vwbf news 1/2015

Kontakt & Rückfragen

Verein für Wohnbauförderung (vwbf)
Ignaz-Harrer-Straße 35
A-5020 Salzburg

Telefon: +43 (0)662-431221 11
Handy: +43 (0)699-109 12 775

Web: www.vwbf.at
eMail: office@vwbf.at

Editorial

Sehr geehrte Freunde und Mitglieder des vwbf,

seit geraumer Zeit wird über eine Wohnrechtsnovelle diskutiert. Mit dem „Universalmietrecht“ liegt nun ein breit rezipierter Entwurf der SPÖ zur Verhandlung am Tisch. Gleichzeitig wurde kürzlich die „Mietpreisbremse“ und das „Bestellerprinzip“ bei der Maklerbeauftragung im Deutschen Bundestag beschlossen. So unterschiedlich beide Initiativen angelegt sind, so haben sie doch gemeinsam auch ein Ziel: die Dämpfung des Wohnkostenanstiegs im privaten Sektor. Vor diesem aktuellen wohnungspolitischen Hintergrund freut es mich sehr, mit Ruth Becher, SPÖ-Wohnbausprecherin, die Autorin des „Universalmietrechts“-Entwurfs und Ulrich Kelber, Parlamentarischer Staatssekretär der SPD im Bundesministerium für Justiz und federführenden Verhandler der deutschen „Mietpreisbremse“, für einen Beitrag gewonnen zu haben.

Ebenso erfreulich ist die kürzlich von der Bundesregierung vorgestellte Bundes-Wohnbauoffensive, mit der innerhalb von 5-7 Jahren 30.000 Wohnungen inkl. sozialer Infrastruktur errichtet werden sollen. Spannend wird sein, wie sich die damit verbundene Einbindung der Bundesländer und daran gekoppelte Zweckbindung der Wohnbauförderung gestalten wird. Zur Zweckbindung macht sich Artur Streimelweger in seinem Beitrag schon mal ein paar Gedanken.

Weiters haben wir Alfred Kollar, Geschäftsführer der Oberwarter Siedlungsgenossenschaften (OSG) und Obmann der GBV Landesgruppe Burgenland, gebeten darzulegen, was für ihn bzw. die „Oberwarter“ integratives Wohnen und soziale Nachhaltigkeit im gemeinnützigen Wohnbau bedeuten. Last but not least berichtet Robert Oberleitner, Obmann des vwbf OÖ, über die Exkursion in die Seestadt Aspern.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen beim Lesen und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Dir. Markus Sturm
Obmann vwbf

Das Universalmietrechtsgesetz drückt den „Reset-Knopf“

Mag. Ruth Becher
Abgeordnete zum Nationalrat
SPÖ-Wohnbausprecherin

Die Situation ist bekannt: Das Mietrechtsgesetz in der geltenden Fassung zeichnet sich dadurch aus, dass es in unterschiedlichste Anwendungsbereiche zersplittert ist. Durch häufig wechselnde Rechtsprechung sind weder Rechtssicherheit und die breite Verständlichkeit der Vorschriften gewährleistet. Die Kritik an diesem Zustand ist über Parteigrenzen hinweg anhaltend groß. Seit Dezember liegt nun erstmals ein konkreter Alternativvorschlag auf dem Tisch: Das Österreichische Universalmietrechtsgesetz, mit dem die Sozialdemokratie in die seit Februar laufenden Verhandlungen für ein neues Mietrecht gegangen ist.

Der vorliegende Entwurf ist in Zusammenarbeit mit führenden MietrechtsexpertInnen aus der Erkenntnis entstanden, dass ein weiteres „Herumdoktern“ am Rechtsbestand keine signifikante systemische Verbesserung bewirken kann. Genau diese Verbesserung ist aber durch das Regierungsübereinkommen zwischen SPÖ und ÖVP gefordert, in dem es im Kapitel „Leistbares Wohnen“ heißt: „Reform des Mietrechts im Bereich des Wohnens mit den Zielen größtmöglicher Vereinheitlichung, besserer Verständlichkeit für die Rechtsanwender, transparenter gesetzlicher Ausgestaltung und Leistbarkeit der Mieten.“ Und weiter: „Schaffung eines möglichst einheitlichen Mietrechts durch weitgehende Auflösung der vielschichtigen Anwendungsbereiche.“

Diese Neukonzeption erfolgte unter mehreren Prämissen:

1) Leistbarkeit:
Als Orientierungsgröße wurden 25% vom Medianeinkommen angesetzt.

