

UNSER BLATT

WINTER

2018



WETTBEWERB
Foto knipsen
&
iPhone
GEWINNEN!

„WIEN BAUT NEU“

Gesetzesinitiativen sichern Fortbestand leistbaren Wohnens

s. **9**

Campus
steht

s. **16**

Neue
Projekte

s. **22**

Nachbarn
schätzen

s. **36**

Häuser
malen



TEAMS WORK.

Weil Erfolg nur im Miteinander entstehen kann. Die STRABAG-Gruppe ist mit einer Leistung von mehr als € 14 Mrd. und jährlich mehr als 12.000 Projekten einer der führenden europäischen Technologiekonzerne für Baudienstleistungen. Möglich wird dies durch das Know-how und das Engagement unserer knapp 73.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die als ein Team auch komplexe Bauvorhaben termin- und qualitätsgerecht realisieren.

www.strabag.com



STRABAG AG, Donau-City-Str. 9, 1220 Wien, Tel. +43 1 22422-0
 F. Lang u. K. Menhofer Baugesellschaft m.b.H. & Co. KG, Donau-City-Str. 9, 1220 Wien, Tel. +43 1 22422-0

„EIN ZUVERLÄSSIGER
PARTNER
 IST OFT
NÄHER ALS
 MAN DENKT.“

SEIT 1824 NEHMEN WIR SORGEN AB.

[f/wienerstaedtische](https://www.facebook.com/wienerstaedtische)
 IHRE SORGEN MÖCHTEN WIR HABEN

**WIENER
 STÄDTISCHE**
 VIENNA INSURANCE GROUP

Liebe **Leserinnen!** Liebe **Leser!**

Die neue Wiener Bauordnung bringt weitgehende Änderungen. Einerseits wird bestehender Wohnraum geschützt: durch das weitgehende Verbot von Kurzzeitvermietungen über Internetplattformen und mehr Schutz vor dem Abriss intakter Häuser. Andererseits machen Lockerungen bei der Stellplatzverpflichtung und schnellere Verfahren den Wohnungsneubau günstiger. Das sind gute Neuigkeiten für Wohnungssuchende und Menschen, die das Wohnbedürfnis vieler vor das Profitstreben weniger stellen. Schließlich entsteht beim Abriss von Altbauten meist kein zusätzlicher, sondern nur teurerer Wohnraum. Auch das Vermieten von Wohnraum an Touristen erfolgt stets zum Nachteil von Wohnungsmarkt bzw. Hotellerie. Die Auswirkung der anderen Bestimmungen wirkt hingegen unterschiedlich. Private Wohnraumerrichter verlangen, was der Markt hergibt. Kostensenkungen werden aber nicht



gezwungenermaßen weitergegeben – zumindest solange es mehr Nachfrage als Angebot gibt. Bei gemeinnützigen Bauträgern sieht es ganz anders aus: Sie unterliegen dem Kostendeckungsprinzip, das heißt, sie verrechnen ihre eigenen Aufwendungen an Wohnungswerber weiter und dürfen dabei keine wesentlichen Gewinne erzielen. Leider schlagen die derzeit hohen Grund- und Baukosten unmittelbar auf die Miethöhe durch. Doch auch hier hat die neue Bauordnung einen nützlichen Lösungsansatz verwirklicht, nämlich eine neue Flächenwidmung für geförderten Wohnbau. Dieser Baugrund ist günstiger. Das macht in der Folge auch die Wohnungen preiswerter. Wer eine Wohnung zum Wohnen sucht, profitiert von dieser Maßnahme. Wer Bauland sucht, um Spekulation zu betreiben, muss aber weiterhin tief in die Tasche greifen. Lob und Kritik an der Bauordnung scheiden sich genau an dieser Bruchlinie.

» DIE NEUE WIENER BAUORDNUNG WIRD DIE KOSTEN IM NEUBAUBEREICH SENKEN. NUR IM GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAU WIRD DIESER VORTEIL AUCH SICHER AN DIE WOHNUNGSSUCHENDEN WEITERGEGEBEN. «

Bernhard Wolf

SIEDLUNGSUNION-Obmann

IMPRESSUM

OFFENLEGUNG GEM. § 25 MEDIENGESETZ/IMPRESSUM:

HERAUSGEBER: GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT „SIEDLUNGSUNION“, REGISTRIERTE GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG. CHEFREDAKTEUR: ING. OLIVER KESSLER

MEDIENINHABER/PRODUKTION: ESCOS AUTOMATION GMBH, 3011 PURKERSDORF TITELFOTO: ADOBE STOCK DRUCK: RIEDELDRUCK GMBH, BOCKFLIESSSTRASSE 60-62, 2214 AUERSTHAL

Dachdeckerei und Spenglerei

Rudolf WUKITSEVITS e.U.
vormals Raimund HIRSCHNER



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

INHALT

06 Rasant. Neues von Projekten, Initiativen und Festivitäten aus Donaustadts Ortsteilen.

10 Knalleffekt. Wie ein OGH-Urteil der Stadt eine Mietensenkung von bis zu 25% ermöglicht.

12 Markt. Wien stemmt sich gegen die Spekulation mit knappem Wohnraum.



16 Neubau. Mit diesen Projekten bietet die SIEDLUNGSUNION ein Plus an Innovation.

20 Sanierung. Bei mehreren Sanierungen stehen wichtige Bauphasen vor dem Abschluss.

24 Vision. Der neue SIEDLUNGSUNION-Obmann Bernhard Wolf über seine Pläne und Ansichten.

28 Rechtsprechung. Das Neueste aus der Welt der AnwältInnen und Höchstgerichte.

36 Porträt. Karl Dampier: Sein zweites Leben bringt Farbe auf die Leinwände.





DONAUSTADT AUF EINEN BLICK



Wien wächst – links der Donau deutlich schneller als rechts der Donau. Das bringt zwar manche Behinderung mit sich, erhöht aber auch die Leistungsfähigkeit der Infrastruktur und sorgt für neue Freizeit- und Kulturangebote.

RUNDBLICK

Donaustadt

Jugendliche „Höhlenmalerei“

Das Studentenheim neben der U2-Station Donaustadtbrücke wird zum KünstlerInnentreff: Ein 120 m² großer Raum im Keller steht jungen KünstlerInnen ab sofort als Atelier zur Verfügung. Ein 15 m² großer Raum im Erdgeschoß ist zum Schauraum umgebaut worden. Die Kunsthöhle „Open Cave“ ist eine Initiative des Künstlerkollektivs „Öl“ gemeinsam mit der Universität für angewandte Kunst. „Künftig werden auch regelmäßig Workshops stattfinden“, erklärt base22-Geschäftsführerin Carola Lindenbauer.



Blumiger Advent

Viel zum Staunen auch ohne Eintritt und Unkosten machen den Adventmarkt in den Blumengärten Hirschstetten zum vielleicht schönsten Familienausflugsziel Wiens. Titel der 16. Weihnachtsausstellung: „Die Schneekönigin“. Natürlich gibt es auch wieder kulinarische Standln, erschwinglichen Schmuck und Präsente. Geöffnet Do.–So., 10 bis 20 Uhr.



