SIEDLUNGSUNION
FREUNDE FÜRS LEBEN

SOMMER
No. 1/19

UNSER BLATT

SMART HOME

Neue App als Draht zum Bauträger

NEUES WGG

Was ändert sich im Wohnrecht ?

CLEVER GELÖST

SIEDLUNGSUNION begeistert mit Projekt Dittelgasse die Fachwelt

TOTAL- UND GENERALUNTERNEHMER
IHR KOMPETENTER PARTNER IM BAUBEREICH!

GERSTL
www.gerstl.at

Zentrale: 4600 Wels, Kalkofenstraße 25 Niederlassung: 1080 Wien, Lerchenfelder Str. 74/3/1

DIGITAL oder ANALOG?

Foto: SIEDLUNGSUNION

Bernhard Wolf
SIEDLUNGS**UNION**

Die „digitale Revolution", die wir gerade erleben, wird oft als Herausforderung für die Arbeitswelt verstanden. Sie bietet aber auch unzählige Möglichkeiten im Bereich des Wohnens. Beispielsweise sind private Sicherheitstechnik und die Fernsteuerung von Bewässerungsanlagen dadurch heute kein Privileg der Vermögenden mehr. Das „intelligente Haus" von morgen kann noch mehr. So wie der Kühlschrank in Zukunft jedes Ablaufdatum und meine persönlichen Zutatenlisten im Auge behalten und auf das Handy transferieren kann. Das intelligente Haus von morgen kann gesundes Raumklima und vorausschauende Handlungen einfordern, etwa das Schließen der Fenster bei Sturmwarnung. Jüngere, besonders mobile Menschen profitieren vom Handy als Informationsdrehscheibe und Steuerzentrale. Ältere Menschen ersparen sich künftig manche Wege und können durch elektronische Sensoren quasi die Macht ihrer Sinnesorgane erweitern. Ich bewerte diese Entwicklung optimistisch, wenn auch nicht euphorisch. Es ist schlichtweg der Zeitgeist, mehr Kontrolle über die eigenen vier Wände zu gewinnen, und das ist gut so. Echte Behaglichkeit lässt sich freilich nicht auf Knopfdruck einschalten. Der Wert guter Architektur bleibt, ist aber größtenteils auch eine Frage der Persönlichkeit. Da sind wir Menschen von klein auf „vorprogrammiert", und das ändert keine App. Das Wichtigste ist aber oft gute Nachbarschaft, und da zeigt sich: Social Media (z. B. Facebook) vermitteln vielen Menschen zwar mehr Informationen über die eigene Anlage, die Förderung des Gemeinschaftsgefühls gelingt so aber nur selten. Ich denke daher, dass persönliche, gleichsam „analoge" Zuwendung durch diesen Trend sogar noch wertvoller wird. Folgerichtig verstehen wir als SIEDLUNGS**UNION** unsere Digitalisierungsoffensive (siehe Seite 12) als Ergänzung zu unserer Philosophie, den Menschen in den Mittelpunkt zu stellen.

Bernhard Wolf

CITYLAW

DR. WOLFGANG RIHA

RECHTSANWALT
A-1010 WIEN, WIPPLINGERSTRASSE 3
TEL.: +43 1 587 22 21-SERIE
FAX: +43 1 587 22 21/18
e-mail: wriha@wriha.at
www.citylaw.at

- § Verfassung und Verbücherung von Kaufverträgen über Wohnungen, Liegenschaften/Liegenschaftsanteile sowie von Baurechtsverträgen, Dienstbarkeitsverträgen etc., einschließlich der Übernahme von Treuhandschaften nach den Grundsätzen des anwaltlichen Treuhandbuches
- § Begründung von Wohnungseigentum/Parifizierung
- § Vertretung und Beratung in Teilungsverfahren von Liegenschaften und Streitigkeiten zwischen Miteigentümern
- § Vertragsgestaltung auf dem Gebiet des Gesellschaftsrechtes/ Firmengründungen einschließlich Umgründungsmaßnahmen
- § Unternehmensveräußerungen (share/asset deal)
- § Beratung auf dem Gebiet des Wohnungseigentumsgesetzes, des Mietrechtsgesetzes sowie des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes einschließlich Vertretung vor Gerichten und Behörden
- § Nachfolgeregelungen/Erbrecht/Schenkungen
- § Betreuung von gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern im Zusammenhang mit Gewährleistungs- und Schadenersatzverfahren sowie im Zusammenhang mit Ausschreibungen sowie Vertretung vor Vergabekontrollbehörden
- § Privatstiftungen
- § Tätigkeit als Aufsichtsrat und Stiftungsvorstand sowie als Treuhänder

Ihr Partner für Immobilienrecht

Fotos: Brügner, SIEDLUNGS**UNION**, Adobe Stock, PID

INHALT

08 **BEZIRK** Herausragende Ereignisse und Events in der Donaustadt im Überblick.

11 **GEMEINDEBAU** Wien schärft anlässlich des hundertsten Geburtstags stadteigenes Wohnen nach.

12 **DIGITAL** Mit neuer App rüstet sich die SIEDLUNGS**UNION** für das Smart Home von morgen.

14 **NEUBAU** Diese drei neuen Projekte machen städtisches Wohnen zum Naturerlebnis.

20 **AUSGEZEICHNET** Die Architekturwelt lobt das Projekt Dittelgasse als beispielgebend.

22 **AUFGEFRISCHT** Bei laufenden Sanierungen werden Mängel beseitigt und Wünsche erfüllt.

32 **VORGESTELLT** Die Entscheidungsgremien der SIEDLUNGS**UNION** und ihre Mitglieder.

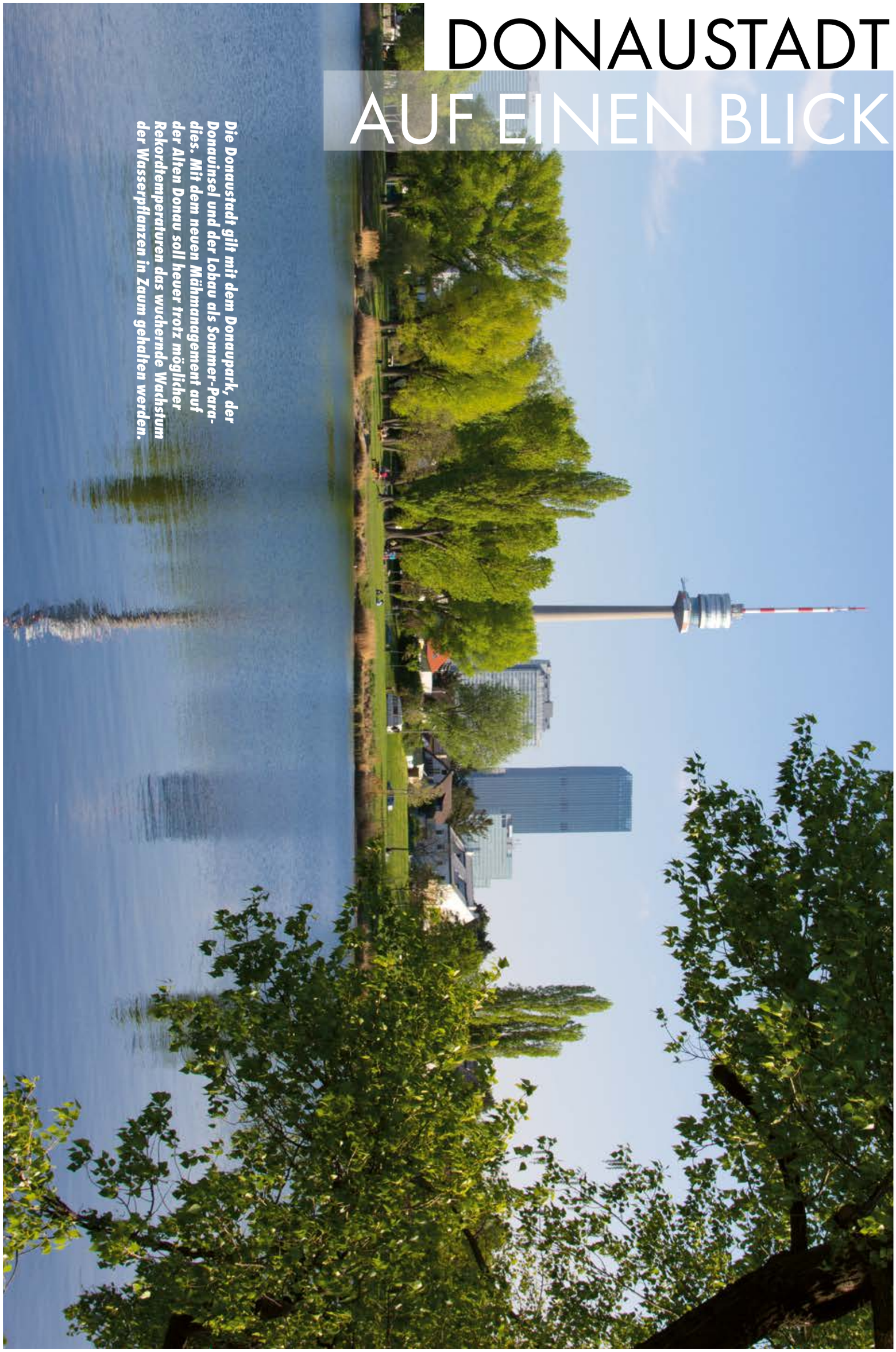
36 **REFORM** Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz bringt Änderungen beim Mieten und Kaufen.

38 **GEWINNEN** Wir suchen die schönsten Blumenfotos. Tolle Preise winken.

