

# KOMPETENZ

DAS MAGAZIN FÜR DEN ORGANISIERTEN ERFOLG

Ausgabe 7/2011

**Streiknachlese**

Seite 12

**Mutterschutz  
für freie Dienst-  
nehmerinnen**

Seite 22

[www.gpa-djp.at](http://www.gpa-djp.at)



# Mehr Gehalt!

**Höhere Gehaltsabschlüsse dringend nötig** ab Seite 4



WBVGPA / trans\_city

# Erfolgreich kostengünstig bauen

*Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte konnte bei einem Wettbewerb zum Thema „Kostengünstiges Bauen“ mit dem Projekt „Modell Anger/Shared Space“ punkten.*

Von Michael Gehbauer

Gesucht wurden Bauprojekte, die neue und zeitgemäße Ansätze zum kostengünstigen Wohnen anbieten. Das siegreiche Team setzte sich aus folgenden Partnern zusammen:

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte (Bauträger), trans\_city TC ZT GmbH (Architektur), J. Brech (Soziale Nachhaltigkeit), G. Renhofer (Landschaftsarchitektur) und Walk Space (Verkehrsplanung).

Der Beitrag „Kostengünstiges Bauen – Modell Anger/Shared Space“ verfolgt den Ansatz kostengünstiges Bauen und hochwertige Architektur miteinander zu verbinden.

## Niedrige Baukosten – niedrige Belastung für MieterInnen

Entsprechend der Unternehmensphilosophie des Bauträgers WBVGPA: „Menschen – Maßstäbe – Meilensteine“ wurde versucht, ein Projekt zu entwickeln, das außer-

ordentlich günstige Mietkonditionen bietet. Mit Eigenmitteln in der Höhe von € 100,-, einer Nettomiete von knapp unter € 3,-, Betriebskosten von € 1,- und einer Bruttomiete inklusive Betriebskosten und Baurechtszins von ca. € 6,- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche wurden sehr engagierte Vorgaben erreicht. Die Grundkosten konnten durch das von der Stadt Wien zugesagte Baurecht gegenüber vergleichbaren Projekten reduziert werden.

## Mit welchen Maßnahmen wurden nun diese Ziele erreicht?

Aus der Idee, die Tiefgarage wegzulassen, entstand die Idee des Angers, neusprachlich Shared Space. Anger ist eine Metapher für räumliche und soziale Qualität. Der Shared Space ist eine von Fußgängern, Radfahrern und Autofahrern gemeinsam genutzte Fläche mit vielseitig

nutzbaren Freiraumangeboten. So wurde der Beweis geführt, dass kostengünstiges Bauen und hohe soziale und räumliche Qualität in Einklang gebracht werden können. Das Motto lautet: Baukostenreduktion ja, jedoch bei gleichzeitiger Wahrung von Qualität und Atmosphäre in Architektur und Freiraum.

## Keine Tiefgarage, kein Kellergeschoss

Durch die ebenerdige Parkplatzanordnung (Anm.: die Pkw-Abstellplätze sind in das Erdgeschoß der Wohnhäuser wie offene Schachteln „hineingeschoben“) war die Mehrfachnutzung der Freiflächen zu überlegen und zu organisieren. Dies ist in Kooperation mit Walk Space, einem Verein, der sich für Fußgängerinteressen einsetzt und ständig an der Entwicklung von fußgänger-tauglicher Verkehrsplanung arbeitet, gut gelungen.

## Keine Aufzüge

Eine weitere umgesetzte Maßnahme war der Verzicht auf Aufzüge. Da die Widmung eine Bebauung in der Bauklasse I beschränkt auf 7,5 Meter vorsah, war es möglich, die drei Geschoße ohne Aufzug zu erschließen. Der Barrierefreiheit wurde insofern Rechnung getragen, als die Nachrüstbarkeit von Aufzügen zu einem späteren Zeitpunkt durch bauliche Vorkehrungen sichergestellt wurde.

## Standardisierte Bauteile, Grundrissoptimierung

Weiters werden standardisierte und industriell angebotene Bau- und Objektteile wie Treppen, Sanitäreinrichtung, Geländer etc. Verwendung finden.

Bei den Grundrissen der Wohnungen wurde auf Kompaktheit und Flächeneffizienz größten Wert gelegt. Auf Gemeinschaftsräume wurde nicht verzichtet, sondern versucht, diese Flächen gemäß der sozialen Struktur der Haushalte angemessen und multifunktional zu errichten.

## Einsparung auch in der Erhaltung

Durch den Verzicht auf die Tiefgarage wurden nicht nur Baukosten, sondern auch Instandhaltungskosten gespart. Die gesamte Wohnhausanlage ist „low-tech“, sodass der Instandhaltungsaufwand mangels zu wartender technischer Anlagen deutlich reduziert werden konnte.

## Hausbetreuung durch die Mieter selbst

Im Bereich der Betriebskosten werden Einsparungen erreicht, indem die Hausbetreuung überwiegend durch Eigenarbeit der Mieter orga-

nisiert wird. Mit Ausnahme der Schneeräumung, sollen die üblichen Betreuungsleistungen durch die Mieterschaft selbst erbracht werden. So gibt es nur wenige Allgemeinflächen im Grünraum, die es zu betreiben gilt. Die Stiegenhäuser werden nur von wenigen Mietern gemeinsam genutzt, da die Wohnhäuser über Maisonetten im EG und 1. OG verfügen und nur die Wohnungen im 2. OG über Stiegenhäuser erschlossen werden müssen.

## Erfolg durch Einsparung in allen Bereichen

Das Projekt „Kostengünstiges Bauen – Modell Anger/Shared Space“ hat sämtliche Komponenten der „Wohnungskosten“ analysiert und Einsparungen in den Bereichen Baukosten, Instandhaltung, Betriebskosten und damit schlussendlich in den von der Mietern aufzubringenden Eigenmitteln und bei der Miete erzielt.

Die WBV-GPA ist damit ihrem der gewerkschaftlichen Tradition geschuldeten Auftrag, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, einmal mehr nachgekommen. ■



WBV-GPA / trans\_city

## FREIE WOHNUNGEN

Bestehende Objekte:

- 8761 Pöls, Andreas-Rein-Gasse 10–18 Burgogasse 12–16, 3+4-Zimmerwohnungen
- 8605 Kapfenberg, 1-Zimmerwohnungen ca. 33 m<sup>2</sup>

Neubauprojekt:

- 1100 Wien, Pernerstorfergasse 83, Passivhaus, noch 3- + 4-Zimmerwohnungen verfügbar

Geschäftslokale/Büro:

- 1100 Wien, Kundratstraße 6, Büroflächen 200 m<sup>2</sup> und 460 m<sup>2</sup>
- 1220 Wien, Süßenbrunnerstraße 60, Geschäft ca. 167 m<sup>2</sup>
- 8605 Kapfenberg, Wienerstraße 56–58, Geschäft ca. 130 m<sup>2</sup>

## 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)