Wiens uriger Chor

Mit einem Jubiläumskonzert in der VHS Donaustadt feierte der „1. Wiener Gemeindebauchor“ kürzlich sein zehnjähriges Bestehen. Derzeit üben beachtliche 80 SängerInnen an wienweit drei Standorten. In der Donaustadt treffen sich die Goldkehlchen in der Viktor-Kaplan-Straße 11 (im Ekazent). Das Projekt wird vom Wohnservice Wien betreut.

RUNDBLICK

Donaustadt



Wien reduziert den **Lagezuschlag**

Seit Jahrzehnten scheitert eine große Reform des Mietrechtsgesetzes an der ÖVP. Diese wünscht sich markt-nahe Mieten, während die SPÖ auf ein einheitliches Wohnrecht mit leistungsbezogenen Ab- und Zuschlägen drängt. Auf eine konkrete Reform konnte sich auch die aktuelle Regierung nicht verständigen – laut Regierungsprogramm sollen aber zahlreiche Schutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes fallen. Ein aus Vermietersicht lang gehegter Wunsch ist ein Kippen des Lagezuschlags-Verbots, das in weiten Teilen Wiens („Gründerzeitviertel“) gilt, da außerhalb dieser Zone de facto alle Wohnungen mit riesigen Aufschlägen bedacht werden.

Während im Regierungsprogramm von Türkis-Blau ein Kippen des Zuschlagsverbots enthalten ist (das brächte durchschnittliche Mehrkosten pro Wohnung von ca. 315 Euro), geht Wien den umgekehrten Weg. Dabei gelang der neuen Wohnbaustadträtin Katrin Gaal nun ein Coup zur Senkung der Wohnkosten: Nachdem der OGH entschieden hat, dass Lagezuschläge an tatsächlich überdurchschnittliche Besserstellungen gekoppelt sein müssen, ließ Gaal die MA25-Lagezuschlagskarte überarbeiten. Diese bringt privaten Altbaumietern auch drei Jahre rückwirkend eine durchschnittliche Ersparnis von etwa 180 Euro pro Monat.

TOP TIPPS

DIE SIE NICHT VERPASSEN SOLLTEN

1.

LESEN OHNE GLEICHEN

Kirangolini – ein Lesefrühförderungsprogramm für Kinder zwischen 0 und 3 Jahren – ist gerade in der Vorweihnachtszeit ein toller Stimmungsmacher. Mit viel Herz und Kreativität wird die Bücherei Aspern zum Hit für Kinder.

18. 12., 10–11 Uhr, Siegesplatz 7

2.

WAHNSINNIGE WEIHNACHTEN

Die letzte Möglichkeit, heuer Donaustadts Topformation „Wiener Wahnsinn“ in Verbindung mit einem Essen zu erleben, bietet der Saloon im Donauplex. Dabei bringen sie Hits ihrer neuen CD „Gar ned so deppert“. Reservierungen unter Tel.: 01/203 45 95.

16. 12., 12 Uhr, Wagramer Straße 81

3.

WO MANCHE RARITÄT WARTET

Der METAMarkt ist nicht nur einer der weniger überlaufenen Edel-Flohmärkte, sondern begeistert in den ehemaligen Elin-Hallen auch durch das spannende Ambiente. Hier macht das Schmökern wieder Spaß.

Jeden So., 7–16 Uhr, Otto-Neurath-Gasse 3



Martin Dorn

Rauchfangkehrermeister

MESSUNGEN

UMWELTSCHUTZ

BRANDSCHUTZBEGEHUNGEN

UND

NEUTRALE BERATUNG

Erzherzog-Karl-Straße 84-88/3 • 1220 Wien
Büro: Schlöglgasse 71 Stg. 2 • 1120 Wien
Tel./Fax: 803 43 94

ALGEBRA

Spielplatzbetreuung GmbH

Mit uns können Sie rechnen !

Spielplatzausstattungen - Fitnessgeräte
- Stadtmobiliar - Fallschutz
Planung - Montagen - Service
- Umbauten - Instandhaltung
- Reparaturen

www.algebra.eu.com

Tel. +43 1 707 56 22

Fax +43 1 707 56 22 22

email: office@algebra.eu.com





Durch die neue Wiener Bauordnung werden Althaus-Abbrüche wie dieser erschwert.

WOHNEN FOLGT JETZT NEUEN REGELN

Der größten Wohnbautätigkeit in Wien stehen explodierende Immobilienpreise gegenüber. Mit Erleichterungen und Verboten soll der österreichische Wohnungsmarkt in Balance gehalten werden. Doch der Druck der spekulativen Vermögen wächst.

Der Zuwachs in heimischen Geldbörsen ist karg. Die realen Bruttoverdienste je ArbeitnehmerIn stiegen zwischen 2010 und 2017 nahe Null – trotz der größten Steuerreform der Zweiten Republik im Jahr 2015. Ein begrenzter Stillstand, denn manche Zahlen galoppieren förmlich. Dramatisch ist die Entwicklung bei den Immobilienpreisen. Rund 35 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens werden aktuell fürs Wohnen ausgegeben, vier Prozentpunkte mehr

als 2014. Um die Dimension der Entwicklung zu erfassen, reicht ein Blick auf den Zinshaussektor: Die Vorkriegsbauten unterliegen meist den Preisdeckelungen des Mietrechtsgesetzes und bieten eigentlich wenig Profitpotenzial. Investoren können nur durch Wohnungszusammenlegungen und das langsame Wegfallen alter Mietverträge profitieren, doch auch der Erhaltungsaufwand ist beträchtlich. Trotzdem werden heuer Althäuser um 1,35 Milliarden Euro den Besitzer wechseln – auf-

grund einer Gesetzesinitiative der Bundesregierung seit dem Sommer 2018 sogar steuerfrei, wenn der Bau zuvor in eine Firma eingebracht wird. Die Methoden der Altbau-Investoren werden indes immer brutaler. Zuletzt schlug Donaustadts Nationalrätin Ruth Becher im Rahmen einer Pressekonferenz in Kaisermühlen Alarm: „Die Spekulationswelle erfasst die Außenbezirke. Bewohner werden unter Druck gesetzt und abgesiedelt und intakte Häuser abgerissen.“ Die Ironie an diesem „Althaus-Boom“: Trotz großer Investitionen entsteht kein neuer Wohnraum. Die Mieten steigen immens. Im Juli hat Wien mit einem Abriss-Stopp reagiert. In der Donaustadt wurden sechs von neun Abrissen als illegal eingestuft und von der Polizei gestoppt. Doch „Feuer am Dach“ ist auch im Neubaubereich: Anstatt familienfreundlicher Wohnungen bauen Private immer häufiger Vorsorge-Spekulationswohnungen. Obwohl sich junge Wohnungssuchende aufgrund der niedrigen Zinsen oft auf 30 Jahre und mehr verschulden, haben sie gegenüber Anlegern das Nachsehen. Der Bau von Spekulationswohnungen sorgt dabei auch für die Verknappung von Baugrund und steigende Baukosten. Gerade gemeinnützige Bauträger wie die SIEDLUNGS**UNION** sind davon betroffen, da sie aufgrund von Förderrichtlinien

Nationalrätin Ruth Becher an der Seite des Kaisermühlner Spekulationsopfers Marco K.



