

Die Kürzungen bei der Wohnbauförderung setzen die gemeinnützigen Wohnbauträger stark unter Druck. Noch wird fleißig gebaut, aber das könnte sich schon bald ändern. Die aktuellen Vorzeigeprojekte der wichtigsten Bauträger im Überblick.

BWSG – Projekt »Sovieso«



Mit dem Projekt Sovieso im Sonnwendviertel begibt sich die BWSG auf unbekanntes Terrain. Schließlich wurde den zukünftigen Mietern ein umfassendes Mitbestimmungsrecht – vom Wohnungsgrundriss über Größe und Anordnung der Freiflächen bis zur Lage der Wohnung – zugesichert. In insgesamt drei Veranstaltungsrunden

und anschließenden individuellen Planungsgesprächen wurden die konkreten Wünsche der zukünftigen Bewohner erfasst und berücksichtigt. Aus ursprünglich ca. 124 Einheiten wurden aufgrund des Mitbestimmungsprozesses letztendlich 111 Mietwohnungen, die zwischenzeitig zur Gänze fix reserviert sind.

- **Baubeginn:** März 2012
- **Fertigstellung:** Ende 2013
- **Architektur:** s&s Architekten
- **Wohneinheiten:** 111 Mietwohnungen
- **Investitionsvolumen:** 24,7 Mio Euro

Die Salzburg – Projekt »Parklife«



Auf dem ehemaligen Mercedes-Areal im Salzburger Stadtteil Lehen hat Die Salzburg Ende 2011 das Projekt Parklife finalisiert. Neben 56 geförderten Mietwohnungen für junge Familien umfasst Parklife auch 32 betreute Seniorenappartements, ein Seniorenheim für 90 Bewohner, ein Tagespflegezentrum für Senioren sowie Büro- und Gewerbeflächen. Ein großer Park und zahlreiche Gemeinschaftsräume sollen die Begegnung von Jung und Alt fördern. Für den gelungenen Kompromiss zwischen junger, moderner Architektur und der praktischen Ausrichtung des Gebäudes zeichnet das Architekturbüro Touzinsky Herold & Mehlem verantwortlich.

Ein großer Park und zahlreiche Gemeinschaftsräume sollen die Begegnung von Jung und Alt fördern. Für den gelungenen Kompromiss zwischen junger, moderner Architektur und der praktischen Ausrichtung des Gebäudes zeichnet das Architekturbüro Touzinsky Herold & Mehlem verantwortlich.

- **Baubeginn:** März 2010
- **Fertigstellung:** Oktober 2011
- **Architektur:** Touzinsky Herold & Mehlem
- **Wohneinheiten:** 56 Mietwohnungen; 32 Seniorenappartements
- **Investitionsvolumen:** 35,4 Mio Euro

EGW Heimstätte – Projekt »Meiselmarkt²«

Die Bauvereinigung EGW Heimstätte errichtet über dem Meiselmarkt, auf dem Gelände des ehemaligen Wasserspeichers in Rudolfsheim-Fünfhaus, 71 Mietwohnungen. Ein vom Atelier Hayde entworfener T-förmiger Neubau »schwebt« in Zukunft als eigenständiges Objekt über dem bestehenden Gebäude, in dem neben dem namensgebenden Markt auch Shops untergebracht sind. Das Projekt steht damit ganz im Zeichen nachhaltiger Stadtentwicklung durch innerstädtische Verdichtung sowie eines ressourcenschonenden Umgangs mit Baugrund.



- **Baubeginn:** März 2010
- **Fertigstellung:** Herbst 2013
- **Architektur:** Atelier Hayde
- **Generalunternehmer:** Porr
- **Wohneinheiten:** 71 Mietwohnungen
- **Investitionsvolumen:** k.A.

Gesiba – Projekt »Oase 22«

Wo früher ein Betriebsgelände im 22. Bezirk war, soll bis 2014 ein neuer Stadtteil entstehen. Herzstück von »Neu Stadlau« wird das Wohnprojekt »Oase 22« sein, bei dem Bauträger Gesiba großen Wert auf Individualität liegt. Die »Oase 22« erscheint nicht als einheitlicher Baukörper, vielmehr wird die Differenzierung in einzelne Häuser durch die Gliederung der Fassade unterstützt. Verputzte Oberflächen werden durch hinterlüftete, mit Platten verkleidete Fassaden unterbrochen. Die Wohnhausanlage wird in sechs unterschiedliche Baukörper gegliedert, die durch insgesamt vier sogenannte Fugenbereiche miteinander verbunden sind.



