

**Der Bau & Immobilien Report hat nachgefragt** und präsentiert einen Überblick über die spannendsten und wichtigsten Projekte der gemeinnützigen Wohnbauträger.



Wohnen in Grünlage: interessante Architektur und jede Menge Gemeinschaftsräume..

## BWSG: Gerasdorferstraße

Die BWSG errichtet in der Gerasdorferstraße insgesamt 83 Neubauwohnungen in Grünlage. Für die Wohnungen mit einer Größe von 65 m<sup>2</sup> bis 103 m<sup>2</sup> besteht nach zehn Jahren Bezugsphase eine Eigentumsoption. Neben großzügigen Grünflächen verspricht die BWSG ihren künftigen Mietern auch ein ansprechendes Angebot an Gemeinschaftsräumen, unter anderem mit Sauna und Fitnessraum, sowie ein Paket präventiver baulich-technischer Sicherheitsmaßnahmen und eine hauseigene Tiefgarage.

- **Baubeginn:** Mai 2012
- **Fertigstellung:** Sommer 2014
- **Architektur:** Pool Architektur ZT
- **Wohneinheiten:** 83
- **Investitionsvolumen:** 12 Mio Euro

## Die Salzburg: Oberndorf Mitte

Bereits in Planung ist das Projekt Oberndorf Mitte der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft die salzburg. Nach Plänen des Architekturbüros touzimsky herold & mehlem wird ein »Le-

benspark« mit insgesamt 107 Wohnungen zwischen 55 und 100 Quadratmetern entstehen. Unter Rücksichtnahme auf schallschutz- und verkehrstechnische Überlegungen setzt Oberndorf Mitte auf ein modernes und umweltfreundliches Grundkonzept. Die funktionierende Umsetzung der Ver- und Entsorgung der Wohnanlage wurde bereits abgeklärt.

- **Baubeginn:** offen
- **Fertigstellung:** offen
- **Architektur:** touzimsky herold & mehlem
- **Wohneinheiten:** 107
- **Investitionsvolumen:** k.A.



Lebenspark: So stellt sich »die salzburg« gefördertes Wohnen der Zukunft vor.

## Eisenhof: »Aspern – Die Seestadt Wiens«



Wohnen für Pioniere: drei Stadthäuser in der neuen Seestadt Aspern.

In der Seestadt Aspern errichtet Eisenhof aus Mittel der Wohnbauinitiative 2011 auf den Bauplätzen D 7 und D 11 vier Stadthäuser mit 80 Mietwohnungen. Zwischen den einzelnen Gebäuden befinden sich Spielzonen und Sitzgelegenheiten, zu den Wohnungen gehören Balkone oder Terrassen mit Gärten. In den Erdgeschoßzonen sind neben den Gemeinschaftsräumen auch Lokalfächen vorgesehen.

In der Planungsphase können die zukünftigen MieterInnen einen individuell passenden Wohnungsgrundriss aus einem Katalog wählen. Geplant sind 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen in durchschnittlichen Größen von 40 bis 131 m<sup>2</sup>. Jedes Haus verfügt über einen Gemeinschaftsraum beziehungsweise -foyer sowie einen Kinderspielraum mit angeschlossener Waschküche.

- **Baubeginn:** April 2013
- **Fertigstellung:** Ende 2014
- **Architektur:** S & S Architektur – Schindler & Szedenik
- **Grünraumplaner:** Rajek und Barosch Landschaftsarchitekten
- **Wohneinheiten:** 80
- **Investitionsvolumen:** 11,44 Mio. Euro



Wohnen am Hauptbahnhof: 250 neue Wohnungen in zentraler Lage.

### Gesiba: Wohnen im Sonnwendviertel

Die Gegend rund um den neuen Wiener Hauptbahnhof ist das aktuell größte innerstädtische Entwicklungsgebiet Wiens. Die Gesiba errichtet im Sonnwendviertel gemeinsam mit der GSG für knapp 35 Millionen Euro 250 Wohneinheiten, 30 Wohnungen sind als betreubare Einheiten konzipiert. Das besondere Augenmerk liegt im modularen Aufbau der Wohnungsgrundrisse sowie in der Option, einige Wohneinheiten genau den Bedürfnissen der BewohnerInnen anzupassen und z.B. als Mehrgenerationen-Wohnungen zu nutzen. Die wirtschaftlichen Grundrisse und flächenökonomische Erschließung versprechen geringere durchschnittliche Wohnungsgrößen und somit reduzierte Betriebs-

und Instandhaltungskosten. Das Kuratorium Fortuna stellt für die MieterInnen der betreubaren Wohnungen eine Betreuungskontaktperson zur Verfügung.