Short-Wissen

Aktueller Jahrestrend

Das laufende Jahr bringt laut einer Untersuchung der Firma EHL weitere Preisschübe. In Wien waren für Eigentumswohnungen im quantitativ wichtigsten Teilmarkt, dem mittleren Preissegment, im ersten Halbjahr um rund 2,4 Prozent mehr zu bezahlen als vor einem Jahr. Gleichzeitig stiegen die Mieten um etwa 1,8 Prozent.

Bezirke unterliegen Trends

Wien ist einer der wenigen Flecken in Europa, wo man von der Anschrift kaum auf das Einkommen schließen kann. Dennoch: Im 1. Bezirk kauft man fast doppelt so teuer wie im Durchschnitt. Mariahilf legte letztes Jahr beim Kaufpreis um 18% zu, während Meidling 1% verlor. Die Donaustadt legt zwar preislich laufend zu, ist mit rund 3.800 Euro/m² aber wienweit immer noch recht günstig.

Luxus bezahlen immer weniger

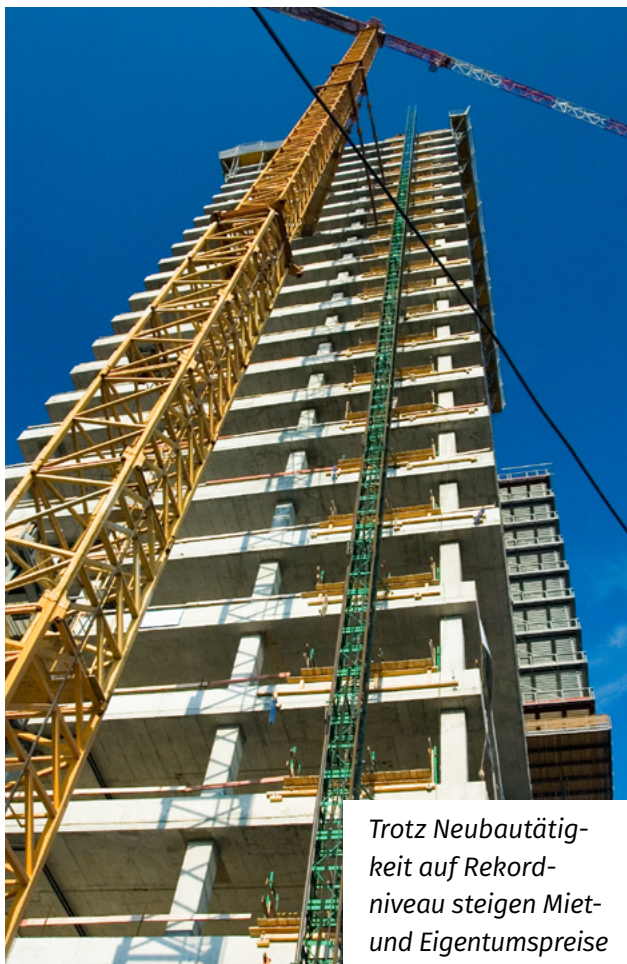
Betuchte MieterInnen sind das Zielpublikum vieler VermieterInnen. Hier kommt es aber zu einer Marktsättigung. Während Objekte zu Monatsmieten um die 700 Euro heute rasch vermietbar sind, kommt es bei Wohnraum mit Monatsmieten jenseits der 1.000 Euro zu einem Angebotsüberhang: Als Folge stehen in Wien viele Wohnungen gehobener Qualität leer.

Verkleinerte Wohnung nach 12 Jahren

Wie die Tageszeitung „Der Standard“ kürzlich vorrechnete, beträgt das typische 10-Jahres-Einkommen in Österreichs Landeshauptstädten 290.000 Euro. Bekam man vor 12 Jahren dafür in Wien noch eine 115 m²-Meter-Wohnung, ist es heute mit 77 m² gleich um ein Drittel weniger.

TITELTHEMA

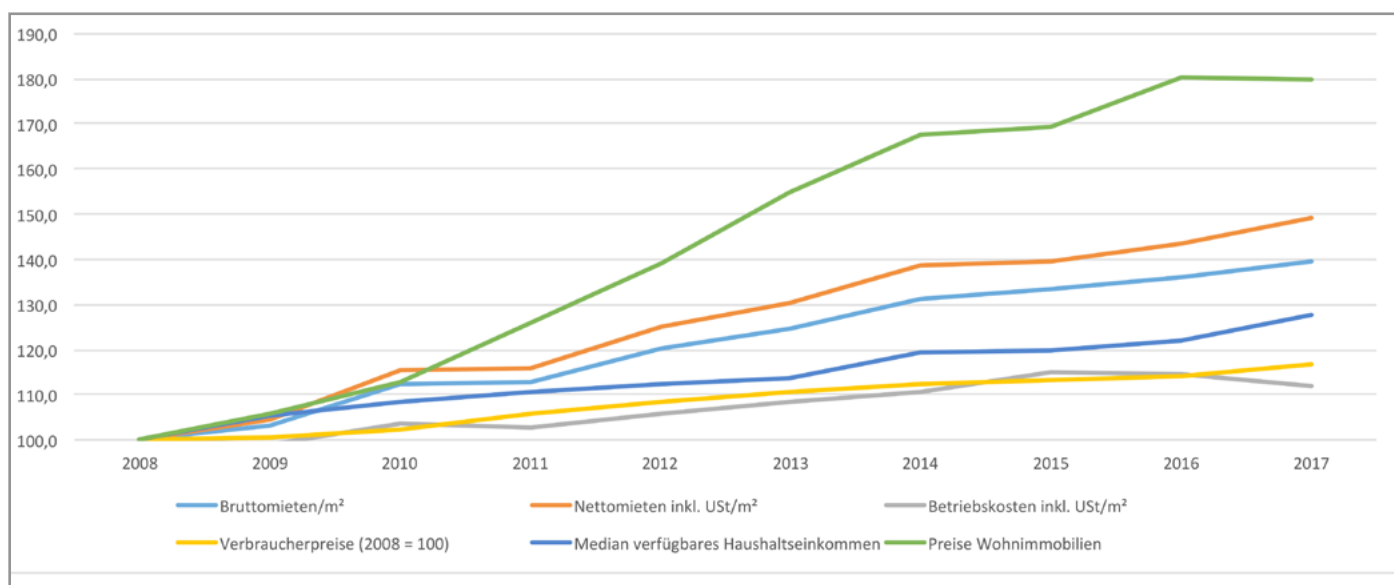
Wohnungsmarkt



Fotos: pexels.com

Trotz Neubautätigkeit auf Rekordniveau steigen Miet- und Eigentumspreise

niedrige Mieten verlangen müssen und die genannten Kosten voll auf die Miete durchschlagen. Auch hier geht die Stadt Wien neue Wege zur Senkung der Kosten: Durch eine eigene Flächenwidmung für den geförderten Wohnbau wird günstiges Bauland aktiviert. Außerdem nutzt die Stadt durch erfolgreiche Dachbodenausbauten in Gemeindebauten wie dem Goethehof die Möglichkeit der Nachverdichtung. Der Vorteil liegt in der vorhandenen Infrastruktur, der Synergie mit anstehenden Sanierungen und dem Entfall von Grundkosten. Doch können regionale Maßnahmen das Problem nachhaltig lösen? Donaustadts Nationalratsabgeordnete Ruth Becher bezweifelt das: „Fast die Hälfte der Anlegerwohnungen geht an ausländische Investoren und die ausländischen Direktinvestitionen in der Baubranche explodieren. Daher fordere ich einen Stopp der grenzübergreifenden Wohnraum- und Baugrundspekulation.“ Dagegen bleibt der Zuzug nach Wien als Kostentreiber gering. Es zeichnet sich ab, dass die von Fachleuten als „Finanzialisierung des Wohnungsmarktes“ bezeichnete Problematik bei den Europawahlen im Mai 2019 wichtiges Wahlkampfthema wird. Schließlich geistert in Fachkreisen vereinzelt schon das Gespenst einer „Immobilienblase“ herum, deren Platzen wie schon im Jahr 2008 eine Finanzkrise heraufbeschwören könnte. Europa steht also vor einer neuen Herausforderung.