- **Baubeginn:** März 2011
- **Fertigstellung:** Frühjahr 2013
- **Architektur:** Studio uek architektur
- **Wohneinheiten:** 171 Mietwohnungen, 30 betreubare Einheiten
- **Investitionsvolumen:** 25,5 Mio Euro

Heimbau – Projekt »Gasgasse«



Auf dem ehemaligen »Postareal Westbahnhof« hat die Heimbau eine Anlage mit 265 Wohnungen und einem angeschlossenen Studentenwohnheim mit 194 Plätzen errichtet. Das Projekt besteht aus dem zehnstöckigen »Riegel« und dem achtstöckigen »Bumerang«. Weithin sichtbar und eine Art »Hauszeichen« ist die Auskragung

im 7. und 8. Stock des »Riegels«. Zweigeschoßige Dachwohnungen bilden in beiden Bauteilen einen gläsernen Abschluss der Häuser.

- **Baubeginn:** August 2009
- **Fertigstellung:** September 2011
- **Architektur:** Martin Kohlbauer
- **Wohneinheiten:** 265 Wohnungen, 194 Heimplätze
- **Investitionsvolumen:** 47,8 Mio Euro

Sozialbau – Projekt »Wagramer Straße«



In Wien Donaustadt wird derzeit von der Sozialbau-Tochter »Familie« der erste sechsgeschoßige Holzmassiv-Wohnbau Österreichs errichtet. Der konstruktive Rohbau für die 101 Wohneinheiten besteht aus ca. 19.400 m² Brettsperrholz-Wand- und Deckenelementen. Das

Wohnbauvorhaben besteht aus dem Bauteil A mit 6 Geschoßen in Holzbauweise auf einem mineralischen Erdgeschoß und dem Bauteil B mit drei dreigeschoßigen Baukörpern.

- **Baubeginn:** Juni 2011
- **Fertigstellung:** Februar 2013
- **Architektur:** schluder architektur & Hagmüller Architekten
- **Generalunternehmer:** Voitl & Co
- **Wohneinheiten:** 101 Wohneinheiten
- **Investitionsvolumen:** 15,5 Mio Euro

ÖSW – Projekt »Wohnen im Donaufeld«



Im 22. Bezirk hat das Österreichische Siedlungswerk im Jänner dieses Jahres 272 Wohnungen übergeben. Das Projekt »Wohnen im Donaufeld« setzt auf eine familienfreundliche Gestaltung mit großzügigen Freibereichen und eine moderne Architektur. Das Wohnungsangebot umfasst sowohl Geschoß- als auch Maisonettewohnungen mit Größen zwischen 54 und 123 m² und punktet mit einer sehr guten Ausstattung wie Parkettböden in den Wohnräumen, Holz-Alu-Fenstern und einer kontrollierten

Wohnraumlüftung. Im Innenhofbereich finden kleinere Kinder ausreichend Raum für Spiel und Bewegung. Für die Größeren hat

Architektin Elsa Prochazka einen großen und teils in die offene Erdgeschoßzone reichenden Spielbereich geplant. Dazu gibt es großzügige Freibereiche und Gemeinschaftsterrassen.

- **Baubeginn:** August 2009
- **Fertigstellung:** Dezember 2011
- **Architektur:** Elsa Prochazka & Baumschlager Eberle Wien
- **Generalunternehmer:** Porr
- **Wohneinheiten:** 272 Mietwohnungen
- **Investitionsvolumen:** 34,2 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 und neben einer guten Infrastruktur auch eine grüne Umgebung bieten. Zur Erholung und als Freiraum für die Bewohner steht ein großer – namensgebender – Grünstreifen in der Mitte der Anlage zur Verfügung. Die Gebäude 2 und 6 mit insgesamt 69 Mietwohnungen werden von der Lawog errichtet.

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

Neue Heimat OÖ – Projekt »Lange Allee«

Auch die Neue Heimat OÖ ist beim Prestigeprojekt »Lange Allee« in Linz mit an Bord. Sie machte im April auch den Auftakt zur ersten Bauetappe. Im ersten Bauabschnitt entstehen dabei 41 geförderte Mietwohnungen. Jede Wohnung verfügt über eine Loggia oder einen Eigengarten im Erdgeschoß. Alle Wohnungen sind mit Fußbodenheizung ausgestattet und erfüllen dank kontrollierter Wohnraumlüftung den Passivhausstandard.



- **Baubeginn:** April 2011
- **Fertigstellung:** Q1 2013
- **Architektur:** Jörg Stögmüller und Franz Kneidinger
- **Wohneinheiten:** 41 Mietwohnungen
- **Investitionsvolumen:** k.A.



Aus einem Liftzubau wurde eine Aufstockung. Dann zahlt auch das Land.