- **Baubeginn:** 30.01.2012
- **Fertigstellung:** voraussichtl. Jänner 2014
- **Architektur:** Atelier A. Wimmer und Architekten Huss/Hawlik
- **Generalunternehmer:** Fa. PORR AG
- **Wohneinheiten:** 250 (149 Gesiba & 101 GSG)
- **Investitionsvolumen:** 34,3 Mio. Euro

### Gewog: Generationen Wohnen Rodaun

Einen wesentlichen Beitrag zum Thema mehrgeschoßiger Wohnbau aus Holz in Wien leistet die Gewog an der Ecke Breitenfurterstraße/Rodaunerstraße im 23. Bezirk. Dort wird aktuell ein besonders ökologisches und sozial nachhaltiges Wohnbauprojekt realisiert. Das Projekt unter dem Namen »Jahresringe« umfasst



Wohnen im Holzbau: ökologisch und sozial nachhaltiges Wohnbauprojekt.

55 Wohneinheiten, davon sieben barrierefreie Seniorenwohnungen, und 5.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche und wird in Holzmischbauweise errichtet. Im Projekt »Jahresringe« werden rund 2.000 m<sup>3</sup> Holz verteilt auf etwa 15.000 m<sup>2</sup> Wand- und Deckenflächen verbaut. Im Vergleich zur traditionellen Massivbauweise werden pro Quadratmeter verbauter Fläche in Holzbauweise 140 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalente eingespart. Dadurch ergibt sich eine Einsparung von 2.100 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten, was der durchschnittlichen Jahresemission von rund 600 Mittelklassewagen entspricht.

- **Baubeginn:** August 2011
- **Fertigstellung:** Juni 2013
- **Architektur:** P.Good Architekten
- **Holzbauten:** MHB Holz und Bau GmbH
- **Wohneinheiten:** 55
- **Investitionsvolumen:** 9,3 Mio. Euro

## Betonfertigteile. Werte für Generationen.

### Bestnoten für Beton: korrosionsbeständig,

**unempfindlich, hochbelastbar!** Das weiß jeder: Beton ist fest, stabil, belastbar – und unglaublich flexibel. Mit Transportbeton oder Fertigteilen ist aufgrund der physikalisch-chemischen Eigenschaften gestalterisch nahezu alles möglich, auch ein Einsatz in sehr aggressiven Umgebungen. Bestnoten in Belastungstests, Beständigkeit selbst bei Keimbefall – Beton ist der Werkstoff mit maximaler Flexibilität!

Fertigteile aus Beton bieten ein hohes Maß an Flexibilität. Zum Beispiel sorgen Betondecken mit großen Spannweiten langfristig dafür, dass man große Räume ohne eine einzige tragende Zwischenwand bauen kann – das ermöglicht eine höchst flexible Raumaufteilung. So können die Nutzer immer variabel reagieren, wenn sich im Lauf der Zeit die Bedürfnisse verändern. Im privaten Um-

großen Mehrzweckbauten oder sonstigen Projekten im kommunalen Bereich!

### Unschlagbare Nutzungsdauer.

Wenn es um Beständigkeit geht, bietet Beton unschlagbare Vorteile gegenüber anderen Baustoffen: Experten kalkulieren für Häuser aus Beton eine durchschnittliche Nutzungsdauer von weit über hundert Jahren – bei täglicher Belastung! Denn Beton ist alltagstauglich und wetterfest.



Die Verwendung lokal verfügbarer, natürlicher Rohstoffe zur Herstellung von Beton schont die Umwelt. Rohstoffe, die in Beton verwendet werden, sind natürlichen Ursprungs.

### Recyclefähig.

In den Oberndorfer Werken werden weiters Reststoffe in den Betonfertigteile-Herstellungsprozess zurückgeführt: Zement, Schlämme, Prozesswasser und Gesteinskörnung aus zerkleinerten Betonfertigteileresten.

### Info unter:

Franz Oberndorfer GmbH & Co KG  
Lambacher Straße 14  
4623 Günskirchen

## Heimbau: Polgarstraße 32



Wohnen für alle: kompakte Grundrisse und anpassbare Wohnungsgrößen.

