

# KOMPETENZ

DAS MAGAZIN FÜR DEN ORGANISIERTEN ERFOLG

1/Jän.–Feb. 2013

**Interview  
mit Karl Proyer**

Seite 12

**Arbeit für  
AsylwerberInnen**

Seite 16

**Soziale  
Arbeit  
ist mehr  
wert!**

**KV-Verhandlungen in der Sozialwirtschaft**

ab Seite 4



Schöne Aussichten: Kostengünstiges Wohnen kann auch optisch ansprechen.

## 174 preiswerte smarte Wohnungen

In Wien Favoriten errichtet die WBV-GPA ab Frühjahr 2013 in der Quellenstraße 2 eine Wohnhausanlage mit insgesamt 174 Wohneinheiten und einem Kindertagesheim.

Von Michael Gehbauer

Seit einigen Jahren beschäftigt die gemeinnützigen Bauträger die Frage, wie der Wohnbau noch kostengünstiger zu gestalten sei. Ohne Zweifel haben Größe und Qualität der Ausstattung der Wohnungen in den vergangenen Jahren enorm zugenommen. Außerdem haben neue technische Anforderungen und Normen im Bereich des Brandschutzes sowie der Barrierefreiheit die Baukosten in die Höhe getrieben. Aufgrund des derzeit bestehenden Immobilienbooms wird es auch immer schwieriger, Grundstücke zu finden, die aufgrund des Kaufpreises für den geförderten Wohnbau geeignet sind. Bekannterweise

ist ja die Gewährung von Wohnbauförderungsmitteln an Angemessenheitsgrenzen beim Erwerb von Grundstücken gebunden.

### Effiziente Planung

Eine Möglichkeit, die Kosten zu senken, ist die Schaffung von kompakten Baukörpern und effizienten Grundrissen. So realisiert das beauftragte Architekturbüro Neumann + Partner die Planung der Wohngebäude in der Quellenstraße 2 in Form einer modifizierten Blockrandbebauung entsprechend dem städtebaulichen Kontext der Leitlinie Otto Wagners. Der Blockrand wird auf der Südseite

geöffnet und bildet im Inneren einen Hof. Diese Bebauungsstruktur gewährleistet ein günstiges Verhältnis zwischen Erschließungs- und Wohnflächen.

### 174 Wohnungen auf 6 Stiegen und 8 Geschossen

Die Gebäudehöhe umfasst acht Geschosse über der Erde: ein Erdgeschoss mit Eigengartenanteilen, sechs Regelgeschosse und ein Dachgeschoss sowie zwei Tiefgaragen-geschosse. Alle Wohnungen verfügen über zugeordnete Freiräume (Eigengärten, Loggien, Balkone oder Terrassen).

## Smarte Wohnungsgrundrisse

Der Wohnungsmix nimmt auf die geänderte Nachfragestruktur der Wohnungssuchenden Rücksicht. So überwiegt der Anteil der 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 45 %, 3-Zimmer-Wohnungen nehmen einen Anteil von ca. 30 % und 4-Zimmer-Wohnungen von ca. 20 % ein. Die 2-Zimmer-Wohnungen sind mit durchschnittlich unter 50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche besonders flächeneffizient. Es gibt sogar einen Wohnungstyp mit 46 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, der den aktuellen Anforderungen der Smart-Wohnungen mehr als erfüllt.

## Kindertagesheim im Haus

Im Erdgeschoss ist ein viergruppiger Kindergarten im Ausmaß von ca. 700 m<sup>2</sup> untergebracht, der direkt von der Quellenstraße erschlossen wird. Betreiber ist der Verein KIWI (Kinder in Wien).