Quelle: Arbeiterkammer

**Rauchfangkehrermeister
Gerhard Urbanides**

**Überprüfungs- und Messorgan
Brandschutzbeauftragter**

Büro: 1170 Wien, Balderichgasse 25/1
Tel & Fax: 01/485 95 35
E-Mail: office@urbanides.eu

**„Alles so gut wie
neu machen, ist kein
leeres Versprechen!“**

Thomas Vavrinek
BELFOR Austria

24-Stunden-Service: 0800 - 22 22 22

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 

SANIERT & ERNEUERT

www.belfor.at

NEUMAYER
PROJEKTMANAGEMENT GMBH

**macht den
Unterschied.**

- Projektmanagement & Projektentwicklung
- Planung & Generalplanung
- Örtliche Bauaufsicht & BauKG

www.neumayer-pm.at | Tivoligasse 39/10, 1120 Wien | +43 1 699 62 29

PROJEKTE

Neubau

IDEEN, DIE DAS WOHNEN BESSER MACHEN

Aktives Regenwassermanagement, die modulare Bauweise oder das anlagen-eigene Kinderbetreuungszenrum sind Neuerungen, mit denen die neuen Anlagen der SIEDLUNGSUNION aufwarten können – damit Wohnen nicht nur bezahlbar ist, sondern auch besonders individuell.



1. Esslinger Hauptstraße 66

Die 56 Wohneinheiten verteilen sich auf 8 Häuser. 38 Wohneinheiten sind gefördert und 18 Wohneinheiten freifinanziert geplant. Die Regenwässer werden an der Oberfläche gesammelt und in begrünten Tiefbeeten auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht. Die Warmwasserbereitung und Heizung der Wohnhausanlage erfolgt mittels Gas-Brennwerttechnik in Kombination mit einer Solaranlage. Weiters ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Dächern der Häuser vorgesehen. Die Erschließung der Häuser erfolgt über eine gemeinsame Laube, wodurch mit drei Erschließungsbereichen mit Aufzug für acht Häuser das Auslangen gefunden werden kann. Baubeginn wird Mitte 2019 sein.



LEBEN
NAHE AN
DER
SEESTADT

2. Gundackergasse / Gun Smart

Ein zentraler Laubengang erschließt 171 Wohneinheiten, die sich auf 12 Häuser verteilen. Die Beheizung der Wohneinheiten erfolgt elektrisch über Infrarot-Heizpaneele und die Warmwasserbereitung mittels dezentraler elektrischer Warmwasserboiler. Das gesamte Grundstück wird einer Außenanlagenplanung unterzogen und es werden Kleinkinder- sowie Kinder- und Jugendspielflächen errichtet. Baubeginn wird Mitte 2019 sein. Als Teil der Wiener Wohnbauoffensive entstehen hier besonders leistbare Wohnungen.



**DER
VIELFALT
PLATZ
GEBEN**

3. Prager Straße 38

*Moderner Wohnraum,
nahe zum Floridsdorfer
Zentrum und dem Natur-
raum Marchfeldkanal*

Ende August 2018 war es endlich so weit. Die NutzerInnen strömten herbei, um die lang ersehnten Wohnungen zu beziehen. Insgesamt wurden, gemeinsam mit dem „Neuen Leben“, knapp 300 Wohnungen übergeben. Ein besonderes Highlight der Wohnhausanlage ist, neben den Wohngemeinschaften von „Clara Fey“ und „Jugend am Werk“, dass auch der Bildungskindergarten „fun & care“ hier situiert ist. Der fünfgruppige Kindergarten wurde am 1. Oktober 2018 in Betrieb genommen und befindet sich im Erdgeschoß der Stiege 6. Somit haben auch die Kinder der gesamten Wohnhausanlage die Möglichkeit, den Kindergarten vor Ort zu besuchen.

FIRMA
Kommerzialrat

Alfred Rappelsberger

Rauchfangkehrerbetrieb
Überprüfungs- und Messorgan
Brandschutzbeauftragter

1220 Wien, Hohenfeldgasse 5
Tel.: 282 63 45, Fax: 280 89 22
E-Mail: alfred.rappelsberger@aon.at

MESSUNGEN
UMWELTSCHUTZ
BRANDSCHUTZ-
BEGEHUNGEN
UND
NEUTRALE
BERATUNG

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



Besuchen Sie uns auf www.ebe.at

PROJEKTE

Neubau



Bestes Innenraum-Klima und eigene Freibereiche sorgen für ganzjähriges Wohlbefinden.



**Josef-Gala-Gasse 1-31 & 33,
Raphael-Donner-Allee 33 und 35**

Die SIEDLUNGSUNION freut sich, bekannt geben zu können, dass die aus Mitteln des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnbausanierungsgesetzes geförderte Einfamilienhausanlage Ende Oktober 2018 an die NutzerInnen übergeben wurde. In einer Gesamtbauzeit von 16 Monaten wurden die 51 Häuser und das Gemeinschaftshaus schlüsselfertig errichtet. Ein besonderes Augenmerk dieser Anlage liegt in der Ökologie. Jedes Reihenhaus ist mit Fußbodenheizung ausgestattet, welche mit einer modernen Sole-Wasser-Wärme-Pumpe versorgt wird. Ergänzend zum Heizsystem sind in jedem Wohnraum Lüftungselemente mit Wärmerückgewinnung eingebaut.



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



Walter Palfi Spengler GmbH

1220 Wien, Natorpgasse 13

Tel.: 0699 181 92 036

walter.palfi@chello.at

BAU-, GALANTERIE- UND LÜFTUNGSPENGLEREI

alle
Einbauten
von **VELUX®**
Dachflächenfenster

Sämtliche Reparatur & Streicharbeiten

sowie
Arbeiten
mit
PREFA

DAS  **LANGZEIT DACH**

Prefa hat's. Ihr Spengler macht's.