Vogewosi – Projekt »Aufstockung Anlage Bremenmahd«

Angefangen hat alles damit, dass sich 90 % der Bewohner der Wohnanlage Bremenmahd einen Lift wünschten. Doch das gestaltete sich schwierig, denn um die angestrebte Barrierefreiheit zu erreichen, hätte das gesamte Stiegenhaus herausgeschnitten und durch ein neues ersetzt werden müssen. Allein mithilfe der Förderungen aus dem Bereich der Althausanierung wäre der Liftanbau nicht machbar gewesen. Und weil im Zuge der umfassenden Sanierungsarbeiten ohnehin auch die Dächer erneuert werden mussten, beschloss die Vogewosi, die Gebäude gleich aufzustocken und neuen Wohnraum zu schaffen. Auf diese Weise kommen zu den bestehenden 64 Wohnungen 16 neue Wohnungen. Netter Nebeneffekt: Durch die Neubauförderung und die künftigen Einnahmen aus den zusätzlichen Wohnungen konnte auch der Liftanbau finanziert werden.

- **Baubeginn:** August 2010
- **Fertigstellung:** November 2011
- **Architektur:** Gerhard Wolf
- **Wohneinheiten:** 16
- **Investitionsvolumen:** 5,1 Mio Euro

➤ *Gastkommentar von Winfried Kallinger*

Nachhaltigkeit ist mehr als nur Energiesparen

Das »Slim Building Concept« von KALLCO geht neue Wege. Ein Gastkommentar von Bauträger Winfried Kallinger.

KALLCO ist als führender Wiener Bauträger für seine innovativen Projekte bekannt. »Effizienz – Qualität – Kultur« heißt das Motto des Unternehmens, das uneingeschränkt auch in Bezug auf Nachhaltigkeit gilt. Das von KALLCO in dreijähriger Entwicklungsarbeit planungs- und baureif gemachte und markenrechtlich geschützte »Slim Building Concept« bedeutet einen wichtigen Schritt für die Entwicklung neuer Wohnbaukonzepte, die den Begriff »Nachhaltigkeit« im umfassenden Sinn wirklich verdienen. In technologischer Hinsicht bedeutet das Konzept ein Abgehen von der starren massiven Scheibenbauweise in Richtung einer mittelschweren Bautechnologie, die die Vorteile des Spaceframe-Prinzips mittels eines schlanken Stahlbausystems nutzt. In ökologischer Hinsicht stehen dabei ein geringerer Ressourcenverbrauch, Variabilität der Materialien und leichtere Trennbarkeit im Lebenszyklus im Vordergrund. Die leichte Rahmenkonstruktion mit sozusagen »weichen« Wandausfachungen bedeutet Flexibilität der Grundrisse und Anpassbarkeit an zukünftige Erfordernisse der Bewohner sowie größere Freiheit der



»Wichtiger Schritt in Richtung neuer Wohnbaukonzepte.«

architektonischen Gestaltung auf der Basis eines strikten konstruktiven Ordnungsprinzips. Ökonomische Vorteile ergeben sich aus der klaren Konstruktion, der schnelleren Bauzeit und geringeren Massen und die

Nutzer profitieren von langfristig geringen Erhaltungskosten.

Erste Projekte

Das erste Projekt dieser neuen Generation von KALLCO-Wohnbauten ist bereits in Bau: com² richtet sich im Sinn der sozialen Nachhaltigkeit an ein

Architekten (Froetscher Lichtenwagner) und der Konstruktionsplanung (Büro Katzkow), damit die konstruktiven Vorteile des »Slim Building Concept« auch in der Planungs- und Baupraxis entsprechend effektiv umgesetzt werden können. Bemerkenswert ist, dass das strikt modulare Rasterkonzept keine Einschränkung in der Vielfalt der architektonischen Lösungen mit sich gebracht hat: Es gibt neben relativ einfachen wohnpraktisch definierten Geschoßwohnungen auch Split-Level und Maisonetten-Wohnungen für ein eher urban ausgerichtetes Publikum – womit bewiesen ist, dass »Slim Building« eine große Bandbreite von Möglichkeiten bietet. □



com²: Das erste »Slim Building« ist derzeit in Bau.

multikulturelles Publikum. Dieses Projekt ist das Siegerprojekt des Bauträgerwettbewerbs Nordbahnhof II, der vom Wohnfonds Wien gemeinsam mit den ÖBB ausgeschrieben wurde. Wichtig für die Umsetzung dieses neuartigen Projektes ist das Zusammenspiel zwischen KALLCO als Bauträger, den

➤ PROJEKT-MANAGEMENT ◀

➤ Kallco Development GmbH:

1070 Wien, Wimberggasse 14
Tel: +43 1 546 25 0
office@kallco.at
www.kallco.at

Kallco