2) Rechtssicherheit:
Durch die gesetzliche Verankerung von Zu- und Abschlägen wird die bisherige „Herrschaft der Sachverständigen“ beendet.

3) Vereinheitlichung:
Das System kann alle Mietwohnungsbereiche mit einbeziehen. Nur das WGG ist im Bezug auf die Preisbildung mit seinem Kostendeckungsprinzip ausgeklammert.

4) Investitionsfreundlichkeit:
Die Schaffung von Wohnraum und dessen Sanierung muss wirtschaftlich sinnvoll bleiben.

5) Kein Verhandlungsballast:
Als neues Gesamtkonvolut steht nicht das Verteidigen erkämpfter Einzelpositionen im Vordergrund, sondern ein vereinheitlichendes Gesamtregelwerk. Der Entwurf ist als faire Verhandlungsgrundlage gedacht, die Vermieterinteressen ausgleichend berücksichtigt.

Durch die völlige Neukodifizierung des Mietrechts, das als Gesetzesentwurf vorliegt, werden wesentliche Teile neu geregelt:

a) Erhaltungsfragen, einschließlich der Handhabung einer vorübergehenden Zwangsverwaltung des Hauses bei Gefahr im Verzug.

b) Verbesserungsarbeiten, die insbesondere die Schaffung von Barrierefreiheit, ökologische Sanierungen, geförderte Maßnahmen wie den Einbau einer Sicherheitstüre und Schaffung von Medienanschlüssen sind begünstigt (Genehmigungspflicht, längerer Ersatz der Aufwendungen) sowie deren Ablöse durch den Vermieter (bei Vertragsende).

c) Betriebskostenabrechnung: Hier wird mehr Transparenz verankert und Vermögenskosten (Grundsteuer und Gebäudeversicherung) werden nicht mehr dem Mieter angelastet. Außerdem wird eine Zuordnung entstandener Kosten an den Verursacher verlangt (bisher belasten Nachzahlungen/ Vorauszahlungen oft den Nachmieter).

d) Erstmals finden sich Strafbestimmungen für Mietwucher im MRG. Das Gesetz fördert die außergerichtliche Streitschlichtung.

Preisbildung: Die Aufgabenstellung lautet, durch ein vereinheitlichtes System alle bisherigen, parallel existierende und stichtagsabhängige Systeme bei Neuverträgen abzulösen. Da dieses System möglichst einfach und transparent, idealerweise auch ohne Expertenhilfe anwendbar sein soll, scheiden Preisvergleichsmodelle (vgl. deutsche „Mietpreisbremse“) aus. Daher entfiel die Wahl auf das (aus dem Richtwertsystem nicht gänzlich unbekannte) Normwohnungskonzept. Für die Preisbildung zugrunde gelegt wird also eine Wohnung, die heute, im Jahr 2015 als zeitgemäß betrachtet werden kann: 30 bis 150 Quadratmeter Größe, Wohnraum und Kochgelegenheit, Klosett und Badezimmer, Heizung, Anschlussmöglichkeit für Haushalts- und Mediengeräte, Gegensprechanlage, ggf. Aufzug, Mindestenergiestandard Klasse C (Gesamt-Energieeffizienz-Faktor 1,01-1,75), durchschnittliche Lage.

Für diese Normwohnung wird ein Netto-Quadratmeter-Preis von 5,50 Euro zugrunde gelegt. Auf dieser Grundlage greift ein Ab- und Zuschlagssystem, das dem Anspruch „leistungsgerecht“ gerecht wird und vor allem Realinvestitionen belohnt: Ein zweites Badezimmer, ein höherer thermisch-Energetischer Standard oder Barrierefreiheit begründen erhebliche Zuschläge. Im Gegensatz zum Richtwertsystem sind zeitgemäße Aspekte wie Medien-/Waschmaschinenanschlüsse u.ä. bei Fehlen abschlagsbehaftet.