IMPRESSUM

OFFENLEGUNG GEM. § 25 MEDIENGESETZ/IMPRESSUM:
HERAUSGEBER: GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT „SIEDLUNGSUNION", REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG. **CHEFREDAKTEUR:** M.A.KÜRKÜN
MEDIENINHABER/PRODUKTION: ESCOS AUTOMATION GMBH, 3011 PURKERSDORF **TITELFOTO:** ADOBE STOCK **DRUCK:** RIEDELDRUCK GMBH, BOCKFLIESSSTRASSE 60-62, 2214 AUERSTHAL

DONAUSTADT AUF EINEN BLICK



Die Donaustadt gilt mit dem Donaupark, der Donauinsel und der Lobau als Sommer-Paradies. Mit dem neuen Mähmanagement auf der Alten Donau soll bevor trotz möglicher Rekordtemperaturen das wuchernde Wachstum der Wasserpflanzen in Zaum gehalten werden.

Foto: Adobe Stock

//// INSEL FEIERT SUPERLATIV

Das Donauinselfest 2019 findet vom 21. bis 23. Juni statt und bietet auf 13 Bühnen und 17 Themeninseln rund 600 Stunden Programm an Musik, Unterhaltung, Sport und Action. Das größte Open-Air-Konzert Europas bei freiem Eintritt steht in diesem Jahr unter dem Motto „Zusammen sind wir Wien“. Ein besonderer Schwerpunkt des diesjährigen Donauinselfests liegt auf der Förderung von Künstlerinnen. Die neue Ebner-Eschenbach Area für Frauen-Empowerment soll dies noch stärker in die Öffentlichkeit rücken.

FRISCH, KNACKIG, NAH

„Als einzige Millionenstadt weltweit kann sich Wien während der Saison mit Gemüse selbst versorgen“, erklärten Bürgermeister Ludwig und Stadträtin Sima zur aktuellen Arbeit der 207 Gemüsebauern, an der die Donaustadt einen entscheidenden Anteil hat. Insgesamt erntet Wien jährlich 70 Tonnen und zählt 40 Sorten Gemüse.

„KEIN HAU-RUCK-PICKERL“

Für eine wienweite Lösung bezog Bezirksvorsteher Ernst Nevrivy am Rande seiner Grätzelbesuchs-Tour und in der Tageszeitung *Der Standard* Stellung: „Ein zonenweises Parkpickerl innerhalb der Donaustadt verlagert das Problem nur und bringt Garagenautos auf die Straße zurück. Nur eine wienweite Lösung reguliert den Pendlerverkehr.“

//// NASSE KLANGWOLKE

Zwei Großprojekte für die Kulturweltstadt Wien haben in den letzten Wochen Form angenommen: Die 2018 angekündigte „Mehrzweckhalle“ wird in St. Marx errichtet und mit 20.000 Plätzen „europäische Dimensionen“ wie die O2-Halle in London aufweisen. Für die ebenfalls 2018 angekündigte Seebühne Donaustadt gibt es noch keine endgültige Standortentscheidung. Der Grund liegt in den komplexen Überlegungen bezüglich des Hochwasserschutzes. Die Vorbereitungen für den künstlerischen Betrieb laufen hingegen. Der Probebetrieb dieser Top-Location für klassische Musikevents soll planmäßig im Sommer nächsten Jahres stattfinden und auch internationales Publikum anlocken.

Fotos: MA 48, PID/Christian Fürthner, MA 68 Lichtbildstelle, Alexander Müller, pexels.com

WIEN WOHNT´S VOR

Im Rahmen von Veranstaltungen wie dem Europa-Fest auf dem Gelände des SV Donau wurde für die europaweite Bürgerinitiative „housing for all“ geworben. Viele Forderungen entsprechen dem Wiener Modell: Wohnbaukredite, leichterer Zugang zum gemeinnützigen Wohnbau, das Verbot von Wohnungs-Kurzzeitvermietungen und die (europaweite) Erhebung des Wohnraumbedarfs. Infos und Unterstützungsmöglichkeit unter www.housingforall.eu

//// LAUFEN NEBEN ZIEGEN

Einen Rekordandrang verzeichnete Mitte Mai die Depo-Wo-Man Sportchallenge auf der Deponie Rautenweg. Der Geländelauf gilt wegen der „marsartigen“ Landschaft als eines der ungewöhnlichsten Events Mitteleuropas. Auf der Deponie Rautenweg kann man außerdem auch Pinzgauer Ziegen beobachten, die hier seit Anfang der 1990er Jahre einen Lebensraum gefunden haben. Die Deponie bietet ein wunderbares Rückzugsgebiet für unzählige Tierarten sowie eine einzigartige Vegetation. Seit 2008 werden auf dem Gelände nur mehr Verbrennungsschlacken gelagert.

WWW.SIEDLUNGSUNION.at

ALGEBRA
Spielplatzbetreuung GmbH
Mit uns können Sie rechnen !
Spielplatzausstattungen - Fitnessgeräte
Stadtmobiliar - Fallschutz - Planung
Montagen - Service - Umbauten
Instandhaltung - Reparaturen
www.algebra.co.at
Tel. +43 1 707 56 22
Fax +43 1 707 56 22 22
Email: office@algebra.co.at
MITGLIEDSBETRIEB SBVA Spielplatzbauerverband Austria

EBE
EBE Elektrotechnik GmbH www.ebe.at
1230 Wien, Breitenfurter Straße 274
T (+43) 1 869 36 36 office@ebe.at
WIR BIETEN IHNEN:
• Prüfung elektrischer Anlagen
• Service Sprechanlagen
• Installation und Prüfung Blitzschutz
• Wartung Rauchabzug, Notbeleuchtung
• Objektsicherheitsprüfung
PRÜFUNG WR. WOHNEN
PRÜFUNG SOZIALBAU
BLITZSCHUTZ
ELEKTRO- U. BRANDSCHUTZ
NACHRICHTENTECHNIK
SANIERUNGSKONZEPTE
Besuchen Sie uns auf **www.ebe.at**

TERMINE
DIE SIE NICHT VERPASSEN SOLLTEN

1. FLOHMARKT MIT HERZ FÜR KINDER
Eine günstige Kleinigkeit für Kinder steht bei Familien immer groß im Kurs. Bei diesem Flohmarkt-Sommerfest sorgen auch Kinderbetreuung und ein umfassendes Informationsangebot der Stadt Wien für das Plus an Spaß und Entspannung.
Do., 27.6., 12-18 Uhr, Alfred-Kubin-Platz

2. SO HEISST WIEN DIE FERIEN WILLKOMMEN
60 Spiel- und Mitmachstationen, diverse Walking Acts, Clowns und eine Showbühne machen das wienXtra-ferienspiel 2019 zum bestmöglichen Schulausklang. Die große Fülle an Möglichkeiten gibt es zweitägig zum Nulltarif.
Sa., 29.6. & So., 30.6., 14-19 Uhr, Donaupark

3. SCOOTER DRÖHNEN IN DER METASTADT
Die 90er-Jahre sind mit dem deutschen Techno-Aushängeschild Scooter zurück. Nach ihrem ausverkauften Jubiläumskonzert kommen Scooter für ein Open Air erneut nach Wien. Zu hören gibt's alte und neue Stücke der Sirenenbrüder. Ab 48,90 Euro.
Do., 11.7., 17.30 Uhr, Dr.-Otto-Neurath-Gasse 3

4. KLEINE BÜHNE MIT „OAGN" KÜNSTLERN
„DIE OAGN" machen sich in ihrem neuen Programm über die kleinen Pannen aus dem Alltag von „dir und mir" lustig – mit zwei Gitarren, zwei Stimmen und urigen G'schichtln, die in der Kleinkunstbühne Gruam für Stimmung sorgen. Ab 19 Euro.
Fr., 11.10., Wagramer Straße 109

5. FRÜHSTÜCKEN BIS ZUR MITTAGSZEIT
Die Donaustadt hat in den letzten Jahren eine große Brunch-Kultur entwickelt. Nach dem Ende des Hotels Hillinger drängen viele in das Arcotel am Kaiserwasser, das sich um 38 Euro auch nachmittags mit dem „Late Brunch" als Langschläfer-Treff etablieren will.
Sa., 13.7., 14-17.30 Uhr, Wagramer Straße 83

Im Gemeindebau soll es wieder persönlicher zugehen. Auch das Internet soll allgegenwärtig werden.

Fotos: Stadt Wien - Wiener Wohnen, pexels

Wien lässt Bau funken

Der Gemeindebau ist eine Wiener Institution – und soll durch neue Technik und den altbewährten Hausmeister bei der Wohnqualität einen Sprung nach vorne machen.

Den Spruch „Es sind schon Hausmeister gestorben" bringt der Wiener, um jemanden auf den Boden der Tatsachen zurückzuholen. Im geflügelten Wort hat der Berufsstand länger überlebt als im echten Leben. Mit der Abschaffung des Hausbesorgergesetzes im Jahr 2000 entzog die Regierung Schüssel dem Berufsstand den Boden. Am Fehlen dieses Bundesgesetzes ändert sich nichts, vielleicht aber am Umgang Wiens mit dem Thema. Mit der Haus- und Außenbetreuung im Gemeindebau kamen die Tätigkeiten in die Obhut einer spezialisierten Firma. Diese stellt nun von Teambetreuung auf die Betreuung durch eine fixe Ansprechperson („Hausbesorger") um. „Diese Person hält sich dann auch öfter und länger in der Wohnhausanlage auf, was das Sicherheitsgefühl stärkt und Fixkosten wie beispielsweise Anfahrtswege senkt", erklärt dazu Wiener Wohnen. Daher sollen die Betriebskosten durch die Änderung nicht steigen. Nur sehr kleine Wohnhausanlagen sollen von dieser Änderung ausgenommen bleiben. Dass das alte Klischee vom redseligen Hausmeister auf diese Art wiederbelebt wird, dürfte allerdings unwahrscheinlich sein.

» *100 Jahre Gemeindebau heißt für mich nicht nur feiern, sondern auch Verbesserungen vorstellen.* «
Kathrin Gaal, Wohnbaustadträtin

Pilotversuch mit Gratis-WLAN. Der Balkon nach draußen und die (Empfangs-)Balken auf dem Handy zählen zu den Annehmlichkeiten im Goethehof in Kaisermühlen. In der Anlage wurden 4 Hotspots eingerichtet, die offen für alle sind. Sollte das Pilotprojekt erfolgreich sein, ist ein Ausbau auf weitere Gemeindebauten geplant. Besonders praktikabel ist das Modell laut Tests allerdings nur in Großwohnanlagen. ■

Fotos: Adobe Stock, SIEDLUNGSUNION

HAUSWART IM TASCHENFORMAT

Mit der App IGIS wird das Melden von Störungen an die SIEDLUNGSUNION so praktisch wie nie zuvor. Der Zug in Richtung Smart-Home-Technologien nimmt damit Fahrt auf.