In der Polgarstraße im 22. Bezirk richtet die Heimbau gemeinsam mit der EBG in drei Einzelhäusern insgesamt 229 geförderte Wohnungen, Lokalfächen sowie eine SOS-Kindergruppe und ein Kindertagesheim der Wiener Kinderfreunde. Mit dem Projekt soll für eine breite Bevölkerungsschicht kostengünstiges Wohnen angeboten werden. Diesem Aspekt wurde u.a. bei der Planung (durch kompakte Zonengrundrisse, optimierte Zimmeranzahl in den Wohnungen und durch temporär zumietbare »Plug-Ins« vergrößerbare Wohnungen), der Bauausführung (durch vorgefertigte Elemente, einfache Tragkonstruktionen, Optimierung der Fenstergrößen, der Finanzierung), durch »Superförderung«, Optimierung des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages und der Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten, Rechnung getragen.

- **Baubeginn:** Februar 2013
- **Fertigstellung:** Ende 2014
- **Architekten:** Ganahl Iftsits (HEIMBAU); Delugan Meissl Associated Architects (EBG)
- **Wohneinheiten:** 229
- **Investitionsvolumen:** 29,1 Mio. Euro

## Lawog – Projekt Lange Allee

Im Juni 2011 erfolgte der Spatenstich zu einem der ehrgeizigsten und größten Wohnbauprojekte Oberösterreichs. Insgesamt sieben Wohnbauträger werden bis 2015 im Linzer Stadtteil Neue Heimat nach den Plänen der Architekten Jörg Stögmüller und Franz Kneidinger in elf Gebäuden 450 Wohnungen errichten, 110 sind bereits im Bau. Das Projekt »Lange Allee« soll alle Anforderungen modernen, urbanen Wohnens erfüllen, neben einer



Neuer Stadtteil: Entlang der »Langen Allee« errichten sieben Bauträger 450 Wohnungen.

guten Infrastruktur auch eine grüne Umgebung. Zur Erholung und als Freiraum für die BewohnerInnen steht ein großer – namensgebender – Grünstreifen in der Mitte der Anlage zur Verfügung. Zudem befindet sich das Naherholungsgebiet Wasserwald ganz in der Nähe. Die Gebäude 2 und 6 mit insgesamt 69 Mietwohnungen werden bis Ende 2014 von der Lawog errichtet.

- **Baubeginn:** Anfang 2012
- **Fertigstellung:** Ende 2014
- **Architektur:** Jörg Stögmüller und Franz Kneidinger
- **Wohneinheiten:** 69
- **Investitionsvolumen:** k.A.

## Neue Heimat OÖ Wohnoase Freistadt



Wohnen im ehemaligen Kloster: altersgerechte Wohnungen in historischer Substanz.

In Freistadt im nördlichen Mühlviertel hat die Neue Heimat Oberösterreich den Zuschlag für ein besonders spannendes Wohnbauprojekt bekommen. In einem ehemaligen Kapuzinerkloster aus dem 17. Jahrhundert, das jahrzehntelang das Spital der Bezirkshauptstadt beherbergte und in den letzten Jahren leer stand, errichtet die Neue Heimat Oberösterreich 33 Mietwohnungen, davon 25 altersgerechte Wohnungen und acht Mietwohnungen, sowie ein Eltern-Kind-Zentrum.

Die 25 altersgerechten Wohnungen verfügen über Wohnnutzflächen von ca. 42 m<sup>2</sup> bis ca. 70 m<sup>2</sup> mit Balkonen. Ein Gemeinschaftsraum im Erdgeschoß, eine Gemeinschaftsterrasse sowie ein gemeinschaftlicher, geschützter Freiraum im Innenhof können zum Treffpunkt für die Bewohnerinnen und BewohnerInnen werden. Besonderheiten wie eine Portierloge, ein krankensliegentauglicher Lift, eine Teeküche oder ein Pflegebad ergänzen und erleichtern das altersgerechte Wohnen.

- **Baubeginn:** Dezember 2012
- **Fertigstellung:** Q2 2014
- **Architektur:** Arkade ZT
- **Wohneinheiten:** 33
- **Investitionsvolumen:** 3,8 Mio Euro

## ÖSW: Attems-gasse 21



Themenwohnen in der Donaustadt: drei Bauteile mit unterschiedlichen Schwerpunkten.