## Gemeinschafts- und Nebenräume

Im Innenhof befindet sich ein ca. 50 m<sup>2</sup> großer Kinderspiel- und Gemeinschaftsraum mit vorgelagerter Gemeinschaftsterrasse, der eine hohe Nutzungsflexibilität aufweist. Weiters steht den BewohnerInnen eine Sauna zur Verfügung. Alle Wohnungen verfügen über Abstellräume oder -nischen im Wohnungsverband sowie Einlagerungsräume im Untergeschoss. Die Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind ebenerdig bei den jeweiligen Stiegenhäusern untergebracht. Alle Stiegenhäuser sind natürlich belichtet und barrierefrei ausgeführt.

Die 169 Tiefgaragenstellplätze, 25 Motorradstellplätze, weitere Fahrradabstellplätze und sämtliche Kellerabteile sind in den beiden Untergeschossen situiert.

## Grünraumkonzept und Kinderspielplätze

An der Quellenstraße liegt ein ca. 8 m breiter Vorgartenstreifen, an dem sich ein Spielplatz für Jugendliche befindet. Der Kleinkinderspielplatz ist in der Nähe des Gemeinschaftsraumes untergebracht. Die Kindertagespielfläche ist im Vorgarten unmittelbar angrenzend an die Räumlichkeiten des Kindergartens.

## Gaszentralheizung mit Solaranlage

Das Haus wird gemäß einem verbesserten Niedrigenergiehausstandard (HWB niedriger als 25 kWh/m<sup>2</sup>/a) errichtet. Da die Wohnhausanlage nicht von der Fernwärme versorgt werden kann, wird eine Gaszentralheizung gemeinsam mit einer Solaranlage zur Aufbereitung des Warmwassers errichtet. Pro Wohnung wird eine Paneelfläche von 1 m<sup>2</sup> auf dem Dach eingepflanzt.

## Zusätzlicher Schwerpunkt auf technische Features

Das Wohnhaus wird aller Voraussicht nach in den Allgemeinräumen mit einer LED-Beleuchtung ausgestattet. Darüber hinaus sollen vier Pkw-Stellplätze für Elektroautos und eine Lademöglichkeit für E-Bikes in der Tiefgarage vorgesehen werden. Weiters wird die Ausstattung der Wohnungen mit Touchscreens zur hausinternen Kommunikation angedacht.

Es soll auch geprüft werden, ob der Einbau von „Smart Grids“ zu wirtschaftlich vertretbaren Konditionen möglich ist.

## Finanzierungsbeitrag, Miete & Fertigstellung

Die Wohnungen in der Quellenstraße 2 sind Mietwohnungen mit einer Kaufoption nach zehn Jahren

und verfügen über einen zeitgemäßen hochwertigen Ausstattungsstandard. Der vorläufig kalkulierte Bau- und Grundkostenbeitrag dieser im Rahmen des WWFSG (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz) geförderten Wohnungen beträgt ca. € 465,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Die Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer beträgt ca. € 6,50 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und Monat. Ein Pkw-Abstellplatz kostet ca. € 56,- pro Monat. Mit der Fertigstellung ist voraussichtlich im Frühjahr 2015 zu rechnen. ■

## FREIE WOHNUNGEN

Bestehende Objekte:

- 8761 Pöls, Andreas-Rein-Gasse 10-18/Burgogasse 12-16, 2-5-Zimmer-Wohnungen frei, HWB 144
- 1140 Wien, Linzerstraße 273/1/1/2, 94,71 m<sup>2</sup>, 3-Zimmer-Wohnung, HWB 60,29
- 3002 Purkersdorf, Herrngasse 6/3/13, 120,10 m<sup>2</sup>, 4-Zimmer-Wohnung, HWB 42,1

## Wohnungsberatung

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte WBV-GPA-Wohnungsservice – Gassenlokal

1010 Wien  
Werdertorgasse 9  
Tel.: 01/533 34 14

Internet: [www.wbv-gpa.at](http://www.wbv-gpa.at)  
E-Mail: [wohnungsservice@wbv-gpa.at](mailto:wohnungsservice@wbv-gpa.at)