Es ist ein gutes Gefühl, über Geschehnisse im eigenen Wohnumfeld informiert zu sein. Der flüchtige Blick auf das Schwarze Brett informiert mitunter über geplante Arbeiten. Sieht man selbst ein technisches Gebrechen im Haus, plagt die meisten die Frage: „Hat das schon jemand gemeldet, oder soll ich selbst zum Hörer greifen?" Nun bringt die SIEDLUNGS**UNION** das „Individuelle Gebäude-Informationssystem" (IGIS) auf das Handy.

Wie mit einer Standleitung zur Hausverwaltung können Benutzer dieser App einfach das Handy nehmen und Defekte an die SIEDLUNGS**UNION** melden. Das Beste: Alle betroffenen Bewohner (treffgenau bis hin zur einzelnen Stiege) werden auch aktiv über den Vorfall und die weiteren Maßnahmen bis hin zur erfolgten Reparatur informiert. App-Entwickler Erich Taxer: „Der Vorteil liegt auf der Hand. Ist beispielsweise das Garagentor defekt, können Sie bei der Heimfahrt beurteilen, ob es aufgehen wird oder außerhalb der Garage geparkt werden muss." Die Handy-App kommt auch dem Alltag vieler Menschen entgegen. Der rasche Griff zum Handy soll dazu führen, dass Defekte schneller und unkomplizierter behoben werden. Für Benutzer von Android-Handys wird die IGIS-App noch dieses Jahr via Google Play Store verfügbar sein. Benutzer eines Apple iPhone werden später loslegen können. Die Benutzung der App ist kostenlos. Damit ist die Digitalisierungsoffensive der SIEDLUNGS**UNION** jedoch noch nicht abgeschlossen. Der Leistungsumfang der App wird sukzessive ausgebaut. Noch heuer startet ein Pilotversuch, um individuelle Services im Neubaubereich zu testen. Die Vision ist ein wohnungsbezogenes Dokumentenarchiv. Taxer: „Wer hat denn die Bedienungsanleitung des Brandmelders oder der automatischen Entlüftung bei der Hand, wenn er sie braucht? Wir wollen diese Anleitungen und vorhandene Videoerklärungen elektronisch hinterlegen. Auch der Zugriff auf Rechnungen und Betriebskostenabrechnungen ist geplant." Für Letzteres ist jedoch noch viel Arbeit beim Zusammenführen unterschiedlicher Computersysteme und Datenbanken erforderlich. Ein Aufwand, der den der App-Programmierung bei Weitem übersteigt.

Die Zukunft dieser Schnittstelle zwischen Wohnungsnutzern und SIEDLUNGS**UNION** hält, wenn auch noch in der Ferne, Erstaunliches bereit. Durch das Internet of Things (IoT) werden immer mehr Geräte von selbst kommunizieren. Das Garagentor könnte der App seiner Nutzer quasi selbst „sagen", dass es defekt ist. Hausbewohner und Hausverwaltung wären in Echtzeit informiert. Fortschrittliche Steuer- und Sensortechnik wird Tipps und Energiesparmöglichkeiten bereithalten. Die Industrie steht beim Thema Smart Home jedenfalls schon in den Startlöchern: Die Sprachsteuerung von Licht- und Musikstimmung ist bereits Gegenwart. In der Küche von morgen nennt man das Rezept, um ein Leitsystem zu aktivieren, das Gegenstände und Zutaten in der Küche ortet und anzeigt. Auch Geräte wie Herd und Dampfgarer je nach Kochfortschritt rechtzeitig vorheizt und mit den richtigen Garzeiten ansteuert. Ein Luxus, der laut Experten in etwa fünf Jahren marktfähig und wohl erst in einem Jahrzehnt erschwinglich sein wird.

3 FRAGEN AN ...

Bernhard Wolf
SIEDLUNGSUNION OBMANN

Das Handy ist stets zur Hand und für viele das Fenster zur Welt. Findet derzeit eine Ausrichtung des Services auf Mobiltelefone und Tablets statt?

Was wir mit der IGIS-App bezwecken, ist, dem typischen Nutzerverhalten vieler Rechnung zu tragen. Auf dem Weg zur Arbeit schnell eine Anfrage zu stellen ist möglich und wer auf eine Rückmeldung wartet, bekommt sie so auf kurzem Weg. Für mich ersetzt das aber nicht das persönliche Gespräch. Es zeichnet uns aus, dass Wohnungsnutzer bei der SIEDLUNGS**UNION** direkt mit den Verantwortlichen reden können. Daran ändern wir auch nichts.

Die Benutzer bedienen eine praktische App. Aber wer bearbeitet danach die Anfrage? Muss hier eine externe Firma die Infos weiterleiten?

Nein, im Gegenteil. Über die App landen die Anfragen bereits automatisch vorsortiert bei unseren – für die Anlage zuständigen – Mitarbeitern. Die Rückmeldung, die unsere Wohnungsnutzer auf das Handy bekommen, stammen auch vom befassten Bearbeiter. Daher hilft die App, unsere internen Abläufe noch effizienter zu machen.

Das Smart Home als intelligentes und aktiv kommunizierendes Zuhause ist in aller Munde. Wo liegen die Möglichkeiten, wo die Bedenken?

Auch wenn es viele Forschungsprojekte dazu gibt, ist unbekannt, wie offen die Menschen diese Möglichkeiten annehmen werden. Ich denke, die Leute werden Komforteinrichtungen gutheißen, solange sie die technische Kontrolle behalten. Auch die SIEDLUNGS**UNION** nutzt neue Technologien, um rascher agieren zu können, die Verantwortung und die Entscheidungsgewalt liegt aber immer beim Menschen.

WWW.SIEDLUNGSUNION.at

WOHNEN IM SPIEL DER ELEMENTE

Wohnen als Schutz vor der Witterung war gestern. Heute sorgen clevere Lösungen dafür, dass Licht, Wasser und Luft zum Wohlfühlen beitragen – wie auch die aktuellen Neubauprojekte zeigen.

Foto: Expressiv

#1

Urbane Idylle

21., ANTON-SCHALL-GASSE

Im Zuge des Bauträgerwettbewerbs gewann die SIEDLUNGS**UNION** mit dem Projekt „Marchfeld Terrassen“. Bis Ende 2020 werden 32 geförderte Mietwohnungen, davon 11 Smartwohnungen, errichtet. Eine Waschküche, mehrere Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume und beinahe 100 Fahrradabstellplätze schaffen mehr Raum in den Privatwohnungen. Die hauseigene Tiefgarage bietet 22 PKW-Stellplätze.

Das derzeit beliebte Siedlungsgebiet punktet durch die Nähe zu Naturräumen und der Heurigengegend Stammersdorf. Der zwischen 1984 und 1992 errichtete Marchfeldkanal bildet das Kernstück eines weit ausgelegten, naturnah gestalteten Gewässernetzes. Zusätzlich zu seinem eigentlichen Zweck als Instrument zur Erhaltung und Verbesserung des Grundwasserhaushaltes in Wien und Niederösterreich schafft der Gewässerkorridor vernetzte Lebens- und Erholungsräume für Pflanzen, Tiere und Menschen. Besonders in seinem Wiener Abschnitt bietet das Kanalareal eine große Vielfalt an Landschaftsstrukturen an – ein ideales Erholungsgebiet für Stadtbewohner.

Das namensgebende Motiv der Architektur sind die „Marchfeld Terrassen“. Die Terrassen bezeichnen die großzügigen Balkone und Mietergärten der Anlage, die jeder Wohnung zugeordnet sind. Die versetzte Anordnung dieser Freiflächen verleiht den Bauten ihre unverkennbare skulpturale Gestalt – und erlaubt es den Bewohnern, die Qualitäten der einmaligen Grünlage des Kanalareals bestens zu erleben. Durch die gezackten Fronten bietet jede Wohneinheit schöne und breit angelegte Blickfelder ins Grüne. Die Zacken ähneln auch der Front des gegenüberliegenden Theumer-Hofs und tragen so zu einem stimmigen Gesamtbild bei. Außerdem begünstigen sie die L-förmigen Grundrisse der Wohnungen, die entlang jedem Aufenthaltsraum zwei ausgedehnte und helle Fensterfronten bieten und so für lichtdurchflutete Räume und Wohlbehagen sorgen.

Neuer Stadtteil

#2

21., FLORASDORF SÜD

Neben den 151 Wohneinheiten und 65 Heimeinheiten (teils gefördert, teils freifinanziert) werden auch drei Gewerbeeinheiten in Form eines Nahversorgers, einer Apotheke und eines Ärztezentrums errichtet. In Zusammenarbeit mit dem Bauträger „Neues Leben" entstehen überdies sechs Büroeinheiten. In zwei unterirdischen Geschoßen erfolgt die Unterbringung der Kellerabteile, Lagerräume, Fahrradabstellräume und Autoabstellplätze.

Dieser Teil des Gesamtkomplexes bildet den abschließenden Kopf für die nördlichen Bauplätze, die im Rahmen des Bauträgerwettbewerbs „Generationen Wohnen" (Fertigstellung 2018) errichtet wurden.

Der Baubeginn ist für Sommer 2019 geplant.

Foto: SIEDLUNGSUNION

WIEN ENERGIE
SO BUNT WIE MEIN LEBEN.

SIMfonie SELECT.
Nur für kurze Zeit: doppeltes Datenvolumen zum gleichen Preis!

+1.500 MIN/SMS
+10 GB (LTE bis zu 50 Mbit/s)

JETZT: 10 GB STATT 5 GB

SIMfonie Select Tarif € 9,99 statt € 11,99 Grundgebühr pro Monat*

Telefonieren und surfen mit SIMfonie
- keine Aktivierungsgebühr
- keine Bindung
- keine SIM-Pauschale

Wien Energie, ein Partner der EnergieAllianz Austria.

