bo.om:

www.bo-gruppe.at/boom

DEUTSCHLAND TEST
Digital Champion
Unternehmen mit Zukunft
FOCUS-MONEY 8/2018
FOCUS MONEY

Der IMMO-KURIER ist mehr als nur ein Rubrikenmarkt.
Er ist Ratgeber und Inspiration für alle, die gerne wohnen.
Mit dem besten Immobilien-Angebot Österreichs.
Jeden Samstag im KURIER.

immo.kurier.at

KURIER

**GUTE FRAGEN.
GUTE ANTWORTEN.**