



Sozialer Wohnbau als Thema des EU-Architekturpreises. Als bestes Nachwuchsprojekt wurde ein Projekt in Brüssel prämiert. Foto: Serge Brison

Mission „Leistbares Wohnen“

Die Nachfrage nach Wohnraum steigt, die steigenden Preise werden zum Problem

In beinahe allen österreichischen Gemeinden ist leistbares Wohnen ein wichtiges Thema. Das Thema wird regelmäßig diskutiert und steht seit Jahren im Fokus der Politik. Ende Juli hatten in einer Umfrage des market-Instituts 72 Prozent der Befragten angegeben, dass die Leistbarkeit der Lebenserhaltungskosten wie Wohnen „in den nächsten fünf Jahren besonders wichtig für eine positive Entwicklung unseres Landes“ ist.

Nicht nur in urbanen Zentren, auch in ländlichen Regio-

nen wird das Wohnen – insbesondere für jüngere Generationen – immer mehr zur finanziellen Belastung.

Wohnraum ist ein ewiges Streitthema. Leistbar soll er sein, aber auch nachhaltig in seiner Konzeption und Einbettung in bereits Bestehendes. Wie dies gelingen kann, zeigt die alle zwei Jahre stattfindende Ausstellung „Europas beste Bauten“ im Architekturzentrum Wien (AzW). Denn heuer wurden mit dem zugrunde liegenden Mies-van-der-Rohe-Preis der EU gleich zwei Wohn-

bauprojekte ausgezeichnet.

Waren es zuletzt vorzugsweise Kulturbauten, die sich beim mit insgesamt 80.000 Euro dotierten Wettbewerb durchsetzen konnten, lag der Fokus dieses Mal auf sozialen Wohnbauten, und wie diese attraktiv gestaltet werden können. Einerseits wurde das Projekt De Flat Kleiburg von NL architects und XVW Architectuur mit der renommierten Auszeichnung bedacht: Das in Amsterdam realisierte Vorhaben hat sich im Kern mit einer „partizipativen Sanierung und

Aufwertung eines Plattenbaus aus den 1960er Jahren“ beschäftigt. Hier wurden die neuen Bewohner selbst eingebunden, um ihre Wohnungen auszubauen.

Sozialwohnung prämiert

Als bestes Nachwuchsprojekt wurde ein sozialer Wohnbau der Büros MSA und V+ in Brüssel prämiert: Der als „Navez“ titulierte Bau umfasst fünf Sozialwohnungen für kinderreiche und einkommensschwächere Familien, der sich in erster Linie durch räumliche Großzügig-

keit, aber auch die Signalwirkung des Gebäudes für das gesamte Viertel auszeichnen. Az W-Direktorin Angelika Fitz versteht die Preise für beide Projekte jedenfalls als „klares Zeichen für eine Reorientierung der Architektur in Richtung einer gebauten Verteilungsgerechtigkeit und des Haushaltens mit Ressourcen“, wie sie in den Presseunterlagen zur Schau zitiert wird.

Große Nachfrage in Linz

Auch hierzulande gibt es immer mehr Initiativen für leistbaren Wohnraum. Schnell verbindet man damit sozialen Wohnbau gemeinnütziger Wohnungsgesellschaften. Diese leisten einen wesentlichen Beitrag für die Entwicklung des Wohnraums in Oberösterreich.

Das zeigt sich auch am Beispiel der Landeshauptstadt Linz, wo die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum beson-



Prämiert: Das Projekt De Flat Kleiburg in Amsterdam, die Sanierung eines Plattenbaus. Foto: van der Burg

ders groß ist. Mit Stand vom 1. Jänner 2018 zählt Linz knapp 206.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Landeshauptstadt. Vor sechs Jahren, Anfang 2011, waren es nur knapp 190.000 Einwohner. Das bedeutet einen Bevölkerungszuwachs von fast neun

Prozent. Insgesamt sind fast 6600 neue Wohnungen für die kommenden Jahre geplant.