In Zusammenarbeit mit der GSG errichtet das Österreichische Siedlungswerk in Wien-Donaustadt ein Projekt mit 169 geförderten Mietwohnungen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Das Projekt gliedert sich in drei Bauteile mit unterschiedlichen Schwerpunkten und entsprechenden Wohnungsgrößen, wie etwa der Familien- oder Singleurm. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung soll den Wohnkomfort erhöhen, die Massivbauweise für geringe Wärmeverluste sorgen. Die Fensterelemente werden als hochwertige Holz-Alu-Konstruktion ausgeführt.

- **Baubeginn:** Oktober 2012
- **Fertigstellung:** Sommer 2014
- **Architektur:** Elsa Prochazka
- **Generalunternehmer:** Gerstl KG
- **Wohneinheiten:** 169
- **Investitionsvolumen:** 24,3 Mio. Euro

Urbanbau: Jakov-Lind-Straße 14



Wohnen am Nordbahnhof: ökologisch und ökonomisch optimierte Wohnungen.

Auf dem Gelände des ehemaligen Nordbahnhofs im zweiten Bezirk hat die Sozialbau-Tochter Urbanbau Anfang des Jahres 106 Wohnungen an die neuen MieterInnen übergeben. Das supergeförderte Projekt besteht aus zwei durch eine verglaste Brücke miteinander verbundenen Häusern. In den Erdgeschoßzonen – zum Freiraum hin orientiert – sind miteinander verbunden Waschsalon, Kinderspielraum und Gemeinschaftsraum untergebracht. Ökonomisch überzeugt das Projekt durch die Verwendung von langlebigen Konstruktionen und Materialien sowie die Kompaktheit der Baukörper, die günstigere Baukosten ermöglicht. Ökologisch setzt Urbanbau unter anderem auf eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung, Energiesparleuchten im Allgemeinbereich und hochwertige Holz-Alu-Fenster.

> **Baubeginn:** Oktober 2011

> **Fertigstellung:** 1.1.2013

> **Architektur:** Sne Veselinovic ZT

> **Wohneinheiten:** 106

> **Investitionsvolumen:** 16,2 Mio. Euro

Tigewosi: Personalwohnheim Innsbruck

Am ehemaligen Retterareal in der Scheuchenstuelgasse errichtete die Tigewosi für die Tiroler Landeskrankenanstalten GmbH TILAK ein Personalwohnheim mit 147 Kleinwohnungen und 51 Tiefgaragenplätzen. Jede der 147 Wohneinheiten ist rund 28 Quadratmeter



Wohnen am Retterareal: 147 Kleinwohnungen für temporäre Nutzung.

groß und voll ausgestattet. Dazu gehören eine funktionale Einbaumöblierung, ein eigenes Badezimmer sowie TV- und Internetanschluss. Zusätzlich gibt es auch Gemeinschaftsräume. Das Gebäude wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet. Geheizt wird mittels moderner Gas- ➤

Bekömmlich.



*Diese köstlichen Erdbeeren wachsen in Gartenerde, die Styropor enthält.*

*Was gut für Erdbeeren ist, ist auch gut für die Umwelt.*

*STYROPOR SCHÜTZT: die Erde vor Verdichtung, die Fassade vor Wärmeverlusten. Wärmedämmung mit Styropor ist ökologisch unbedenklich und spart Energie.*

[www.styropor.at](http://www.styropor.at)

styropor<sub>GPH</sub>

brennwert-Technologie mit Solarunterstützung. Auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit Solarenergie.

- > **Baubeginn:** Februar 2011
- > **Fertigstellung:** Oktober 2012
- > **Architektur:** Aicher Architekten
- > **Wohneinheiten:** 147
- > **Investitionsvolumen:** 9,5 Mio Euro

**Vogewosi: Hintere Achmühle Dornbirn**



Wohnen mit Charme: dörflicher Wohncharakter im urbanen Raum.