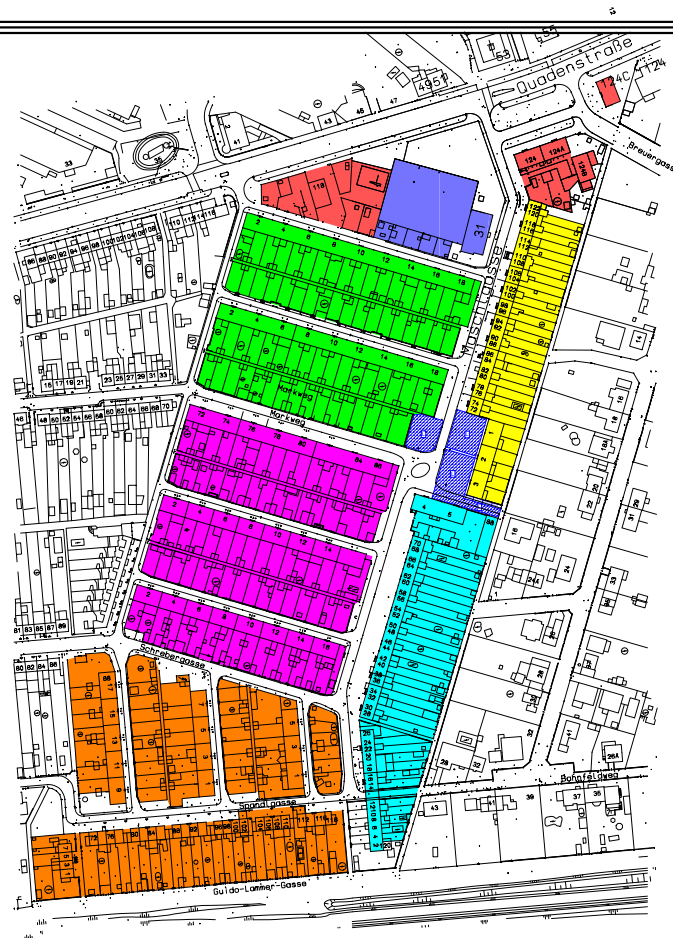
LEICHTMETALL









PROJEKTE

Sanierungen

AUS ALT MACH NEU

Ob im eigenen Bestand oder als Partner für städtische Wohnanlagen – bei der Revitalisierung von Bauten ist die Kompetenz der SIEDLUNGSUNION gefragt.



	Bauphase 1 - August 2018 - März 2019		Bauphase 4 - März 2020 - Dez. 2021
	Bauphase 2 - März 2019 - Okt. 2019		Bauphase 5 - August 2020 - April 2021
	Bauphase 2.1 - Juli 2019 - August 2019		Bauphase 6 - Februar 2021 - Mai 2021
	Bauphase 3 - Juli 2019 - Juli 2020		Baustelleneinrichtung

1. Siedlung **Hirschstetten**

Mit Freude dürfen wir Ihnen mitteilen, dass nun mit den Sanierungsarbeiten gestartet werden konnte. Anfang August haben wir unsere erste Baubesprechung auf der Baustelle abgehalten. Zwei Wochen später wurde mit den Begehungen der Mehrparteienhäuser begonnen. Im September wurde bereits der erste Block in der Späthgasse eingerüstet. So sehen wir mit Spannung der geplanten dreijährigen Bauzeit entgegen.

2. Siedlung **Kagran**

Mit viel Liebe zum Detail wurde die Siedlung aus der Wiederaufbauzeit revitalisiert. Wir dürfen Ihnen berichten, dass die Arbeiten an der Siedlung Kagran nun abgeschlossen sind. Spätestens jetzt werden für ALLE die Maßnahmen der thermisch-energetischen Wohnhaussanierung sicht- und spürbar. Somit haben wir auch die seitens der Förderung verlangte Reduktion des Wärmebedarfs umsetzen können. Nach einer spannenden Sanierungsphase können wir nun gemeinsam die sanierte Anlage mit Stolz betrachten.

Ausschreibungen: 2015
Beginn: 2015
Fertigstellung: 2018

3. **Biberhaufenweg 78 & 17**

Nach Durchführung der Vorerhebungen in beiden Reihenanlagen haben bereits Informationsabende stattgefunden. Bei diesen Veranstaltungen wurden die Möglichkeiten/Varianten der Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten samt Gegenüberstellung der zu erwartenden Kosten und Nutzungsentgeltvorschreibungen präsentiert und erläutert sowie die weitere Vorgangsweise mit den Nutzern abgestimmt.

Ausschreibungen: 2018/2019
Beginn: 2019 bzw. 2020*
Fertigstellung: 2021 bzw. 2022*

* Biberhaufenweg 17



Ing. Andreas Krajsek
Abteilung Hausverwaltung



TÜR AN TÜR ZUFRIEDEN

Eine gute Nachbarschaft trägt enorm zur Wohnqualität bei. Mit etwas Bemühen und Beachtung der Regeln klappt das in den allermeisten Fällen.

Viele Hausgemeinschaften leben ein echtes „Wir-Gefühl“ mit gegenseitiger Hilfe im Alltag. Das ist eine tolle Sache. Nachbarn sucht man sich nicht aus – sie ziehen einfach neben, über oder unter Ihnen ein oder wohnten schon dort, als Sie in Ihre neue Wohnung eingezogen sind. Nachbarn gehören zum Alltag – manchmal kann man sie durch die Wände hören. Respekt im Umgang, Rücksicht, aktive Nachbarschaftshilfe und Einsatz für Lebensqualität sehe ich als vier Säulen des Erfolgs.

Zeit, Ort und Ordnung im Blickfeld

Vermeiden Sie auch „typische“ Problemfelder, wie nächtliche Ruhestörung. Abends und nachts möchte jeder seine Ruhe haben. Spätabends oder nachts sollten Sie nicht laut die Treppe hochstampfen oder

mit den Türen knallen; Musik oder Fernseher bitte auf Zimmerlautstärke. Gemeinschaftsräume und Treppenhäuser müssen immer aufgeräumt sein und es darf nichts abgestellt werden. Sobald Sie hier etwas abstellen, wird der nächste Nachbar dieses auch für sich in Anspruch nehmen wollen. Im Brandfall ist ein vollgestelltes Treppenhaus für Flüchtende lebensgefährlich. Daher sind viele Leute in dieser Frage berechtigt sensibel. Sauberkeit zählt! Werfen Sie keine Zigarettenasche oder -kippen aus dem Fenster oder vom Balkon. Vermeiden Sie, Müll außerhalb der dafür vorgesehenen Mülltonnen abzustellen – das angelockte Ungeziefer wäre ein berechtigter Streitpunkt. Und wenn's doch einmal Probleme gibt: Sprechen Sie mit Ihren Nachbarn darüber und versuchen Sie, eine gemeinsame Lösung zu finden.



Was ist die **Hausordnung**?

Das vom „Haustrherrn“ ausgehende „Hausrecht“ ist in unseren Breiten schon im Mittelalter dokumentiert und in der Europäischen Menschenrechtskonvention 1951 zum Schutz der Achtung des Privat- und Familienlebens festgehalten. Teile davon können Teil des Mietvertrags werden, etwa bei der Überwälzung von Pflichten. Als Fluraushang darf die Hausordnung nur „ordnende Regelungen“ enthalten, beispielsweise Ruhezeiten oder wie und wann Gemeinschaftseinrichtungen zu nutzen sind. Die Haus- und Gartenordnung (HUGO) ist als Heft erhältlich und kann unter www.siedlungsunion.at eingesehen werden. Neben der Hausordnung gelten freilich die gesetzlichen Regelungen sowie die (rechtlich nicht bindenden) Regeln des Anstands. Die anhaltende Missachtung der Hausordnung ist ein Kündigungsgrund.