Das System ist so klar ausgestaltet, dass der Mietpreis einer Wohnung in wenigen Minuten berechnet werden kann. Diese Berechnung steht durch die gesetzliche Verankerung der Ab- und Zuschläge auf sicheren Beinen.

Wie leicht die Berechnung fällt, zeigt der Mietpreisrechner, der auf www.ruth-becher.at abrufbar ist. Dieses HTML5-Programm kann auch als App auf dem Handy abgelegt werden. Künftig können Wohnungswerber also schon bei Begehung eines Objekts die Berechnung vornehmen.

Vereinfacht gesagt ergibt sich mit dem im Entwurf präsentierten Zahlenwerk ein Mietertrag, der dem Vermieter Erhalt, vergangener Investitionsaufwand und angemessene Rendite garantiert. Die Möglichkeit vorübergehender Erhöhungen nach §18-MRG-Sanieungen bleibt erhalten. Vor allem im Bereich der Neuverträge in Ballungszentren ist mit einer Stabilisierung des Mietenniveaus zugunsten größerer Leistbarkeit gegeben.

Der Preisbildungsmechanismus klammert im vorgelegten Entwurf (abseits des WGG-Bereichs) auch Neubauten in den ersten 20 Jahren nach Fertigstellung aus, um den privaten Wohnungsneubau zu fördern. Zudem wird in aufrechte Mietverhältnisse nicht eingegriffen.

Auch wenn die nominelle Leistbarkeit das Kernanliegen des Universalrechts bleibt, wird auch die erhöhte Preistransparenz das Aufkommen überhöhter Mieten zurückdrängen. Zum Vergleich: Der AK-Mietpreis-Check 2014 förderte bei 119 überprüften Altbauverträgen zu Tage, dass die Mieten im Durchschnitt um zwei Drittel überhöht waren.

Der Entwurf steht derzeit zwischen den Wohnbausprechern der Regierungsparteien in Verhandlung. Mit einem Ergebnis ist frühestens im Juni zu rechnen.

Mietpreisbremse und Bestellerprinzip – Wichtige erste Schritte zu bezahlbarem Wohnraum

Ulrich Kelber
Parlamentarischer Staatssekretär der SPD im Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz
Bundesrepublik Deutschland

Politik und Immobilienwirtschaft stehen vor großen Aufgaben. Denn gesellschaftliche Veränderungen, Umbrüche und Neuorientierungen spiegeln sich auch auf dem Wohnungsmarkt wider. Die Herausforderungen heißen:

- Bevölkerungsanstieg in den Städten und Ballungsräumen, stark ansteigende Mieten, Verdrängung, Gentrifizierung
- Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum, zunehmender Leerstand, Gefährdung der Infrastruktur auf dem Lande
- Alternde Gesellschaft, andere Bedürfnisse als Junge, Wohnungsangebote halten dem nicht Stand
- Zuwanderung aus anderen EU-Staaten, steigende Flüchtlingszahlen
- Energiewende und Klimaschutz erfordern energieeffiziente Häuser und Wohnungen
- der gealterte Wohnungsbestand muss an all dies angepasst werden, was Geld kostet.

Trotz dieser drastischen Veränderungen muss Wohnen für alle bezahlbar bleiben, weil es ein Menschenrecht ist. Dies ist eine Herkulesaufgabe, die mehr als nur eine Legislaturperiode benötigt.

Als erstes wollen wir mit der Mietpreisbremse eine schnelle Antwort auf das drängende Problem der steigenden Mieten in prosperierenden Ballungszentren geben. Wir alle haben gelernt, wichtige und eilige Themen sind vorrangig zu erledigen. Ein solches Thema sind die steigenden Mieten. Mietpreissteigerungen von jährlich 10 und mehr Prozent in manchen Zentren sind für Normalverdiener kaum noch bezahlbar, hier muss schnell geholfen werden. Mitte dieses Jahres wird die Mietpreisbremse gültige Rechtslage sein. Dazu kommt die Durchsetzung des Bestellerprinzips bei den Maklerkosten. Beides zusammen kann Wohnungssuchende um Tausende Euro entlasten.