*Der reduzierte monatliche Tarif gilt in den ersten zwei Rechnungsperioden des Mobilfunkvertrags für sämtliche Mobilfunk-Kundinnen und -Kunden. Weist die Mobilfunk-Kundin bzw. der -Kunde innerhalb dieses Zeitraums durch Eintragung der Kundennummer im SIMfonie-Kontomanager/der SIMfonie-App nach, dass sie oder er Strom- oder Erdgas-Kundin bzw. -Kunde der Wien Energie Vertrieb GmbH & Co KG (WEV) ist, gilt die reduzierte monatliche Grundgebühr auch über die ersten zwei Rechnungsperioden des Mobilfunkvertrags hinaus. Erfolgt keine Eintragung einer WEV-Kundennummer innerhalb der ersten zwei Rechnungsperioden des Mobilfunkvertrags oder fällt die WEV-Kundeneigenschaft der Mobilfunk-Kundin bzw. des -Kunden aufgrund der Beendigung des Strom- bzw. Erdgasvertrags weg, kann mit Beginn der dritten Rechnungsperiode des Mobilfunkvertrags bzw. ab dem Zeitpunkt des Wegfalls der WEV-Kundeneigenschaft die reguläre monatliche Gebühr für die Vertragslaufzeit des Mobilfunkvertrags verrechnet werden. SIMfonie ist ein Angebot der A1 Telekom Austria AG.

Für jedes Alter

#3

22., DITTELGASSE

Der gewonnene Bauträgerwettbewerb „Dittelgasse WOHNEN beziehungsweise LEBEN“ war der Startschuss für dieses Projekt: Geförderter und leistbarer Wohnraum einschließlich SMART-Wohnungen befindet sich hier direkt neben dem Landschaftsschutzgebiet Nationalpark Donau-Auen. Gemeinsam mit der WBV-GFW werden 210 Wohnungen sowie Wohngemeinschaften und ein 7-gruppiger Kindergarten errichtet. Auch für Nahversorgung, ausreichend Stellplätze und großzügige Freibereiche ist gesorgt.

Die Beheizung erfolgt über eine besonders ökologische und sparsame Wasser-Wasser-Wärme Pumpe inklusive Nutzung von Sonnenenergie, die zu Spitzenzeiten mittels Gaskessel unterstützt wird.

Mit den Bauarbeiten wurde Anfang letzten Jahres begonnen, Dachgleiche war am 26. November 2018, die Fertigstellung ist für Winter diesen Jahres geplant.

Fotos: SIEDLUNGSUNION

gas - wasser
zentralheizungen
sanitäre anlagen

barwa gmbh
SEIT 1901

www.barwa.at
office@barwa.at

1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 51
2522 Oberwaltersdorf, Badener Straße 11
1220 Wien, Langobardenstraße 59
Tel.: 01 505 75 83 Fax: DW-33

DURCHFÜHRUNG VON THERMENWARTUNGEN UND ABGASMESSUNGEN

ING RICHTER LANDSCAPING

Ing. Rudolf Richter GmbH

Wimpffengasse 43
A-1220 Wien
Tel.: +43 1 282 32 24
Fax: DW 25
office@richter-ing.at

Großhoferweg 7
A-2281 Raasdorf
Tel.: +43 2249 287 37

www.richter-ing.at

WWW.SIEDLUNGSUNION.at

(H)AUSWAHL IM LEISEN SAAL

Im ORF RadioKulturhaus wurden Anfang März die besten architektonischen Lösungen Österreichs der Fachwelt gezeigt. Mit dabei: die Dittelgasse.

Bei der Gebäudeplanung fällt dem Nicht-Architekten die wesentlichste Erkenntnis zu: Beurteilen, wie sie auf das Gemüt des Betrachters wirkt. Fühle ich mich geborgen und sicher? Bin ich in diesem Haus Teil der Umgebung oder sticht mein Bau unpassend heraus? Von dem harten Weg, am (computerisierten) Reißbrett die gewünschte Wirkung im wahrsten Sinne des Wortes zu konstruieren, haben wenige Ahnung. Und diese blieben beim TURN ON Architekturfestival weitestgehend unter sich. Wo schallbrechende Gebilde die Geräuschkulisse für Radio-Livekonzerte definieren, fühlten sich die Baumeister, Studenten und Bauträgervertreter sichtlich wohl und lauschten den neuesten Ideen aus der Welt der großen Planungsbüros. Farbleitsysteme und künstliche Gärten für Pflegeheime interessierten ebenso wie opulente Glasbauten, die im Lauf der Zeit unterschiedliche Nutzungen bereit halten werden. Die SIEDLUNGS**UNION** war mit der Wohnhausanlage in der Dittelgasse vertreten. Das Projekt wurde zur idealen Lösung eines Problems gekürt, das gerade in der Donaustadt, aber auch in anderen Stadtrandbezirken oft für „große Wellen" sorgt: die Bebauung von brachliegenden Feldern mit mehrgeschoßigen Bauten, die zur Nachbarschaft für Einfamilienhäuser werden. Gemeinsam mit den beteiligten Architekten projizierte Dipl.-Ing. Oliver Vollgruber, SIEDLUNGS**UNION**-Bereichsleiter für Neubau, seine Präsentation auf die Leinwand und unterstrich den grundlegendsten Aspekt des Projekts Dittelgasse: „Wir schaffen modernen und leistbaren Wohnraum. Hier geht es mit 6,67 Euro Mietpreis pro Quadratmeter und Monat los, bei niedrigem Eigenmittelbedarf." Danach ging es um grundlegende Überlegungen für die Anordnung der Bauten, die anhand von Grafiken dargestellt wurden.

Quadratisch, kastelig, in Zeilen und Blöcken – keine klassische Hausform fügte sich stimmig in die Nachbarschaft, in der sogar eine Bürgerinitiative gegen den Bau auftrat. Mit einer verschränkten L-Form und einer Fülle öffentlicher Durchgänge sowie begrünten Flanierzonen gelang letztlich beides: eine einladende Wirkung nach außen und schützende Rückzugsgebiete für die künftigen Bewohner. Mit Geschäften und einem Kindergarten bieten die 210 Wohnungen auch Mehrwert für die umliegenden Wohnbereiche. Vielen gilt die Dittelgasse somit als Idealtyp einer ortsverträglichen Bebauung in dünn besiedeltem Umfeld.

Fotos: Brügner, SIEDLUNGS**UNION**

DI Oliver Vollgruber
Bereichsleiter Neubau

„Gemeinnützige Bauträger suchen den Dialog und arbeiten konsensorientiert. Kompromisse erfordern neue Akzente in der Architektur – in diesem Fall entstand Richtungsweisendes."

Bild oben: Im RadioKulturhaus in Wieden tagte das Fachpublikum.
Rechts: Durchlässig, offen und doch mit Rückzugsräumen für die Bewohner ausgestattet, gilt die Dittelgasse als Top-Lösung.

MALER UND GERALD OCHS ANSTREICHER
GERALD OCHS e.U.
Malerei • Anstrich • Tapeten • Fassadenbeschichtung • Stuckarbeiten
7221 MARZ, Heiligenbrunnengasse 6
Tel.: 0 26 26 / 639 17, Fax DW 3, Mobil 0664/4064601
E-mail: malermeister.ochs@aon.at • www.malerei-ochs.at

Fotos: Brügner

SO SCHÖN WIE NEU ERRICHTET

In der Berlagasse sind täglich um die 30 Arbeiter im Einsatz, um einen 54 Jahre alten Gemeindebau zu sanieren und Ideen der Mieter umzusetzen.

Der Zahn der Zeit ist diesem Gemeindebau anzumerken: Angestaubte Optik, klapprige Fenster, brüchiger Putz und Rost liegen auf der 282 Wohnungen zählenden Anlage, die durch ihre Ruhelage und viel Grün ansonsten hohe Wohnqualität bietet. Zeit zu sanieren, was auch die Heizkosten um 30 % drückt.

Die Liebe zum Detail ist erkennbar. Selbst die Lochgröße der Balkonverkleidung wurde gut durchdacht und verleiht dem Bau jetzt eine moderne und doch stimmige Optik. Die Glasfronten neben den Haustüren bekommen auf Wunsch der Mieter Postkästen, damit die Zeitungsausträger nicht mehr eintreten müssen. Bei diesem Projekt ist die Planung extrem wichtig und die Erfahrung der SIEDLUNGS**UNION** für Auftragssanierungen gefragt. Die Vorlaufzeit ist lang: Im Jahr 2009 wurde die Sanierung eingereicht, nach Klärung der Finanzierung 2015 genehmigt. Baubeginn war 2018. Derzeit ist die Hälfte der Außensanierung fertig, die Arbeiten sollen im Herbst 2020 abgeschlossen sein.

Die Reaktionen auf die fertiggestellten Teile der Anlage sind positiv. „Auch die älteren Mieterinnen und Mieter freuen sich über die Verbesserungen. Mir gefallen die größeren Glaselemente im Stiegenhaus", sagt Hausmeisterin Natascha Jovanovic (43).

NEUER GLANZ FÜR ALTE MAUERN

Das im Herzen der Freihofsiedlung liegende und durch seine Klinker-Fronten markante mehrgeschoßige Wohnhaus bekommt nach gut 70 Jahren eine umfassende Sanierung.

WOHNHAUSANLAGE MERGENTHALERPLATZ 8–10 UND STEIGENTESCHGASSE 94–94B

Beginn: Frühjahr 2019
Fertigstellung: Ende 2019 / Frühjahr 2020

Die Wohnhausanlage Mergenthalerplatz – vielen als Firmensitz der SIEDLUNGS**UNION** und wegen der Kabarettbühne bekannt – wurde im Mai 1957 bezogen. Alles ist bereits sichtbar in die Jahre gekommen und mittlerweile sind umfassende Erhaltungs- bzw. Sanierungsarbeiten erforderlich. Die Bewohner bzw. Nutzer der Wohnhausanlage wurden im Vorfeld im Rahmen einer Veranstaltung ausführlich über den Umfang, die Kosten und über Finanzierungsmodelle informiert. Nach erfolgter Ausschreibung der notwendigen Gewerke wurde dieses Jahr im Frühjahr mit den Arbeiten begonnen.