ELEKTROINSTALLATIONEN MARTIN BURES GmbH



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 Installationen für Ihr zuhause
- ▶ Gegensprechanlagen mit und ohne Videofunktion
- ▶ Alarmanlagen und Sicherheitsfeatures
- ▶ Blitzschutzanlagen nach neuester Norm
- ▶ Daten- und Lichtverkabelung jeder Art

I N G
RICHTER
L A N D S C A P I N G



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

Obmann Bernhard Wolf sieht den Sozialen Wohnbau in der Pflicht: „Qualität und Leistbarkeit sind für mich zwei Seiten einer Medaille.“



ALTES ZIEL, NEUER KURS

Mit Bernhard Wolf nimmt ein langjähriges Vorstandsmitglied den Chefsessel der SIEDLUNGS**UNION** ein. Der Idee, „mit Augenmaß zu wachsen“, bleibt er treu. Digitalisierung und Service sind seine unverkennbar neue Handschrift.



Nach dem schwierigen Start als Teil der Siedlerbewegung in den 1920er-Jahren und der herausfordernden Zeit des Wiederaufbaus um 1950 steht die SIEDLUNGS**UNION** neuerlich vor einem Umbruch: Öffentliche Mittel für den Wohnbau haben den Zenit längst überschritten, während Grundstückspreise, aber auch die Vielfalt des Wohnbaus und auch die Ansprüche an diesen zu neuen Höhen finden. Die SIEDLUNGS**UNION** hat den Generationswechsel an der Spitze vollzogen – mit neuen Ideen und Visionen.

*Seit der Generalversammlung vom 29. Mai 2018 leiten Sie die Geschicke der SIEDLUNGS**UNION**. Was ist Ihre Zukunftsvision für das Unternehmen?*

Die SIEDLUNGS**UNION** ist über die letzten Jahrzehnte als schlankes Unternehmen durch kontinuierliche Bautätigkeit konstant gewachsen. Diesen Weg der Nachhaltigkeit und Sicherheit werde ich fortsetzen. Rund um das Wohnen werden wir aber verstärkt die Chancen der Digitalisierung nutzen: von der einfacheren Reservierung der Waschküche bis hin zu mehr Transparenz für Tätigkeiten

im Haus. Diese Technologien schrittweise möglichst allen MieterInnen verfügbar zu machen, ist mir ein großes Anliegen.

Überall sprießen Wohnblöcke aus der Erde. Erlebt die Donaustadt eine neue Siedlerbewegung mit Wohnen im Grünen oder eine neue Gründerzeit mit kleinen Wohnungen in „Mietskasernen“?

Auch wenn die Prognosen für Wien zuletzt gesenkt wurden, gilt: Europas Metropolen wachsen. Daher sehen wir zwei Trends: Anlagewohnungen von privater Seite und den geförderten Bereich, in dem auch die SIEDLUNGSUNION ihre Haupttätigkeit hat. Hier werden großzügige Freibereiche und Gemeinschaftseinrichtungen auch für Normalverdiener bezahlbar. Hier stehen wir erkennbar in der Tradition der Siedlerbewegung, in der wir unseren Ursprung haben.

Die SIEDLUNGSUNION hat Wohnhausanlagen jeder Größe, aber auch Gebäude wie Schulen errichtet. Setzen Sie auf Vielfalt oder Spezialisierung?

Wir haben Erfahrung in vielen Bereichen und sind beispielsweise auch ein wichtiger Partner der Stadt beim Sanieren von Gemeindebauten. Ich denke, es lohnt sich, mitunter Risiken zu nehmen. Der Wohnpark Süßenbrunn gewann den Umweltpreis der Stadt Wien und ist ein wertvoller Impuls für die Baubranche. Vom Wissensgewinn profitieren auch zukünftige Mieterinnen und Mieter anderer Projekte.

Die Bundesregierung vertritt die Ansicht, Wohneigentum sei der beste Schutz vor Altersarmut. Spricht heute mehr für Eigentum als früher?

Berufswechsel und Mobilität nehmen zu. In diesem Licht bietet Mieten Vorteile. Prinzipiell ist die Entscheidung

Miete oder Eigentum abhängig vom jeweiligen Lebensmodell, stellt sich bei den derzeitigen Eigentumspreisen für die meisten aber gar nicht. Außerdem werden oft die Erhaltungskosten vergessen. Eine Dachsanierung kostet Unsummen. Gerade im Alter sorgt eine leistbare Miete für vorhersehbare Wohnkosten.

Baugründe sind derzeit teuer. Wie sieht Ihre Strategie aus?

Die SIEDLUNGSUNION setzt auf eine gute Bevorratung mit Bauland und auch die Zusammenarbeit mit anderen Bauträgern wird zur Abfederung der Kosten im Rahmen von Gemeinschaftskosten intensiviert. Die neue Flächenwidmung der Stadt Wien für den Sozialen Wohnbau ist natürlich ein wichtiges Instrument für leistbaren Baugrund. Schließlich schlagen die Kosten für Baugrund auch im Sozialen Wohnbau voll auf die Mieterinnen und Mieter durch.

Neu im Vorstand

Mit der SIEDLUNGSUNION ist Adi Geppl als Reihenhausbewohner schon seit über 40 Jahren verbunden. Sein Engagement für eine funktionierende Nachbarschaft verwirklicht er schon seit 37 Jahren als Sprengelleiter. Beruflich begann der gebürtige St. Pöltner in einem Konstruktionsbüro einer großen Baufirma: „Daher finde ich technische Innovationen wie das im Wohnpark Süßenbrunn realisierte Regenwassermanagement faszinierend. Häuser können sich vor dem Klimawandel zwar nicht in Sicherheit bringen, jede neue Anlage bietet aber die Chance, einen Beitrag für den globalen Umweltschutz zu leisten.“ Nach seiner Laufbahn in der Welt der Bautechnik begann Adi Geppl eine Karriere bei den Casinos Austria, wo er zuletzt als Personalchef tätig war. In den Aufsichtsrat der SIEDLUNGSUNION wurde er erstmals vor 22 Jahren gewählt. Mit seinem Wechsel in den Vorstand möchte er noch stärker für den Sozialen Wohnbau in Wien wirken: „Was wir bauen, schafft höchste Wohnqualität, die der breiten Bevölkerung zugutekommt. Außerdem ist mir die architektonische Qualität wichtig. Diese wirkt auch nach außen. Schließlich gestalten wir durch unsere Wohnhausanlagen ganze Grätzels und das Gesicht des Bezirks mit. Ich betrachte das als eine wichtige und schöne Aufgabe.“



Ing. Adolf GEPPL
Vorstandsmitglied

SERVICE

Information

Christbaum **entsorgen**

Von Weihnachten 2017 bis Mitte Jänner 2018 wurden über 173.000 Christbäume abgegeben – mit 757 Tonnen etwa 8 Prozent mehr als im Jahr davor. Das Holz wird für die Fernwärmegewinnung genutzt. Die Stadt Wien bittet, das Lametta vor der Abgabe an den Sammelstellen zu entfernen.



INFOS VON DER HAUSVERWALTUNG

Hier finden Sie nützliche Tipps rund um die Feiertage für KundInnen der SIEDLUNGS**UNION**.