In Dornbirn hat die Vogewosi im November des Vorjahres ein Projekt mit 17 Mietwohnungen, einem Hausverwalterbüro und 20 Tiefgaragenplätze übergeben. Die Hintere Achmühle ist das erste Projekt der Vogewosi, dessen beide Baukörper über Satteldächer in Passivhausstandard verfügen. Durch diese Wahl der Dachform war es möglich, der Anlage im urbanen Raum eine eher dörfliche Formensprache zu verleihen und sie dadurch harmonisch und stilsicher in das von Einfamilien und Bauernhäusern geprägte Umfeld zu integrieren. Dem Betrachter präsentieren sie sich als Massivbauten, deren Außenwände mit vorgefertigten Holz-Riegel-Elementen in Weißtanne verschalt sind. Unterirdisch sind beide Passivhäuser über eine Sammelgarage mit 20 Stellplätzen miteinander verbunden. Jede Wohneinheit verfügt über eine Loggia bzw. einen Balkon. Die Wohnungen sind sämtlich barrierefrei.

- > **Baubeginn:** März 2011
- > **Fertigstellung:** November 2012
- > **Architektur:** Architekturwerk Dornbirn
- > **Wohneinheiten:** 17
- > **Investitionsvolumen:** 2,9 Mio Euro

# Es geht auch anders: »Slim Building« feiert Premiere

➤ *Gastkommentar von Winfried Kallinger, Geschäftsführer Kallco Bau-träger GmbH.*

Während praktisch die gesamte Wiener Wohnwirtschaft im vorwiegend gemeinnützig dominierten großvolumigen Wohnbau eine verschworene Gemeinschaft mit einschlägigen Massivbauunternehmen bildet, ist man bei Kallco mittlerweile einen großen Schritt in Richtung zukunftssicherer Bautechnologien weiter: Schwergewichtige Großtafelbauweise war gestern, die Zukunft liegt für Kallco in der leichtfüßigen Rahmenbauweise.

Die Krux der derzeit üblichen Massivbauweise liegt auf der Hand. Sie ist im Grunde nichts weiter als eine modernisierte Form der auf Massenproduktion ausgelegten Plattenbauweise und in Bezug auf den Lebenszyklus der Gebäude alles andere als zukunftssicher. Änderungen der Grundrisstruktur, Wohnungszusammenlegungen und Anpassungen an geänderte Nutzungs- und Lebenserfordernisse künftiger Bewohner sind so gut wie unmöglich – jedenfalls nicht mit vernünftigem Aufwand. Die Sanierungs- und Modernisierungsoffensive der Gründerzeitbauten, mit der Wien seinen Altbestand innerhalb kurzer Zeit an die heutigen Wohnerefordernisse herangeführt hat, wäre unmöglich gewesen, wenn die Gründerzeitbauten in der heutigen Massivbauweise errichtet worden wären.

Diese Problematik ist neben anderen Aspekten ein wesentlicher Ansatz des von Kallco entwickelten »Slim Building«-Baukonzepts. Häuser, die nach diesem Planungs- und Konstruktionsprinzip errichtet werden, sind konstruktiv »weich« wie die Gründerzeithäuser. Sie basieren auf einer modularen Raumstruktur, bei der lediglich schlanke Stützen statisch bestimmend sind und bei der Wohnungstrennwände und Fassadenelemente keine tragende Funktion übernehmen müssen.

Zusammenlegungen und künftige Adaptierungen sind daher völlig unproblematisch möglich – die Zukunftssicherheit der Gebäude ist gewährleistet.

Die von Architekten insbesondere in Wettbewerbsbeiträgen immer wieder beschworene Flexibilität der Grundrisse ist unter den gegebenen Möglichkeiten der Massivbauweise reine Chimäre und nur auf dem Papier verwirklichtbar, einer näheren Machbarkeitsprüfung hält sie im Gegensatz zum Slim Building Concept nicht stand.

Den Beweis, dass dieses System funktioniert, erbrachte Kallco mit seinem Projekt >com< am Wiener Nordbahnhof, das in diesen Tagen fertiggestellt wird und mit dem Kallco Sieger in einem vom Wohnfonds Wien ausgeschriebenem Bau-trägerwettbewerb wurde. Gewürdigt wurde von der Jury vor allem der architektonische und soziale Wert des Projektes und weniger die Bauweise, womit deutlich wird, dass das Slim Building Concept von Kallco keinerlei Einschränkungen in dieser Richtung mit sich bringt. □



> COM <

Kallco

- > **1020 Wien, Krakauer Straße – Ernst-Melchior-Gasse**
- > **95 geförderte Mietwohnungen/Geschäftslokale/Mini Offices**

Info: [www.kallco.at](http://www.kallco.at)