Art und Umfang der notwendigen Erhaltungs- bzw. Sanierungsarbeiten:

- Erneuerung der Fenster- und Türenelemente inkl. Sonnenschutz (Außenrollläden) sowie Erneuerung der Wohnungseingangstüren (Sicherheitstüren)
- Fassadensanierung (Beseitigung von Wärmebrücken, Fassadenrissen) und Fassadendämmung
- Dämmung der obersten Geschoßdecken und Dachgauben sowie Erneuerung der Dacheindeckung
- Herstellung einer Blitzschutzanlage
- Instandsetzung der Balkone samt Erneuerung der Geländer bzw. Anpassung der Geländerhöhen
- Ausmalen der Stiegenhäuser
- Diverse Instandsetzungen bzw. Anpassungen im Sinne der Objektsicherheit (B1300)

Fotos: Brügner, Neumayer Projektmanagement GmbH

Ein Ort mit Geschichte:
Mit dem Wohnhaus Mergenthalerplatz übergab die SIEDLUNGS**UNION** am 1. Mai 1957 ihr erstes Wohnhaus. Davor wurden fast ausschließlich Siedlungshäuser gebaut.

ELEKTROINSTALLATIONEN MARTIN BURES GmbH
EMB
Planung und Ausführung sämtl. Elektroinstallationen
Blitzschutz Sprechanlagen Alarmanlagen
Ihr Partner für Komfort & Sicherheit
1220 Wien
Langobardenstraße 59/14
Tel.: 01 / 774 36 13
Fax: 01 / 280 80 57
www.elektro-bures.at
▶ leistungsfähige Leitungen und Instalationen für Ihr zuhause
▶ Gegensprechanlagen mit und ohne Videofunktion
▶ Alarmanlagen und Sicherheitsfeatures
▶ Blitzschutzanlagen nach neuester Norm
▶ Daten- und Lichtverkabelung jeder Art

Wir sind 24h für Sie da
HAWLAN ELEKTROTECHNIK + ELEKTROHANDWERK
STÖRUNGSBERATUNG
innerhalb der Geschäftszeiten
01-330 53 32-0
Unsere kompetenten Mitarbeiter unterstützen Sie bei der Problemerkennung.
Wir klären mit Ihnen gemeinsam ab, ob Ihr individuelles Problem mit minimalem Aufwand von Ihnen selbst behoben werden kann oder ob ein Einsatz unserer Spezialisten vor Ort notwendig ist.
Sie erreichen uns Montag bis Donnerstag von 07.30 bis 16.00 Uhr und Freitag von 07.30 bis 13.00 Uhr.
ESS STÖRUNGSDIENST
außerhalb der Geschäftszeiten
01 521 747 07
Das ESS Elektro Sofort Service steht Ihnen außerhalb unserer Geschäftszeiten bei Notfällen zur Verfügung.
Wir garantieren Ihnen eine größtmögliche Versorgungssicherheit sowie eine rasche Betreuung durch unsere Spezialisten bei Stromausfällen.
Wir sind innerhalb einer Stunde vor Ort, auch an Sonn- und Feiertagen sowie am Wochenende.
tel 01-330 53 32-0
fax 01-330 53 32-5
Tel 01-521 747 07
ESS Elektro Sofort Service
24 STUNDEN STÖRUNGSDIENST
HAWLAN Elektrotechnik GmbH
1200 Wien, Marchfeldstrasse 16-18
office@hawlan.at . www.hawlan.at

//// STEUERBONUS ENDET

Gewisse Teile der Wohnkosten, aber auch bestimmte Personenversicherungsprämien oder Anlage- und Lebensversicherungsprämien können traditionell als Sonderausgaben in der Arbeitnehmerveranlagung geltend gemacht werden – was eine Gutschrift beim Jahresausgleich bringt. Dieser Vorteil läuft aus. Bis einschließlich 2020 sind diese, sogenannte „Topfsonderausgaben" nur mehr absetzbar, wenn der zugrunde liegende Vertrag vor 2016 abgeschlossen wurde. Ausgaben zur Wohnraumschaffung gem. § 18 Abs. 1 Z 3 EStG 1988 sind demnach nur mehr dann absetzbar, wenn mit der tatsächlichen Bauausführung vor dem 1. Jänner 2016 begonnen worden ist (§ 18 Abs. 1 Z 3 lit. b und c) oder der der Zahlung zugrunde liegende Vertrag vor dem 1. Jänner 2016 abgeschlossen worden ist (§ 18 Abs. 1 Z 3 lit. a und d). Bei Aufwendungen im Zusammenhang mit achtjährig gebundenen Beträgen und bei Darlehensfinanzierungen wird auf den Abschluss des bezughabenden Vertrages vor dem 1. Jänner 2016 abgestellt.

Wenn also eine Genossenschaftswohnung „angeschafft" wurde, kommt es ausschließlich auf den Abschlusszeitpunkt des Vertrags zwischen dem Steuerpflichtigen (Wohnungswerber) und der Wohnungsgenossenschaft an und nicht auf die seinerzeitige Aufnahme des Darlehens durch den Bauträger oder den tatsächlichen Baubeginn des Bauträgers. Liegt dieser Vertragsabschluss nach dem 31. 12. 2015, stehen in der Zeit ab dem Kalenderjahr 2016 leider keine Topfsonderausgaben mehr zu. Daran ändert – wie bereits oben angeführt – auch der Umstand nichts, dass die Genossenschaft evtl. bereits vor dem 1. 1. 2016 mit dem Bau begonnen hat. Dies gilt naturgemäß auch für jene Eigentümer, welche nach 10-jähriger Mietdauer die Genossenschaftswohnung kauften und weiter die Darlehen für die Errichtungskosten noch nicht getilgt haben.

Die Aufwendungen für die „Grundmiete" (das ist das Nutzungsentgelt nach Ablauf aller Darlehen für die seinerzeitige Errichtung in der Höhe von derzeit 1,80 Euro pro Quadratmeter plus 2 Euro Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) von Wohnraum ist wie bisher nicht absetzbar. Daher kann die Genossenschaft dafür keine Finanzamtsbestätigungen ausstellen.

WALTER TRAXLER GmbH & CO KG
ELEKTROTECHNIK
www.elektro-installationen.wien
Tel.: 0676/834 65 200
elektrotechnik@waltertraxler.at
Hirschstettner Straße 19-21, A-1220 Wien
Elektroinstallationen ϟ Alarmanlagen
Photovoltaik ϟ Blitzschutzanlagen
SAT-Anlagen ϟ Sprechanlagen
Netzwerktechnik ϟ Neuanlagen
Beratung ϟ CAD-Technik
Zähleranmeldungen ϟ Anlagenbefunde
Anlagenplanung ϟ Störungsdienst
DAS ELEKTROUNTERNEHMEN IHRES VERTRAUENS

STROBEL
HEIZUNG·LÜFTUNG·SANITÄR
ING. JOSEF STROBEL GESELLSCHAFT M.B.H.
2700 WR. NEUSTADT, BRUNNER STRASSE 33
TELEFON: 02622/221 87 UND 230 72
1220 WIEN, BIBERHAUFENWEG 78
TELEFON: 01/282 13 40
E-MAIL: TOMSICH@INSTALLATEUR-STROBEL.AT

GARTEN VERBINDET, GARTEN VERPFLICHTET

Ing. Andreas Krajsek
SIEDLUNGS**UNION**
Hausverwaltung

Die Rückzugsgebiete von Menschen sind so unterschiedlich wie die persönlichen Vorlieben – daher kommt der Gartenordnung als Richtschnur große Bedeutung zu.

Die Haus- und Gartenordnung (HUGO) soll mithelfen, das Zusammenleben aller Bewohner durch Regeln so problemlos und angenehm wie möglich zu gestalten.

Für Bepflanzung und Pflege gilt: Wuchernde Bäume und Sträucher sind verboten. Darunter fallen Nussbäume und andere Bäume und Sträucher, die eine Höhe von acht Metern überschreiten können. Wege und Beleuchtungskörper müssen erreichbar bleiben. Bäume, Sträucher oder Kletterpflanzen müssen Fassaden, Dächer und Fenster oder sonstige Teile von Gebäuden schonen. Bepflanzungen an den Grenzen zu Nachbarn und Wegen dürfen eine Höhe von zwei Metern nicht überschreiten. Die Bepflanzung an den Grundstücksgrenzen soll einen Abstand von 50 cm nicht unterschreiten. Die ständige Pflege und Überprüfung des Baumbestandes ist Mietersache.

Lärmende Arbeiten mit Rasenmähern, Vertikutierern oder ähnlichen Geräten sind nur an Werktagen von 8 bis 20 Uhr und an Samstagen von 8 bis 12 Uhr zulässig und generell zwischen 12 und 14 Uhr zu vermeiden.

Ruhestörender Lärm ist im Interesse aller Nutzungsberechtigten und Gartenbenutzer zu vermeiden. Jeder hat die allgemeinen Ruhezeiten von 22 bis 6 Uhr früh sowie während der Mittagsstunden von 12 bis 14 Uhr zu beachten. An Sonn- und Feiertagen ist ganz besonders auf das Ruhebedürfnis Rücksicht zu nehmen.

Notwendige Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten sind grundsätzlich durch hierzu befugte Personen durchzuführen. Die Arbeiten sind tunlichst außerhalb der Mittagsruhe (12 bis 14 Uhr) anzusetzen. Falls dies insbesondere aufgrund vorgegebener Termine oder der Dringlichkeit der Arbeit nicht möglich erscheint, ist eine Information der unmittelbaren Nachbarn sinnvoll.

