

Die Zukunftsvision: leistbarer

Von Alexandra Höfenstock

Dr. Hans-Peter Lorenz, Geschäftsführer VOGEWOSI (Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.) strebt nach einem optimalen Mix, um seine Ziele im Wohnbau zu verwirklichen.



„Es muss mehrere Möglichkeiten geben, um energetisch optimierten und leistbaren Wohnbau errichten zu können.“

Der Wohnbausektor ist mit zahlreichen Herausforderungen aus Wissenschaft, Politik und Wirtschaft konfrontiert. Er soll soziale Bedürfnisse befriedigen, architektonischen Ansprüchen gerecht werden und zur Erreichung nationaler und internationaler Klima- und Energieziele beitragen. Das alles unter der Prämisse der Leistbarkeit. Welche Strategien verfolgen Sie als größte gemeinnützige Wohnbauvereinigung Vorarlbergs, um all diese Anforderungen zu erfüllen?

Hans-Peter Lorenz: Alle Anforderungen optimal zu erfüllen ist nicht möglich. Wir streben einen bestmöglichen Mix der Ziele an. Dies erreichen wir im Wesentlichen – auch bei kleineren Projekten – durch sog. Ideenfindungsverfahren (um Kosten und Architektur bestmöglich zu verbinden), durch individuelle Wahl der Konstruktionsart (Niedrigstenergiehaus oder Passivhaus je nach Kostensituation) und durch massiven Einsatz von gemeinnützigem Eigenkapital in der Finanzierung (100 % Grundkosten, bis zu 25 % für die Baukosten). Letzteres garantiert Stabilität in der Miete und darauf kommt es aus meiner Sicht im gemeinnützigen Wohnbau an.

Langfristig leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können bedeutet mehr, als nur billig zu bauen. Es gilt ebenso die durch Gebäudeausstattung und -effizienz bedingten Folgekosten ins Kalkül zu ziehen. Wo sehen Sie Ansatzpunkte beziehungsweise Handlungsbedarf, um lebenszyklische Gesamtkostenbetrachtungen stärker zu etablieren?

Aus meiner Sicht sollte man von festen Kennzahlen für die Beurteilung der Gebäude-/Energieeffizienz und Förderbarkeit von Wohnanlagen abrücken (kein Mindest-HWB für geförderte Projekte etc.). Es braucht eine Gesamtbetrachtung, es muss mehrere Möglichkeiten geben, um energetischer optimierten und leistbaren Wohnbau errichten zu können und um hierfür auch Förderung zu erhalten. Im gemeinnützigen Wohnbau sollten daher unter Berücksichtigung mehrerer Parameter Förderanreize geschaffen werden, damit der Bauträger etwas höhere Errichtungskosten in Kauf nimmt und dennoch mit einem vertraglichen Entgelt für neue Wohnungen kalkulieren kann. Beim Projekt „Klimaneutraler Wohnbau der VOGEWOSI in Feldkirch Tosters“ mit 18 Wohnungen wurden erstmals die Lebenszykluskosten bei der Wahl der Konstruktionsart berücksichtigt. Die Vorarlberger Wohnbauförderung wird die daraus gewonnenen Erkenntnisse künftig in einer „neuen Förderung“ berücksichtigen. Das Projekt selbst befindet sich derzeit in Ausführung, allerdings noch (mit-)finanziert mit dem aktuellen Fördersystem.

Wie kann die öffentliche Hand zu einer nachhaltigen Entwicklung des Wohnbausektors – insbesondere im urbanen Kontext – beitragen?

Hier sind Land und Gemeinden gemeinsam gefordert. Die so dringend notwendige Erhöhung von Dichte (Baunutzung und Geschoßigkeit) wird man nur erreichen, wenn die Raumplanung in Abstimmung mit den Gemeinden flächig, d. h. über die Gemeindegrenzen hinaus agieren, d. h. entsprechende Nutzungs-(Dichte-)kategorien festlegen kann. In der Neu-/Umwidmung von Flächen wird eine zweckgebundene Reservierung für gemeinnützigen Wohnbau über kurz oder lang nötig sein, um überhaupt noch neue Grundstück zu vernünftigen Preisen für leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu haben. Auch die verstärkte Bereitstellung kostengünstiger Grundstücke an die gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen durch die öffentliche Hand würde die öffentliche Wohnversorgung nachhaltig positiv beeinflussen und stärken. ▽

Wohnraum für WienerInnen

Dir, DI Johann GRUBER, stv. Geschäftsführer von Neues Leben, über die neusten Projekte in Wien und die Zukunft des Gebäudebaus.