Die Mietpreisbremse ist kein Selbstzweck. Sie ist ein notwendiges Instrument, das uns Zeit und Luft verschaffen soll, um die Ursachen der Probleme auf dem Mietwohnungsmarkt zu bekämpfen, insbesondere den Wohnungsbau noch weiter zu steigern, erste Erfolge konnten wir in den letzten beiden Jahren erzielen.

Aus diesem Grund werden wir nicht flächendeckend in das bestehende Mietrecht eingreifen, sondern den Anstieg der Mieten gezielt dort abbremsen, wo eine besondere Notlage herrscht. In solchen Gebieten wird es in Zukunft keine starken Mieterhöhungen im Wohnungsbestand mehr geben, mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete ist nicht mehr möglich. Bisher wurden z.B. Familien, die wegen Familienzuwachs eine größere Wohnung brauchen, oder Personen, die beruflich den Ort wechseln müssen, mit Steigerungen um bis zu 40% bestraft. Und diese dramatischen Erhöhungen treiben dann auch die ortsübliche Vergleichsmiete nach oben, was auch in bestehenden Mietverträgen schnell zu Anstiegen führt.

Wie sehen die Regelungen aus:

In den von den Bundesländern ausgewiesenen Gebieten soll künftig die Miete bei Wiedervermietungen nur noch 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Wichtig für Vermieterinnen und Vermieter: Lag die Miete schon vor der Neuvermietung höher, kann diese beibehalten werden, sofern sie nicht erst im letzten Jahr vor dem Mieterwechsel entsprechend erhöht wurde.

Von Kritikern der Regelung höre ich derzeit häufig, diese verhindere Investitionen in den Wohnungsbau. Ich bin davon überzeugt, dass das nicht der Fall ist, da Neubauten von der Mietpreisbegrenzung explizit ausgenommen sind und entsprechende Gebietssatzungen nur für jeweils 5 Jahre erlassen werden können. Insofern haben Investoren nach

Ablauf der Zinsbindung, also in der Regel nach 10 Jahren, genügend Spielraum, um ggf. gestiegene Kosten zu berücksichtigen.

Nach umfassender Modernisierung gilt die Mietpreisbegrenzung bei der ersten Vermietung nicht und kleinere Modernisierungen können natürlich ebenfalls wie bisher auf die Miete umgelegt werden. Diese Regelungen sollen 2016 weiterentwickelt werden. Dann wollen wir auch den Mietspiegel auf eine breitere und modernere Basis stellen.

Wir wissen, dass die Mietpreisbremse allein das Problem nicht beheben kann. Sie ist aber erforderlich, um uns die Luft zu verschaffen, bis die beschlossene verbesserte Wohnungsbau- und Städtebauförderung die nötige Entlastung bringt.

Wir wissen, dass gerade private Vermieterinnen und Vermieter jede Regulierung als Eingriff in ihr Eigentum verstehen. Aus diesem Grund haben wir auch lediglich zu diesem sehr moderaten, zeitlich und regional begrenzten Mittel gegriffen. Wir wollen punktuell dort helfen, wo wir den Menschen helfen müssen, die sich durch die Entwicklung in einigen Mietmärkten existentiell gefährdet sehen.

Mit der zurückhaltenden Regelung wollen wir aber auch das Signal an die Eigentümer senden, dass es sich gerade jetzt bei den niedrigen Zinsen lohnt, in neuen Wohnraum zu investieren und damit auch die Mietpreisbremse bald wieder überflüssig zu machen.

Wohnbauförderung zweckbinden - Aber was?