Erst fragen, dann bauen

Auch wenn die Kataloge der Bauhäuser zum spontanen Kaufen und Umsetzen verleiten: Baulichkeiten jeglicher Art (z. B. gemauerte Griller, Gartenhütten, Sichtschutzwände etc.) dürfen nur nach vorheriger Genehmigung durch die SIEDLUNGS**UNION errichtet werden, die auch darüber informiert, wie weit eine Genehmigung nach der Bauordnung der Stadt Wien erforderlich ist. Auf diese Expertise sollten Sie nicht verzichten! Ein Überragen der dem Nutzungsberechtigten zugeordneten Fläche ist jedenfalls unzulässig.**

Ob Brand- oder Wasserschaden, Sanierung oder Renovierung: BELFOR ist rund um die Uhr für Sie da.
Ein Partner für alles. Schnell. Professionell. Zuverlässig.

- Brand- und Wasserschäden
- Wiederherstellungsleistungen
- Maschinensanierung
- Elektroniksanierung
- Schimmelsanierung
- Innenausbau
- Gebrechenservice
- Baumeisterarbeiten
- Trocknung
- Installationsarbeiten

BELFOR
www.belfor.at **SANIERT & ERNEUERT**

Foto: Brügner

WWW.SIEDLUNGSUNION.at

RECHT PANORAMA

Was sich gehört und was rechtens ist, sind nicht nur mitunter zweierlei – auch die Rechtsprechung ändert sich immer wieder. Aktuelles im Überblick.

AIRBNB

Nachdem die Stadt Wien und die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs die Kurzzeitvermietung von Wohnraum via Internetplattformen wesentlich erschwert haben, droht allen „Hobby-Hoteliers" weiteres Ungemach: Für 2020 wurde nun eine bundesweite Registrierungspflicht für die privaten Beherberger und die Internetplattformen angekündigt. Das soll die Steuer- und Abgabenhinterziehung verhindern sowie die Zweckentfremdung von Wohnraum einschränken.

Dr. Wolfgang Riha
Wohnrechtsexperte

» Tür offen, Wohnung leer? War ein Taschendieb mit gestohlenem Schlüssel am Werk, ist es kein Einbruchsdiebstahl, urteilte der OGH Ende April. Der hohe Versicherungsschutz für Einbruchsdiebstahl greift in diesem Fall nicht. Bei gewaltsamem Entzug des Schlüssels (Raub) ist hingegen sehr wohl ein Wohnungseinbruch gegeben und die Versicherung zahlt voll. «

GRILLEN

Ist das Grillen auf der Terrasse, auf dem Balkon oder im Garten erlaubt? Gesetzliche Einschränkungen ergeben sich durch belästigenden Rauch oder Gestank und die geltende Haus- und Gartenordnung. Die HUGO der SIEDLUNG**UNION** hält fest: „Das Grillen auf Balkonen/Loggien ist ausschließlich nur mit Elektrogrillern gestattet. Grillen auf Balkonen/Loggien mit Holzkohlegrillern oder Gasgrillern ist aufgrund der sich aus dem Funkenflug ergebenden Gefahrenmomente und Explosionsgefahr nicht gestattet." Trotz Feierns gilt es, die Nachtruhe (22 – 6 Uhr) einzuhalten.

DIE REFORM MACHT WOHNRAUM KNAPP UND MIETEN TEURER!

Mag.ª Ruth Becher,
Nationalrätin
SPÖ-Wohnbausprecherin

Die gescheiterte Bundesregierung hat mit der Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zahlreiche Änderungen vorgelegt. Neue Wohnungen sollen statt nach 10 bereits nach 5 Jahren ins Eigentum übernommen werden können – wodurch dem Mietwohnungsmarkt allerdings preisgebundene Objekte entzogen werden. Drittstaatsangehörige erhalten erschwerten Zugang, obwohl sie Wohnbauförderungsbeiträge zahlen – was das Gesetz laut Experten für einen Fall für den Verfassungsgerichtshof macht. Schlimm: Der Entwurf bringt auch zahlreiche Verschlechterungen und Verteuerungen für bestehende Genossenschaftsmieter! Neben höheren Gutachterkosten kommt sogar eine gänzlich neue „Zwischenmiete" vor dem Erreichen der günstigen Grundmiete von 1,80 Euro pro Quadratmeter bei älteren Wohnungen. Auch sollen mehr Solaranlagen gebaut und vom Mieter bezahlt werden – obwohl gleichzeitig Tempo 140 km/h auf Autobahnen diskutiert wird. Kommt das Gesetz so in den Nationalrat, werde ich dagegen stimmen!

Fotos: SIEDLUNG**UNION**, privat

Ing. Manfred Führer sieht die Siedlerbewegung als Identitätsmerkmal.

Foto: Brügner

„MAUERN KÖNNEN VERBINDEN"

Als technischer Experte und Vorstandsmitglied ist Ing. Manfred Führer ein Zahlenmensch. Den Mehrwert genossenschaftlichen Bauens sieht er aber vor allem im Zwischenmenschlichen.

Wie kamen Sie zur SIEDLUNGSUNION?
Als Mieter, in der Eipeldauerstraße in den 1980ern. Ich war stark in die Planung und den Bau des Donauspitals eingebunden. Anfang der 1990er fragte man mich, ob ich diese Erfahrung im Aufsichtsrat einbringen will.

Was macht den Siedlergedanken aus – einst und heute?
Gemeinsam ist die Sehnsucht nach dem Leben in der Natur.
Einst war es ein Zuammenschluss zur Selbsthilfe um bescheidenes Wohnen möglich zu machen. Ich sehe aber auch in modernen Anlagen eine starke Gemeinschaftsbildung. Die Art zu Wohnen verbindet einst wie heute.

Ing. Manfred Führer wurde in Wien am 14.5.1965 geboren. Er ist Spezialist für angewandte Elektronik und technischer Direktor des Donauspitals.

Ist die Genossenschaft als Rechtsform heute noch zeitgemäß?
Mehr denn je! Heute haben die Menschen gegen anonyme Eigentümer oder den vermietenden Investmentfonds oft große Vorbehalte. Ordentliche Eigenverwaltung bringt Identifikation. Das suchen ganz viele Menschen heute.

Was ist ein besonders schönes Bild der letzten Jahre, das sie von der SIEDLUNGSUNION in sich tragen?
Ich denke oft an unsere 90-Jahre-Feier. Organisation, Spaß, Wetter, alles hat gepasst. Die Begegnung von Jung und Alt und deren Gespräche auf Augenhöhe waren bewegend.

Zinsen sind niedrig, Baulandreserven vorhanden – warum baut die SIEDLUNGSUNION jetzt nicht mehr und schneller?
Das klingt nach Abenteuer, wir setzen aber auf Sicherheit. Ich finde langsames Wachstum okay. Die Baureserven sind ein Sicherheitsnetz für die Zukunft. Auch wenn die Preise weiter steigen, müssen wir nicht pausieren. Schnell bauen, „weil's grad passt" gibt es mit mir nicht.

Der Druck durch Normen, Vorschriften aber auch durch Mietererwartungen steigt. Wie lange ist „leistbar" noch möglich?
Noch können wir Normen und Qualitätssteigerungen umsetzen. Ich glaube, die Vernunft und die Balance werden auch langfristig siegen. Freilich ist es ein Spagat und eine Herausforderung, aber das ist Teil dessen, was wir gut können, also sollten wir uns dem auch stellen.

Die SIEDLUNGSUNION hat in der jüngeren Vergangenheit viel experimentiert – von Regenwassermanagement bis hin zu begrünten Wänden. Wieviel Mut ist für die Zukunft noch vorhanden?
Es gibt die Bereitschaft Neues zu tun. Sonst würden wir heute noch wohnen wie in den 1920ern. Die Projekte folgen Ansprüchen. Wir verlassen eingetretene Pfade. Mut und Experimentieren ist das nicht! Ich achte darauf, dass Neues kalkulierbar bleibt. Das ist wichtig! Natürlich ist es super, dass wir oft den Nerv der Zeit treffen und bei vielem vorangehen.

» **Viele Menschen haben den anonymen Vermieter satt. Die Genossenschaft als Rechts- und Organisationsform ist heute aktueller denn je.** «
Ing. Manfred Führer
Vorstandsmitglied

IHR SPEZIALIST
FÜR GAS, WASSER, HEIZUNGEN, BÄDER UND SOLARANLAGEN.

Besuchen Sie unseren Schauraum:
Mo-Do 8-17 Uhr, Fr 8-14.30 Uhr
sowie nach persönlicher Vereinbarung

1a-Installateur Sonderhof
Floridsdorfer Hauptstraße 18, 1210 Wien
Tel 01/278 15 65, 01/270 73 00
www.sonderhof.at | installateur@sonderhof.at

DIE 1. ADRESSE FÜR BAD & HEIZUNG.

VORGESTELLT: DER PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Ing. Martin Jank
SIEDLUNGS**UNION**
Aufsichtsratsvorsitzender

Der Aufsichtsrat der SIEDLUNGS**UNION** hat einen Prüfungsausschuss eingerichtet, der sich im Wesentlichen mit der Überprüfung der ordnungsgemäßen Geschäftsführung der SIEDLUNGS**UNION** zu beschäftigen hat. Der Prüfungsausschuss ist gegenüber dem Aufsichtsrat verantwortlich und hat eine entsprechende Mitteilungspflicht über seine Wahrnehmungen. Wie überwacht der Prüfungsausschuss die ordnungsgemäße Geschäftsführung am besten? Genau: über Einsicht in die und Überprüfung der Gebarung! Somit beziehen sich die Aufgaben des Prüfungsausschusses zuallererst auf die kontinuierliche Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse der SIEDLUNGS**UNION** und auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsgebarung, also auf die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses (Bilanz, GuV und Anhang).

Der Prüfungsausschuss arbeitet eng mit dem Rechnungswesen der SIEDLUNGS**UNION** zusammen und überprüft die Gebarungsberichte sowie die jährliche Bilanz. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Ansprechpartner bei den Verbandsprüfungen des Revisionsverbandes und nehmen an den diversen Sitzungen mit dem Vorstand und dem Revisionsverband teil. Für die Verbandsprüfer sind neben dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates die Mitglieder des Prüfungsausschusses wichtige Kontaktpersonen, die einen tieferen Einblick in die Gebarung haben als andere Aufsichtsratsmitglieder. Im Prüfungsausschuss geht es nicht um die Aufdeckung strafrechtlicher Tatbestände, sondern um die Überprüfung des sparsamen, wirtschaftlichen und zweckmäßigen Mitteleinsatzes der Wohnungsgenossenschaft.