Anruf im **Notfall**

Tritt an Ihrem Wohnobjekt (Wohnung, Reihenhaus, Wohnhausanlage) ein Schaden oder Gebrechen am Wochenende, in den Nachtstunden oder an Feiertagen auf und ist eine Behebung sofort erforderlich (Gasgebrechen, Kanalverstopfung etc.), so wenden Sie sich bitte unter Hinweis auf die SIEDLUNGS**UNION** an: **24-Stunden-Notdienst: 01/955 20**. Bitte geben Sie uns am nächsten Tag eine Schadensmeldung via E-Mail, postalisch oder telefonisch ab. Siehe auch www.siedlungunion.at



Weihnachten **gemeinsam feiern**

Auch ohne Familienanschluss lässt sich dieses besinnliche Fest gemeinsam verbringen. Ein Gelegenheit bietet das Haus Klub Tamariske-Sonnenhof in der Zschokkegasse 89 beim „Weihnachtlichen Beisammensein“ von 14 bis 15.30 Uhr. Anmeldung unter Tel.: 01/313 99-1270.

Fotos: pixabay.com, Adobe Stock



**FROHE REINACHTEN
UND EIN GLÄNZENDES
NEUES JAHR!**

da-ka
Hausbetreuung - Gebäudereinigung

Wir sind 24h für Sie da

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.


HAWLAN
ELEKTROTECHNIK + ELEKTROHANDWERK

☎ tel **01-330 53 32-0**
fax **01-330 53 32-5**

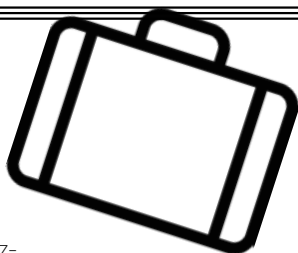
Tel 01-521 747 07
ESS Elektro
Sofort
Service
24 STUNDEN STÖRUNGSDIENST

HAWLAN Elektrotechnik GmbH
1200 Wien, Marchfeldstrasse 16-18
office@hawlan.at . www.hawlan.at



Dr. Wolfgang Riha
Wohnrechtsexperte

Airbnb



Vor allem im privaten Altbau bieten Kurzzeitvermietungen über Internetplattformen enorme Profitchancen. Legal ist das in den meisten Fällen nicht. Wie extrem eng die Grenzen sind, zeigt eine richtungsweisende Entscheidung (7 Ob 189/17w) des Obersten Gerichtshofes (OGH). Dieser stellte in einem Erkenntnis für den Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) fest: Schon das Anbieten (!) von Räumen zu höheren Kosten, als der Hauptmieter (auf den einzelnen Tag heruntergerechnet) bezahlt, ist ein Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG.



» GREIFT BEI BUNTEN WÄNDEN IN JEDEM FALL DIE PFLICHT, DIE WOHNUNG WEISS AUSGEMALT ZURÜCKZUGEBEN? „NEIN“, SAGTE DAS LANDESGERICHT WIEN, ALLERDINGS IN EINEM FALL MIT RECHT DEZENTEN FARBTÖNEN. «

RECHT § PANORAMA

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

Zinsen

Das „dicke Ende“ der anhaltenden Nullzinspolitik ist für heimische Banken jetzt gekommen. Nachdem der OGH in mehreren Fällen klargestellt hat, dass vereinbarte Zinsuntergrenzen ohne vereinbarte Zinsobergrenzen „gröblich benachteiligend“ und damit nichtig sind, war die Zinsdifferenz den privaten Häuslbauern folgerichtig zurückzuerstatten. Das Handelsgericht Wien sieht nun in einem nicht rechtskräftigen Urteil dieses Ergebnis auch für Unternehmenskredite als gegeben – jetzt ist neuerlich der OGH am Wort.



Eigentum

JuristInnen sagen oft scherzhaft, einem Wohnungseigentümer gehöre im Prinzip nur „die Luft zwischen den Wänden“. Die Wände selbst seien Gemeinschaftseigentum. In der Praxis stimmt das nicht ganz: Nicht tragende Wände darf ein/e EigentümerIn in der Regel eigenmächtig entfernen. Andererseits müssen EigentümerInnen für eine vorgeschriebene Erneuerung eines Balkons in der Nachbarwohnung mitbezahlen – auch wenn sie selbst gar keinen Balkon haben.



Mag. Alexandra Früchtl KG
öffentl. zugelassener Rauchfänger



1210, Donaufelder Str. 102
1220, Kagraner Pl. 51
Büro: 1050, Gartengasse 24/3
Tel.: +43 1 5455330
Mail: office@fruechtl.at
www.fruechtl-wien.at



**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



Martin Jank
Aufsichtsratsvorsitzender

Kontrolle und Beratung übernehmen in der SIEDLUNGS-**UNION** die PraktikerInnen und ExpertInnen des Aufsichtsrats. In dieser Rubrik stellen wir sie laufend vor.



Silvia Aichinger (59)

Seit Mitte der 1990er-Jahre kennt sie als Bewohnerin einer Anlage die SIEDLUNGS**UNION** von innen. Im Kundendienst einer Bank, beim ÖAMTC und in einer Baumaschinenfabrik lernte sie die Bedürfnisse von Menschen in vielen Lebenslagen kennen und ist seit 16 Jahren GF-Assistentin in einer Reinigungsfirma. Nach 12 Jahren als Ersatzmitglied ist sie seit heuer reguläres Mitglied des Aufsichtsrats.

„SANFTES WACHSTUM, SPARSAMES VERWALTEN UND GLEICHZEITIG MUT ZU NEUEM. DAS IST DER GOLDENE WEG.“

„WIEN WÄCHST, DIE DONAUSTADT WÄCHST, DIE VERANTWORTUNG, LEISTBAREN WOHNRAUM ZU SCHAFFEN, WAR NIE GRÖßER ALS HEUTE.“

Wolfgang Gerstl (65)

Nach einem Berufsleben als technischer Leiter in einem Ingenieurbüro mit Fachbereich Fenster- und Fassadentechnik bringt er jetzt viel Expertise und Zeit ein. Seine Verbundenheit mit der SIEDLUNGS**UNION** reicht bis ins Jahr 1974, das Jahr seines Einzugs in eine SIEDLUNGS**UNION**-Anlage, zurück und umfasst drei Jahrzehnte als Aufsichtsratsmitglied.



*Wir trauern um
Bruno Kunath*

Mit großer Betroffenheit haben Geschäftsführung und Belegschaft der SIEDLUNGS**UNION** kürzlich vom Ableben unseres langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden Bruno Kunath erfahren. Unsere Gedanken sind bei seinen Angehörigen.



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: OFFICE.STROBEL@UTANET.AT



... wir richten's!



SCHLOSSEREI BISA KG

Laaerbergstraße 12 — 1100 Wien
Tel.: 01/641 00 39
Fax.: 01/913 41 50

www.schlosserei-bisa.at — office@schlosserei-bisa.at

EVVA Zusatzschloss

für nach innen öffnende Türen

Inklusive Montage und SI-Zylinder



ab € **249,-**



DOM Querbalken

Inklusive Montage und SI-Zylinder



ab € **559,-**

Angebote gültig Solange der Vorrat reicht!

Stahlbauschlosserei

Stahl, Alu, Niro

Portalbau

Geländer

Scherengitter für Fenster und Türen

Fixgitter für Fenster

Sofort Hilfe nach Einbruch

Balkenriegelschlösser

Zusatzschlösser

Aufsperrdienst 0-24 Uhr

01 641 00 39

Hinter den Kulissen



Wolfgang Gerstl
Vorsitzender des Bauausschusses

Aktuelles aus den Gremien: Als Teil des Aufsichtsrats ist der Bauausschuss ein wichtiges Steuerungsorgan der SIEDLUNGSUNION.