Artur Streimelweger
Wohnwirtschaftliches Referat, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

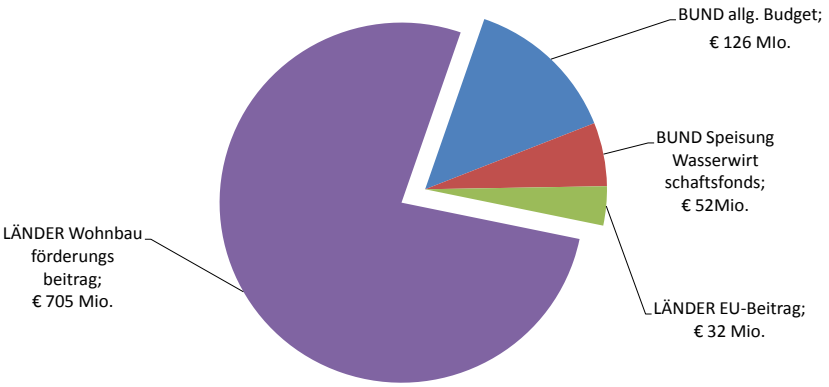
Geht es nach der Bundesregierung, sollen die Wohnbauförderungsmittel wieder zweckgebunden werden. Im Arbeitsprogramm spricht sie sich für die „langfristige Absicherung" der Wohnbauförderungsmittel aus und peilt eine Zweckwidmung derselben im Rahmen des Finanzausgleichs an. Die jüngst präsentierte Wohnbauinitiative des Bundes, mit der innerhalb von 5-7 Jahren insgesamt 30.000 günstige Wohnungen errichtet werden sollen, sieht vor, dass die zusätzlichen Finanzierungen der Europäischen Investitionsbank nur jene Bundesländer in Anspruch nehmen können, die die „Zweckwidmung der Wohnbauförderung" wieder einführen. So sehr über die Zweckbindung breiter Konsens besteht, so wenig ist klar, welche Förderungsmittel dafür eigentlich in Frage kommen.

Grundsätzlich kommen für die Zweckbindung der Wohnbauförderung die aushaftenden Darlehen und die daraus resultierenden Rückflüsse sowie der Wohnbauförderungsbeitrag in Betracht.

Die Rückflüsse beliefen sich in den letzten Jahren auf durchschnittlich 1,3 Mrd. Euro p.a. Die Einnahmen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag machten zuletzt rd. 705 Mio. Euro aus. Damit fehlt für eine bedarfsgerechte Dotierung der Wohnbauförderungsbudgets im Ausmaß von 2,8 Mrd. Euro p.a. ein Restfinanzierungsvolumen von rd. 800 Mio. Euro. Dieses wäre aus Landesmitteln beizusteuern.

Die Zweckbindung der Rückflüsse für frühere Landesdarlehen wurde bereits 2001 gelockert, gänzlich fiel sie mit dem Finanzausgleichsgesetz 2008, das schließlich die Umwandlung der Bundes-Wohnbauförderungszweckzuschüsse in Ertragsanteile an gemeinschaftlichen Bundesabgaben ohne „Mascherl" regelt. Davon auch betroffen: der Wohnbauförderungsbeitrag. Seit 1952 sieht ein gleichnamiges Bundesgesetz „zur Förderung der Errichtung von Kleinwohnungshäusern" die „Einhebung eines Wohnbauförderungsbeitrages" vor. Er speist sich aus einem Prozent der Lohn- und Gehaltssumme und wird jeweils zur Hälfte von Arbeitnehmern und Arbeitgebern aufgebracht.

Verteilungsstruktur des Wohnbauförderungsbeitrages (in Mio. Euro), Einnahmen 2013: insgesamt € 915 Mio.



Wenig bekannt ist, dass das erwähnte Beitragsvolumen nicht die Gesamteinnahmen aus der Einhebung des Wohnbauförderungsbeitrages darstellen. Insgesamt betrug das Aufkommen 2013 915 Mio.

Euro. Nach dem Finanzausgleichsgesetz gehen 19% der Einnahmen (178 Mio. Euro) an den Bund und 81% an die Länder (737 Mio. Euro). Der Bund dotiert damit nach einem im Finanzausgleichsgesetz festgelegten Schlüssel den Wasserwirtschaftsfonds (2013: 52 Mio. Euro), der Rest – mit zuletzt 126 Mio. Euro - verbleibt als allgemeine Budgetmittel ohne Wohnbauzweckbestimmung. Der den Ländern überwiesene Anteil am Wohnbauförderungsbeitrag wird noch geschmälert durch einen EU-Beitrag von zuletzt rd. 32 Mio. Euro, sodass unterm Strich 2013 nur mehr die angeführten 705 Mio. Euro zur Verteilung gelangten.