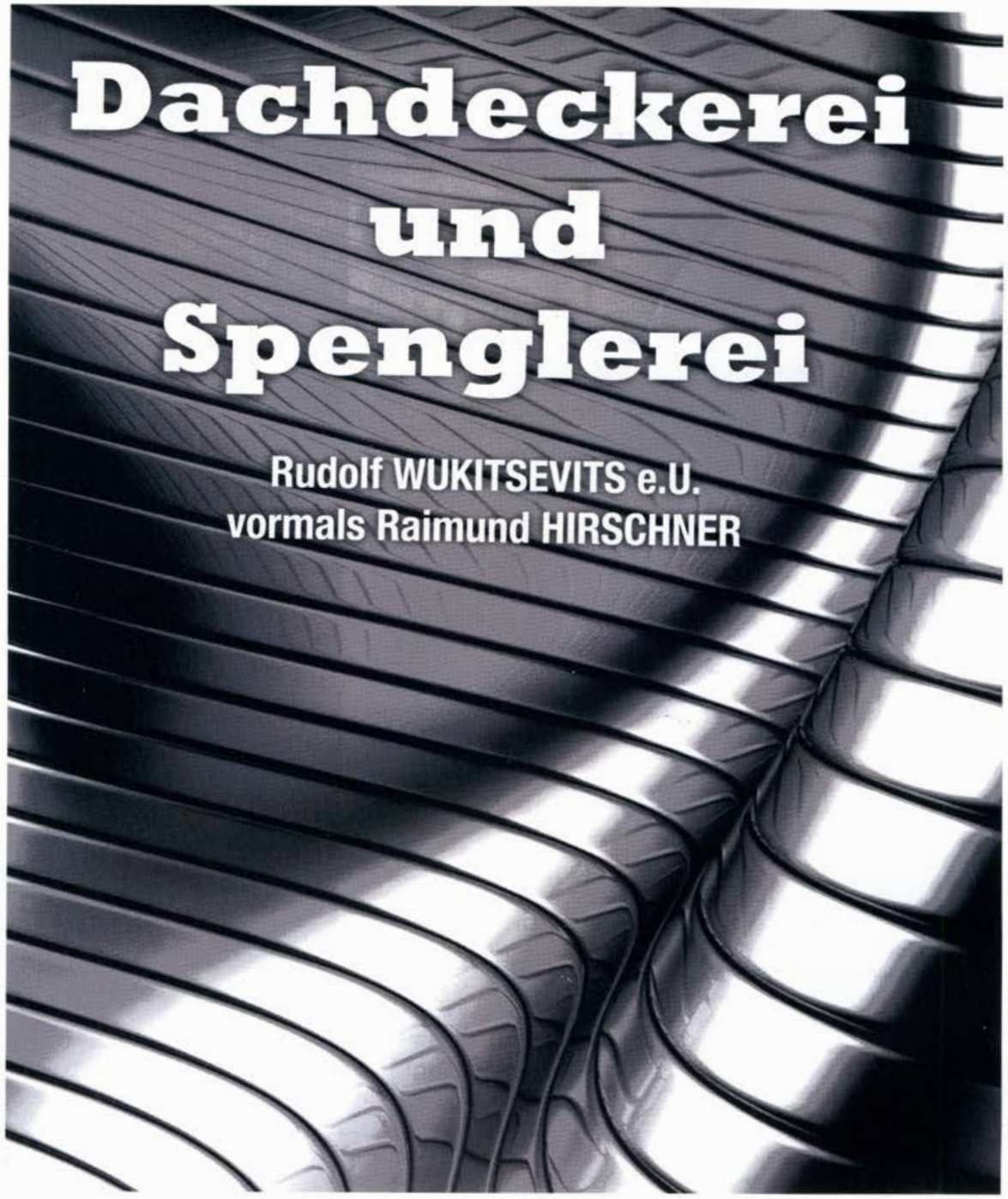
Susanne Schlögl

Susanne Schlögl (58) ist nach der Schule ins Berufsleben eingestiegen, im öffentlichen Dienst beschäftigt und für budgetäre Angelegenheiten, die Prüfung des Einsatzes von Transferleistungen und für Mittel des Europäischen Sozialfonds zuständig. Seit neun Jahren ist sie Mitglied des Aufsichtsrates, und hier kommt ihr das im Zusammenhang mit ihrem Job erworbene Fachwissen sehr zugute. Dem Prüfungsausschuss gehört sie seit 2012 an, seit 2018 führt sie den Vorsitz und es macht ihr der Ausgleich zu ihrem Beruf noch immer sehr viel Spaß.

Andreas Gessner

Der staatlich geprüfte Versicherungskaufmann Direktor Andreas Gessner (44) ist in verantwortungsvoller Position bei der Wiener Städtischen Versicherung tätig. Schon seit dem Jahr 1999 kennt er die SIEDLUNGS**UNION aus Mieterperspektive. Er blickt als ehemaliger Spieler der erfolgreichsten Wiener Eishockeymannschaft Vienna Capitals auf eine sportliche Karriere zurück. Seit mittlerweile einem Jahrzehnt ist er im Gremium des Aufsichtsrat der** SIEDLUNGS**UNION, wo er seine Expertise umfassend einbringt.**

Foto: Brügner, privat



SPENGLER & DACHDECKER
WUKITSEVITS

Dachdeckerei und Spenglerei
Rudolf WUKITSEVITS e.U.
vormals Raimund HIRSCHNER

Großenzersdorfer Straße 44, A-1220 Wien
Tel.: 01/280 53 35, Fax.: 01/280 46 97
office@hirschner.at - www.hirschner.at

NEUE SPIELREGELN FÜR BAUTRÄGER

Die Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes verspricht zahlreiche Änderungen, die aber eher in der Verwaltung als auf Mieterseite spürbar sind.

Fotos: Brügner, Adobe Stock

Als „qualifizierte Erhaltungsarbeit" sollen Solaranlagen die Klimaziele der Bundesregierung erreichen helfen.

Von der Menge der geänderten Bestimmungen her ist diese WGG-Reform, die gemeinnützige Bauträger wie Genossenschaften betrifft, eine große Novelle. Neben rein formellen Detailänderungen gibt es auch manch große Ankündigung, die in der Praxis aber nur kleine Bedeutung hat, und manch kleine Änderung, die durchaus größere Kreise ziehen könnte. Wir haben den Entwurf analysiert.

Das Paket gegen spekulative Angriffe soll verhindern, dass Investoren durch Kauf und die provozierte Aberkennung der Gemeinnützigkeit billig an weiterverkäufliche Wohnbauten kommen. Werden Bestimmungen des WGG missachtet, soll ein „Regierungskommissär" als Geschäftsführer eingesetzt werden können, bis die Lage geklärt ist. Seltsamerweise enthält das Gesetz aber auch Erleichterungen für den Verkauf bestimmter alter Objekte an Eigennutzer, was dem Schutz des Bestands preisgeschützter Mietobjekte entgegensteht.

Die Kaufoption nach fünf Jahren ist für neue Mieter die größte Änderung im Gesetz. Bisher konnte man die neue Mietwohnung unter bestimmten Voraussetzungen nach 10 Jahren erwerben. Nun muss die Wohnung zwischen dem 5. und 20. Jahr nach Einzug drei Mal zum Kauf angeboten werden. Sollte allerdings der sogenannte „Umsatzsteuerberichtigungszeitraum" nicht mitgeändert werden, kann sich der Finanzminister über höhere Steuern bei früherem Kauf freuen. Außerdem dürfen die Wohnungen nach Kauf 15 Jahre lang nur zum Wiener Gemeindebautarif privatvermietet werden.

Der Vergabe- und Kaufoptions-Stopp für Ausländer wird in der Praxis eine zahlenmäßig geringe Bedeutung haben. Überdies sollen Drittstaatsangehörige nach 5 Jahren Aufenthalt mittels Integrationsnachweis doch Zugang erhalten. Kritiker merken an, dass die Bestimmung bürokratischen Aufwand bedeutet und wegen Verfassungswidrigkeit gekippt werden könnte: Schließlich zahlen diese Menschen voll in den Topf für die Wohnbauförderung ein.

Eine „Überholspur für Gewaltopfer" soll einem – im Gewaltschutzgesetz definierten – Personenkreis durch Vorreihung schneller zu einer geförderten Wohnung verhelfen.

Führungsorgane verdienen künftig nicht mehr wie Spitzenbeamte, sondern wie Manager staatsnaher Betriebe.

Eigenmittelvorlagen („Eigenkredite") für Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen dürfen nach Ausfinanzierung des Hauses in Form der vollen Miethöhe fortgeschrieben werden. Das soll Investitionen in „vorgezogene Maßnahmen zur Substanzerhaltung" und in Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie „im Sinn der Klimaschutzstrategie" beflügeln. Kritiker wenden ein, dass Klimaschutz nicht einer bestimmten Mietergruppe allein aufgebürdet werden soll, und fürchten höhere Mieten in älteren Gebäuden.

Während Kurzzeitvermietung durch Mieter explizit verboten wird, sollen gemeinnützige Bauträger verstärkt Kurzzeitvermietung betreiben, beispielsweise um pflegenden Angehörigen eine vorübergehende Wohnmöglichkeit in der Nähe ihrer Verwandten bieten zu können.

3 FRAGEN AN ...

Ing. Adolf Geppl
SIEDLUNGSUNION
VORSTANDSMITGLIED

Die Novelle des WGG ermöglicht Bauträgern recht freizügig, Solaranlagen und andere Einrichtungen zu bauen. Werden Sie diese Möglichkeit breit nutzen?