Durch den steigenden Zuzug und Trends, wie die Zunahme der Single-Haushalte oder die steigende Attraktivität der Innenstadt, wird der Ausbau des Wohnungsangebots in

Linz weiter verstärkt. 1100 Wohnungen wurden seit dem vergangenen Jahr fertiggestellt, mit Schwerpunkten in der Grünen Mitte und im Bahnhofsviertel sowie in Kleinmünchen, in Pichling und in der Innenstadt.

Von den 275 Projekten mit



Das Projekt winkler park der GWG in Linz.

(Archinauten)

insgesamt 6600 geplanten Wohnungen sind bereits 2800 Wohnungen bei 140 Projekten in Bau. Dazu kommen noch 700 Wohnungen in 65 Projek-

ten, die im mehrgeschoßigen Wohnbau baubewilligt sind. Nach dem Abschluss der großen Stadterweiterungsprojekte im Süden von Linz

konzentrieren sich die Bauaktivitäten der kommenden Jahre vor allem auf die Umnutzung ehemaliger Betriebsareale, wie das Projekt winkler park bei der Grünen Mitte zeigt. Dazu kommen Baulückenschließungen und hochwertige Wohnanlagen in der Innenstadt und im Süden von Linz. Das langfristig größte Projekt, die geplanten Wohnanlagen am ehemaligen Areal der Kaserne Ebelsberg, ist in dieser Statistik noch nicht einberechnet, wird jedoch das zukünftige Baugeschehen in Linz wesentlich bestimmen.

Großprojekt Bruckner Tower

Zu den drei größten aktuellen Wohnprojekten zählen der Bruckner Tower in Urfahr mit 350 Wohnungen, das Bauvorhaben winkler park der GWG an der Raimundstraße mit 190 Wohnungen sowie das Hoch-

haus nahe der Grünen Mitte mit 170 Wohnungen. Zu den weiteren Großprojekten gehören die GWG-Wohnanlage an der Auhirschgasse mit 150 Wohnungen und das Forum Oed mit 150 Wohnungen der WAG. Der LUX Tower mit 130 Wohnungen entsteht an der Ecke Weingartshofstraße / Coulinstraße.

Gegliedert nach der Anzahl der Wohnungen folgen die Projekte der GWG an der Karl-Steiger-Straße mit 90 Wohnungen bis 2019, die Wohnanlage der WSG am Menzelweg mit 60 Wohnungen sowie das Bauprojekt der GWG an der Sintstraße ebenfalls mit 60 Wohnungen. Die beiden letztgenannten Projekte können voraussichtlich im Jahr 2020 fertig werden. An der Schumannstraße in Kleinmünchen errichtet die LAWOG 56 Wohnungen bis zum Jahr 2019.



Die Grüne Mitte in Linz.

Foto: Lawog

Aber nicht nur in der Landeshauptstadt Linz besteht verstärkt Bedarf nach Wohnraum. Nahezu jede Gemeinde hat das Thema „Wohnen“ auf der Agenda.

Alternative Konzepte

Dass es auch andere zukunftsfähige Konzepte gibt, die weitgehend privat und abgekoppelt von öffentlichen Wohnbauförderungen finanziert sind, zeigt beispielsweise das Welser Unternehmen **wert.bau** mit seinen „**all-in99-Wohnanlagen**“. Investoren können in diesem Modell um maximal 99.000 Euro eine Wohnung kaufen.

Das Konzept ist auf mehrere Einsparungspotenziale ausgerichtet. Einer der größten Einsparungsbrocken ist das Baurecht. Grundstücke werden nicht gekauft, sondern werden auf eine Dauer von 99 Jahren



Auch die Küche ist inklusive Elektro-Geräten in der „all-in99-Wohnung“ ausgestattet.

Foto: ÖKO Wohnbau

vom Grundeigentümer gepachtet. „Die Grundbesitzer können so langfristig mit ungenutzten Flächen Erlöse erwirtschaften, ohne die Liegen-

schaft verkaufen zu müssen“, sagt Geschäftsführer **Mario Deuschl**. Und für die Errichter der Wohnungen entfällt der teure Grundstückskauf damit.