Die Zweckbindung des Wohnbauförderungsbeitrages wurde bereits vor Aufhebung der Wohnbauförderungs-Zweckzuschüsse des Bundes im Jahr 2008 „durchlöchert". Dafür verantwortlich ist das Strukturanpassungsgesetz 1996. Mit der damit verbundenen Novelle des Wohnbauförderungs-Zweckzuschussgesetzes wurde die Aufbringung der Bundes-Zweckzuschüsse an die Länder von der aufkommensdynamischen Entwicklung des Wohnbauförderungsbeitrages (und zweckgebundener Steueranteile) entkoppelt und ab 1996 mit jährlich 1,78 Mrd. Euro aus allgemeinen Budgetmitteln festgeschrieben.

Das budgetkonsolidierungsbedingte „Einfrieren" der Bundesmittel stellte einen erheblichen Einschnitt in der öffentlichen Wohnbaufinanzierung dar. Das zeigt sich daran, dass die betraglich fixierten Bundeszuschüsse gemessen an der Entwicklung des Baupreisindexes zwischen 1996 und 2008 real um 29% an Wert verloren, während das Aufkommen aus dem Wohnbauförderungsbeitrag im gleichen Zeitraum um fast 50% bzw. 200 Mio. Euro angestiegen ist. Heute liegt er um 70% bzw. 310 Mio. Euro höher.

Bei der Umsetzung der Wohnbauoffensive bzw. in weiterer Folge auch im Rahmen der Finanzausgleichsverhandlungen wird entscheidend sein, welche Förderungsmittel wieder zweckgebunden werden sollen. Hier bieten sich die - wie oben erwähnt - in den letzten Jahren ansteigenden Rückflüsse und der ebenfalls steigende Wohnbauförderungsbeitrag an. Zu überlegen wäre dabei, den gesamten Wohnbauförderungsbeitrag (allenfalls nach Abzug der Dotierung für den Wasserwirtschaftsfonds) als zweckgerichtete Fördermittel vorzusehen. Insgesamt würde das ein Aufkommen von über 2,1 Mrd. Euro bedeuten. Die Wiedereinführung der „alten" gedeckelten Zweckzuschüsse wäre demgegenüber rein betragsmäßig nicht zu befürworten.

OSG-Bauen und Wohnen im Burgenland

Dr. Alfred Kollar
Geschäftsführer der
Oberwarter Siedlungsgenossenschaft
Obmann GBV Landesgruppe
Burgenland

Diesen Slogan als gleichsam programmatische Ansage hat sich die Oberwarter Siedlungsgenossenschaften OSG anlässlich ihrer 50-Jahr-Feier im Jahr 2001 „geschenkt“.

Und zeitgleich haben wir auch das bisher ausschließliche Geschäftsfeld des Errichtens und Verwaltens von Wohnungen und Reihenhäuser belassen und erweitert, indem wir auch andere Formen des Wohnens entwickelt und umgesetzt haben.

In den Gesprächen mit dem Land Burgenland, insbesondere dem für Sozialfragen zuständigen Landesrat Dr. Peter Rezar, vielen burgenländischen Gemeinden und Sozialeinrichtungen wurde immer wieder der Wunsch vorgebracht, sich zusätzlich zum Wohnungs- und Reihenhausbau auch in die Errichtung von Wohnheimen einzubringen - und zwar sowohl mit dem planlich- und baulich-technische Knowhow wie auch der Abwicklung der geförderten und nichtgeförderten Finanzierung.

Von Pflegeheimen…

So entstanden nach durchaus längeren Vorbereitungsarbeiten die Altenwohn- und Pflegeheime in Kittsee und in Podersdorf. Denen dann in der Folge 10 weitere derartige Einrichtungen gefolgt sind.