Die Nutzung erneuerbarer Energien bis hin zu Sole-Wärmepumpen hat bei der SIEDLUNGS**UNION** eine lange Tradition. Wir prüfen immer im Einzelfall, ob diese Technik in das Gesamtkonzept passt und wirtschaftlich darstellbar ist. Wo die technischen Voraussetzungen ungünstig sind, ist ja auch die ökologische Bilanz auf die Lebensdauer der Anlage ungünstig. Daher werden wir weiter im Einzelnen durchrechnen, was diese Technik bringt.

Die Abwehr von spekulativen Angriffen ist ein wesentlicher Teil des Entwurfs. Welche Schwächen des Gesetzes machen hier Neuerungen nötig?

Gemeinnütziges Vermögen in Form von Wohnungen kann kaum aus dem Unternehmen „herausgelöst" werden. Die nicht-gemeinnützigen Eigentümer haben nur Zugriff auf das in Relation verschwindend geringe Stammkapital. Im Missbrauchsfall konnte die Behörde bislang nur die Gemeinnützigkeit aberkennen – wodurch genau dieser Zugriff aber möglich wird. Nun soll auch eine Zwangsverwaltung möglich sein.

Sehen Sie die Kaufoption nach bereits fünf Jahren als gute Umsetzung der im Regierungsprogramm enthaltenen „erleichterten Eigentumsbildung"?

Ich denke, jene, die nach zehn Jahren gekauft hätten, kaufen jetzt schon nach fünf Jahren. Viele Junge werden hingegen weiter auf die Flexibilität des Mietens setzen. Was mir gefällt, ist die Deckelung der Mieten dieser Eigentumswohnungen, die leider nur für 15 Jahre gilt. Das verhindert vielleicht, dass Wohnungen zu Gewinn- und Anlagezwecken dem preisregulierten Mietwohnungsmarkt entzogen werden.

Fotos: Adobe Stock, Hersteller

BLÜHENDER WETTBEWERB

Wir belohnen Ihren grünen Daumen! Schicken Sie uns die schönsten Bilder von Ihrer blühenden Pracht und gewinnen Sie ein iPhone XR!

Bunte Blüten, üppige Sträucher oder prächtige Arrangements: Wer seine Gewächse mit Hingabe pflegt, wird mit florierender Fauna belohnt – ein Anblick, der Freude stiftet und der Seele guttut. Teilen Sie Ihre Freude! In der SIEDLUNG**UNION** hat das Garteln Tradition. Jetzt geht unser großer Fotowettbewerb in die Verlängerung. Ob im Eigengarten, auf dem Balkon oder auf dem Fensterbrett: Zeigen Sie uns, was Ihnen gefällt – und inspirieren Sie andere. Unter allen Einsendungen vergibt unsere Jury tolle Gewinne: ein iPhone XR in SIEDLUNG**UNION**-Rot und Gutscheine von bellaflora. Entgegengenommen werden bis zu drei Fotos pro Einsendung. Sie können die Fotos persönlich vorbeibringen oder digital in voller Auflösung via Mail an foto@siedlungsunion.at schicken. Einsendeschluss ist der 30. September 2019.

Durch die Einsendung räumen Sie uns das uneingeschränkte Nutzungsrecht der Fotos, insbesondere für die Veröffentlichung in „Unser Blatt", ein.

Schicken Sie uns bis 30. September die schönsten Fotos von Ihren Pflanzen und gewinnen Sie mit etwas Glück ein rotes iPhone XR!

NEUE SERIE
TEIL 1: KÜCHE

DAS 1 X 1 DER GUTEN KÜCHE

Beim Einrichten einer neuen Wohnung ist die Planung der Küche ohne Frage die Königsdisziplin – schließlich soll sie praktische Arbeitswege ermöglichen, viel Stauraum bieten, schick aussehen und viele Jahre glücklich machen.

#1

DIE WUNSCHLISTE

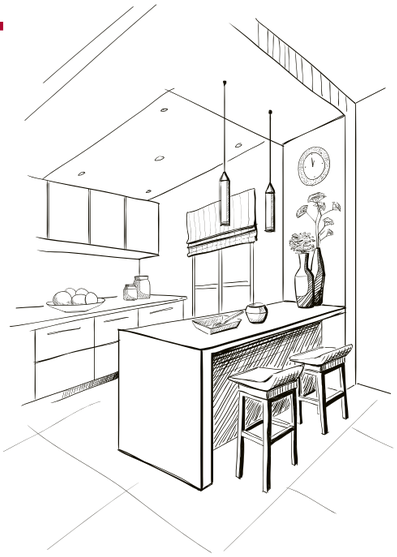
Vor dem Termin mit dem Küchenplaner ist eine realistische Wunschliste für die neue Küche das Um und Auf: Soll es eine offene oder eine geschlossene Küche werden? Wieviel Stauraum wird benötigt? Gibt es spezielle Küchenutensilien, die untergebracht werden sollen? Welche Geräte möchte ich haben und worauf kann ich verzichten? Neben Fachzeitschriften, Küchenprofis und der eigenen Erfahrung sind natürlich auch Freunde eine goldene Informationsquelle.

Fotos: Adobe Stock

#2

DIE BESTANDSAUFNAHME

Bevor die Planung starten kann, müssen technische Daten erhoben werden: Wieviel Platz ist vorhanden? Wie sind die Maße und wo liegen die Anschlüsse? Wieviel darf die neue Küche kosten? Für den perfekten Einsatz von Beleuchtungsmitteln sind auch die vorhandenen natürlichen Lichtquellen ausschlaggebend: Wo liegen Fenster und in welcher Himmelsrichtung ist die neue Küche vorgesehen? Optimalerweise bringen Sie einen Grundriss zum Termin mit dem Küchenplaner mit.



DER PLATZBEDARF

Ausreichend Stauraum erleichtert die Organisation im Alltag. Je mehr Geschirr und Utensilien untergebracht werden sollen, desto wichtiger ist die perfekte Planung. Tiefe Hängeschränke, die bis an die Decke reichen, bieten vor allem in kleinen Küchen viel Platz. Wenn der Platzbedarf in der Planungsphase noch nicht so groß ist, sind ausbaufähige Küchenelemente ideal, um in späteren Jahren kosteneffizient erweitern zu können.

#3

#4

Höhe der Arbeitsfläche

Als Faustregel gilt, dass bei abgewinkeltem Arm zwischen Ellenbogen und Arbeitsbereich 10 bis 20 Zentimeter liegen sollen.

Operativbereiche

Gestalten Sie die drei Bereiche „Vorbereiten, Kochen, Spülen" als Dreieck, mit geringem Abstand dazwischen.

Rückenschonend

Planen Sie Geräte wie Backofen oder Geschirrspüler so, dass Sie möglichst aufrecht stehend agieren können.

#5

LAST, BUT NOT LEAST: DIE WAHL DER KÜCHENGERÄTE

Empfehlenswert ist jedenfalls Technik mit hohen Energieeffizienzklassen. Geräte der Klasse A++ oder sogar A+++ kosten zwar etwas mehr, amortisieren sich aber bereits nach wenigen Nutzungsjahren. Die Größe der Geräte sollte sich am tatsächlichen Bedarf orientieren: Kühltechnik etwa sollten Sie an Ihren Pro-Kopf-Bedarf anpassen. Singles kommen mit 100 Litern aus, Paare mit 140 Litern. Für jedes weitere Familienmitglied sollte man 40 Liter hinzurechnen.

WWW.SIEDLUNGSUNION.at

WWW.SIEDLUNGSUNION.at

EIN PROFI IM KUNSTZIRKUS

Der Pensionsschock war für Rudolf Schar kein Thema – rechtzeitig vor dem Ruhestand nahm er seine große Jugendliebe, die Malerei, wieder auf und mischt in der Szene mit, anstatt sich treiben zu lassen.

» Mein Motto lautet: Die Welt ist voller Farben, man muss sie nur sehen! «
Rudolf „LeRusch" Schar

Dass Erfolg zu 5% aus Inspiration und zu 95 % aus Transpiration (also Schwitzen) besteht, wusste schon Albert Einstein. Bei Rudolf Schar hilft der Ehrgeiz viel, letztlich fügten sich die Dinge aber auch genau so, dass das zweite Leben als Künstler nahtlos an das eines smarten OMV-Managers anschließen konnte: Zur Jahrtausendwende schenkten ihm seine Töchter Farbe und Leinwand – weil sie um seine hintangestellte Leidenschaft wussten.

Als wenige Jahre danach der Pensionsbescheid ins Haus flatterte, ging es los. Er absolvierte die Meisterklasse der Donaustädter Kunstfabrik und begann mit dem Marketing: „Malen ist entspannend. Viel Zeit und Arbeit investiere ich in Ausstellungsplanung, Reisen und gesellschaftliche Events, die mir helfen, im Gespräch zu bleiben."

Unter dem Namen „LeRusch" ist er seither Teil der Wiener Szene und sein Siedlungshaus beim Donauspital um ein Atelier reicher – aufgrund des Platzmangels weicht er zur Lagerung aber auch in ein steirisches Bauernhaus aus. Seine großen Bögen bedecken ausgerollt leicht große Teile des Wohnzimmers. Seine kleineren Arbeiten verzieren die Wände. In der räumlichen Tiefe, die er seinen Landschaften und Stadtszenen gibt, verliert sich der Blick jedes Betrachters. Aquarelle und Acrylgemälde finden Abnehmer und bilden einen traumhaften Wanderzirkus, der unstet von einer Ausstellung zur nächsten rollt.

Foto: Brügner

SPENGLER MEISTERBETRIEB
Walter Palfi Spengler GmbH
1220 Wien, Natorpgasse 13
Tel.: 0699 181 92 036
walter.palfi1@chello.at
BAU-, GALANTERIE- UND LÜFTUNGSSPENGLEREI
alle Einbauten von VELUX
Dachflächenfenster
Sämtliche Reparatur & Streicharbeiten
sowie Arbeiten mit PREFA
DAS PREFA LANGZEIT DACH
Prefa hat´s. Ihr Spengler macht´s.
LEICHTMETALL

Wir wünschen Ihnen einen schönen Sommer!

SIEDLUNGSUNION

FREUNDE FÜRS LEBEN