Der Käufer ist dennoch mit seiner parifizierten Wohnung im Grundbuch eingetragen. Die Wohnungen sind zwischen 45 und 68 Quadratmeter groß.



Derzeit wird vielerorts gebaut. Die Nachfrage nach leistbaren Wohnungen bleibt dennoch hoch. (wodicka)

Die Wohnhäuser werden standardisiert geplant, wodurch ebenfalls Einsparungen erzielt werden. Und auch die systematisierte Vollholzbauweise, die gemeinsam mit dem Holzbauspezialisten Pointinger aus Grieskirchen entwickelt wurde, erspart Kosten. Das Konzept beruht auf einem modernen Massivholzbau, der wesentliche Vorteile gegenüber der klassischen Holz-Riegel-Bauweise hat

Eine Eigentumswohnung kostet so unter 99.000 Euro. Der Mieter zahlt „all-in“ inklusive Betriebskosten 9,90 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und erspart sich laut Berechnungen der ÖKO-Wohnbau somit im Schnitt 27 Prozent im Vergleich zu Wohnungen gleicher Größe.

Das Modell wurde in Oberösterreich bereits in einigen Gemeinden umgesetzt, darunter Bad Ischl, Bad Goisern und St. Florian am Inn. Auch in Stadt

Haag wurden 21 Wohnungen gebaut. „Ich freue mich, dass es mit dem all-in-99-Wohnprojekt gelungen ist, preiswerte Wohnungen für alle Generationen anbieten zu können. Für Wohnungen dieser Art steigt der Bedarf in unserer Gemeinde stetig“, sagt Bürgermeister Lukas Michlmayr.

Die Politik ist gefordert

Auch bei der Konferenz der Landeswohnbaureferenten vergangenen Mai in Bad Ischl stand das Thema Leistbarkeit und Nachhaltigkeit im Wohnbau im Fokus. Eines der The-

men war die Wohnbauinvestitionsbank (WBIB), die das Interesse aller Teilnehmer neu erweckte. Allerdings haben die Eigentümervertreter, die ÖHT, Raiffeisen Bausparkasse und die drei Wohnbaubanken von Erste/Sparkassen, Hypos und Bawag diese Woche beschlossen, die Bank zu liquidieren.

Zum Scheitern verurteilt war die WBIB, weil der Bund unter der neuen türkis-blauen Regierung keine Ausfallsbürgschaften für WBIB-Kredite übernehmen wollte. Eingerichtet war die WBIB als Sonderfinanzierungsinstitut nach dem

Vorbild der Hotel- und Tourismusbank (ÖHT). Sie war im Herbst 2016 gegründet worden und sollte als Gelddreh-scheibe für die Errichtung von zusätzlichen 30.000 leistbaren Wohnungen binnen fünf bis sieben Jahren dienen.

Die Wohnbauoffensive vom Frühjahr 2015 sah ein mehr-jähriges Gesamtvolumen von 5,75 Milliarden Euro vor, davon fünf Milliarden für die Wohnraumschaffung und 750 Millionen Euro für die dazugehörige Infrastruktur. Für ein Zehntel des Wohnteils (500 Millionen Euro) sollte der Bund garantieren.

Im März hatte das Finanzministerium erklärt, man wolle keine Bundeshaftungen für die WBIB übernehmen, aber das Institut in die Wohnbaustruktur der Bundesländer integrieren. Dazu hätte es nach Expertenmeinung aber noch längere Zeit gebraucht.

In Oberösterreich spielt die Wohnbauförderung des Landes eine wichtige Rolle. 2017 wurden insgesamt 4179 Wohneinheiten mit einem Darlehensvolumen (Direktdarlehen und bezuschusste Bankdarlehen) in Höhe von 283,9 Millionen Euro gefördert. „Oberösterreich setzt im Bereich der Wohnbauförderung seit Jahren die Maßstäbe. Dadurch ist unser Bundesland in vielen Bereichen Vorreiter. Die Schaffung von leistbarem Wohnraum ist ein Versprechen an die Oberösterreicher“, sagt Landeshauptmann-Stellvertreter und Wohnbaureferent Manfred Haimbuchner (FP).