Der Gebäudesektor ist einer der großen Energieverbraucher in der Stadt und mit Blick auf die internationalen Zielsetzungen im Klimaschutzbereich besonders gefordert. Welche Ziele verfolgen Sie als innovativer Wohnbauträger im Bereich Energie und Klimaschutz, Herr Gruber?

Johann GRUBER Neben der klassischen Wärmedämmung von Bauteilen zur Minimierung des Wärmeverlusts setzen wir auf Verringerung des Energiebedarfs sowie auf den Einsatz von innovativen/alternativen Energieformen. In der jüngsten Vergangenheit haben wir mit der Errichtung eines Niedrigstenergiehauses in 1210 Wien (Grellgasse) mit einer zusätzlichen Solargewinnung sowie mit der Errichtung eines Passivhauses in 1110 (Krellgasse) die Ziele zur Verringerung des Energiebedarfs verfolgt und auch erreicht. Den Einsatz von alternativen bzw. innovativen Energien planen wir zurzeit bei einem Projekt in 1220 Wien Mühlggrund. Anders als in Wien sonst üblich werden die Häuser mit je einer Wärmepumpe ausgestattet. Die Wohnungen werden mit Erdwärme geheizt und im Sommer auch gekühlt. Für eine 70 bis 80 m² große Wohnung sollte die Jahresrechnung für Heizung, Kühlung und Warmwasser unter 300 € betragen. Ergänzend zu den Wärmepumpen werden 30 Erdsonden mit je 150 m gebohrt, womit auf dem Areal ein Erdsondenfeld von 4.500 Tiefenmetern entsteht. Die Heiz- und Kühlenergie wird über die aktivierten Betondecken – im Heizfall mit einer Vorlauftemperatur um die 30°C – in die Räume eingebracht. Im Kühlfall wird das kalte Wasser über einen Trennwärmetaucher und eine Beimischregelung mit einer Temperatur von ca. 20°C in die Bauteilaktivierung eingebracht. Der Energieaufwand dafür ist minimal, die Kühlung hat aber für das Gesamtsystem langfristig einen großen Nutzen: Im Sommer wird Wärme in die Erde eingebracht, womit das Sondenfeld sich selbst regeneriert.

Und wie sieht es dabei mit Wärmepumpen aus?

Die Wärmepumpen werden wie üblich mit elektrischer Energie betrieben. Bei diesem Projekt laufen die Maschinen vornehmlich dann, wenn ein Überschuss an Windkraftstrom vorhanden ist. Sobald dies eintritt, sendet der Windkraftbetreiber ein Signal an die Wärmepumpen, die dann zu arbeiten beginnen. Ein Back-up-System für die Heizung gibt es nicht, fällt eine Wärmepumpe aus, ergeht eine Störungsmeldung an den Betreiber der Anlage. Im Betrieb wird ein umfassendes Monitoring die Steuerung und Regelung der Anlage überwachen und im Bedarfsfall Eingriffe ermöglichen.



Klimaschutz bedeutet meist mittel- bis langfristige Investitionen. Wir sollten viel mehr auf die Lebenszykluskosten und geringe Gesamtkosten für die BewohnerInnen der Stadt achten. Welche Änderungen würden Sie sich konkret von der Stadt wünschen?

Das zuvor genannte Projekt verursacht zwar Mehrkosten in der Höhe von rund € 50/m² Nutzfläche gegenüber einem herkömmlichen Projekt in der Gesteuerung, erspart aber den zukünftigen Bewohnern bis zu 2/3 der monatlichen Energiekosten. Diese Mehrkosten im Rahmen der Wiener Wohnbauförderungen unterzubringen, ist für den Bauträger eine extreme Kraftanstrengung. Wünschenswert wäre hier, dass bei solchen oder ähnlich gelagerten Projekten die Angemessenheit der Gesamtbaukosten gem. WWFSG oder z.B. die Grundkosten erhöht werden könnten bzw. dürften, wenn der zukünftige Nutzer im Betrieb nachweislich wesentliche Kosten sparen kann.

Welche zukunftsorientierten Ansätze im Gebäudebereich sollten in der Stadt besonders forciert werden?

Das vorgenannte Projekt trägt dazu bei, dass wir von der Überdimensionierung der Gebäudetechnik wegkommen, und die notwendigen vorhandenen Bauteile eines Gebäudes sinnvoll als Speichermasse nützen können. Hinzu kommt, dass die Energie dann verwendet wird, wenn sie im „Überfluss“ vorhanden ist. ▽

„Je nach Nutzerverhalten werden 50–70 % des Stromverbrauchs der Wärmepumpen durch den Windkraft-Überschussstrom abgedeckt.“