Aktuell stehen wir vor dem Baubeginn eines Altenwohn- und Pflegeheimes kombiniert mit einem Wohnheim für behinderte Senioren und einem Behindertenwohnheim mit insgesamt 60 Betten, wobei diese Einrichtung durch ein betreutes Wohnen mit 15 Wohneinheiten ergänzt wird. Gebaut wird dieses Heim in Großpetersdorf im Südburgenland, betrieben wird es durch den Arbeiter-Samariterbund, mit dem eine sehr enge und umfangreiche Kooperation im Wohnheimbereich und beim betreuten Wohnen besteht.

… über Behinderteneinrichtungen…

Parallel dazu wurden Wohneinrichtungen für behinderte Menschen zum Teil durch Neubau aber auch durch die Generalsanierung und Umnutzung von z.B. ehemaliger Gasthäuser in Lackenbach im Mittelburgenland und Kohfidisch im Südburgenland der neuen Bestimmung übergeben. Insgesamt wurden bislang 4 Behindertenwohnheime für verschiedene Rechtsträger errichtet.

Und schließlich waren wir auch im Aufgabenbereich der Unterbringung im Rahmen des jugendtherapeutischen und jugendpädagogischen Wohnens sehr aktiv. 4 derartige Wohneinrichtungen haben wir gebaut und zum Teil mit Wohnbauförderungsmitteln und zum Teil auf dem Kapitalmarkt finanziert.

… bis hin zu Frauenhäusern

Abgerundet wird dieses Spektrum integrativer Wohneinrichtungen für unterschiedliche Personengruppen durch das Frauenhaus in Eisenstadt, ein Wohnheim für Frauen (mit oder ohne Kinder) in Notsituationen.

Zu Besuch am größten Stadtentwicklungsareal Österreichs

Mag. Robert Oberleitner
Obmann vwbf OÖ

Am 17. September 2014 besuchte der vwbf Oberösterreich die Seestadt Aspern. Rund 35 Personen folgten der Einladung zum Besuch der Seestadt Aspern, wo sich im Herbst 2014 mehr als 2.000 Wohneinheiten in Bau befanden.

Wie entwickelt man eine Stadt?

Dr. Gerhard Schuster, Vorstandsvorsitzender der 3420 aspern development AG, begrüßte uns im Technologiezentrum aspern IQ der Wirtschaftsagentur Wien in der Seestadtstraße, dem ersten fertig gestellten Gebäude der Seestadt. Dort klärte DI Dr. Bernd Rießland die Teilnehmer über die Hintergründe und die Aufgaben der wien 3420 aspern development AG auf. Diese Betriebsgesellschaft entwickelt in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Wien die Bebauung einer Fläche von über 2 Mio. m2. Ziel ist ein qualitätsvoller Städtebau mit nachhaltigen Entwicklungsperspektiven in sozialer, ökonomischer und ökologischer Hinsicht. Beim Grundstücksverkauf an die Bauträger war das Ziel, den besten Preis pro entwickeltem m2 Grundfläche zu erzielen. Andererseits müssen nahezu 22.000 m2 Erdgeschoßzonen belebt werden. Für diese Aufgabe wird für das Einkaufsstraßen-Management der Seestadt mit der Spar European Shopping Centers GmbH zusammen gearbeitet.

Ausgeklügelte Baulogistik

Anschließend berichtete Roman Koselsky, Projektmanager für technische Infrastruktur, u.a. von der Baulogistik in der Seestadt: der Aushub für den See im Umfang von 320.000 m3 wurde beispielsweise für das eigene Betonmischwerk vor Ort weiter verwendet. Dieses Werk können die in der Seestadt tätigen Baufirmen gemeinsam nutzen. Diese umfangreiche Baulogistik ist nicht kostenfrei: So schlägt sich die Baulogistik mit € 18 auf den m2 Bruttogeschoßfläche nieder.

Ende des Jahres 2014 bewohnten bereits mehr als 800 Personen 420 fertig gestellte Wohneinheiten in der Seestadt. Für Ende 2015 werden mehr als 6.000 Einwohner erwartet.