Den von Generationen errichteten Wohnraum zu pflegen und zu vermehren ist eine große Verantwortungslast, die der Vorstand der SIEDLUNGSUNION nicht alleine tragen muss: Fachliche Fragen werden mit Unterstützung des Aufsichtsrats breit analysiert. Der Bauausschuss ist ein Teil des Aufsichtsrats und umfasst derzeit 7 Mitglieder. Die Aufgaben des Bauausschusses sind in der Geschäftsweisung für den Aufsichtsrat im § 8 geregelt.

Beratung über Bauvorhaben

Der Vorstand und die Mitglieder des Bauausschusses beraten gemeinsam über Grundstückskäufe und die Errichtung von Bauvorhaben, welche im Aufsichtsrat auch gemeinsam mit dem Vorstand zu beschließen sind. Bei der letzten Bauausschusssitzung wurde beispielsweise das Projekt „Sofort-

wohnbauprogramm in der Gundackergasse“ vorgestellt und diskutiert. Hier werden 171 Wohnungen auf einem nicht gewidmeten Grundstück der SIEDLUNGSUNION errichtet. Eine ähnliche Anlage wurde vor Kurzem in der Podhagskygasse fertiggestellt.

Vorgefertigte Module

Der Bau erfolgt mit werksseitig vorgefertigten Holzfertigteilen. Diese beinhalten bereits die gesamte Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallation sowie die fertige Fassade. Diese in Containerform gefertigten Elemente werden auf die Baustelle geliefert und hier nur mehr zusammengesetzt. Hier muss berücksichtigt werden, dass die gesamte Anlage nach ca. 10 bis 15 Jahren demontiert und an einem anderen Standort wieder aufgestellt werden kann. Die Wohnungsvergabe erfolgt über die Stadt Wien, die SIEDLUNGSUNION errichtet und bleibt auch als Hausverwaltung der Anlage tätig.



Die temporäre Nutzung von Reserveflächen macht die modulare Bauweise zu einer Option für besonders leistbares Wohnen.

Foto: forma

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



S**NN-EX**

SONNENSCHUTZ UND
FENSTERTECHNIK GMBH.

Pergolamarkisen – Rollläden – Markisen – Jalousien
Rollo – Faltjalousie – Insektengitter – Vorhangjalousie
Ausserollo – Markisoletten – Karniesen
Garagentore – Ausserjalousie – Terrassenüberdachung
Reparaturen aller Art



Wagramer Straße 173
A-1220 Wien
Telefon: 01 / 256 85 00
Telefax: 01 / 256 87 07

e-mail: office@sonn-ex.at
<http://www.sonn-ex.at>



 UPC TV

**MACH DEIN ZUHAUSE ZUR
ENTERTAINMENT-ZONE**

upc.at | 0800 700 767



upc

EINE MARKE VON 

GARTEN

Gewinnspiel



1. PREIS:
IPHONE XR



Knippen & gewinnen

Fotos: pexels.com, Hersteller

FOTO WETTBEWERB

Ihr grüner Daumen wird belohnt! Schicken Sie uns die schönsten Bilder von Ihrer blühenden Pracht und gewinnen Sie ein iPhone XR!

Blumen und blühende Sträucher sind mehr als eine häusliche Verzierung. Die Pflege erfordert Zeit, Hingabe und Erfahrung. Belohnt wird das Ganze mit einem Anblick, der Freude stiftet und der Seele gut tut. In der SIEDLUNGSUNION hat das Garteln Tradition! Ob im Eigengarten oder in der Stube: Zeigen Sie uns, was Ihnen gefällt – und inspirieren Sie andere. Unter allen Einsendungen vergibt unsere Jury tolle Gewinne: Ein iPhone XR in SIEDLUNGSUNION-Rot und Gutscheine

von bellaflora. Entgegengenommen werden bis zu drei Fotos. Bitte bringen Sie die Fotos persönlich vorbei oder schicken Sie diese digital, in voller Auflösung via Mail an foto@siedlungsunion.at.

Durch die Einsendung räumen Sie uns das uneingeschränkte Nutzungsrecht der Fotos, insbesondere für die Veröffentlichung in „Unser Blatt“, ein. Einsendeschluss ist der 1. Juni 2019.



Porträt

STRENGE FORM, LAUTE FARBEN

Mit seinem markanten Malstil erarbeitet der Donaustädter Künstler Karl Dampier für die SIEDLUNGS**UNION** eine Zusammenschau der Architekturgeschichte.



Auf der Nase ruht eine Brille, der Gesichtsausdruck unter dem weißen Haupt wechselt von angespannter Konzentration zu spitzbübischem Lächeln. Vor der Leinwand, beim Malen, ist Karl Dampier (70) in seinem Element. Das war nicht immer so. Als Kommunalpolitiker war er schon der Kunst verbunden. Als Unternehmer und Hausbetreuer ein Getriebener seines Fleißes. Im Jahr 2010 läutete sein Körper die Alarmglocken. Eine Erschöpfung, die Dampier an den Rand des Zusammenbruchs und ins Krankenhaus brachte.

Ein neues Leben beginnt

Als glücklicher Ehemann und Vater stellte der Donaustädter die Weichen neu. Geordnet, aber mit großen Schritten tauschte er das Leben als Unternehmer gegen das eines Künstlers. Karl Dampier: „Als Gemeinderat hatte ich viel mit dem Chef der Kunstfabrik Stadlau zu tun, dem Karl Löff. Ich hätte nicht gedacht, dass ich einmal Teil seiner Künstlergemeinschaft werde.“ Doch genau das geschah: Mit eigenem

Atelier auf dem Gelände der ehemaligen Speiseölfabrik reihte er Tage an Wochen, um seinen eigenen Stil zu finden: „Kubistisch-nativ beschreibt meinen Stil vielleicht ganz gut. Ich bin eher streng in der geometrischen Form, aber haltlos beim Einsetzen der Farben.“ So begann sein zweites Leben, das so anders ist als das davor – auch wenn es im Laufe der Jahre an Beschaulichkeit verloren hat und ein Un-Ruhestand im besten Sinne des Wortes ist: „Ich arbeite viel, mache Ausstellungen und möchte das Malen auch kommerziell erfolgreich betreiben. Trotzdem ist heute alles anders. Wenn ich einen Tag Auszeit brauche, nehme ich ihn.“

So genießt er das freundliche Klima seiner zweiten Heimat Gran Canaria, spielt viel Tennis und lässt sich vom Lebenswerk des Künstlers César Manrique inspirieren, um gleich wieder für Wochen nach Wien überzuwechseln. Hier sieht man ihn derzeit mit der Kamera in der Hand durch SIEDLUNGS**UNION**-Wohnhausanlagen spazieren. Mit einem Zyklus über die Architektur der

letzten 90 Jahre fängt er die Architektur jeder Epoche in Bildern ein: „Ich lasse alles vor Ort auf mich wirken. Gemalt wird dann unter Zuhilfenahme von historischen Aufnahmen. Die Bilder sind keine Momentaufnahmen, sondern das, was die lange dort lebenden Menschen als Essenz des Ganzen gut kennen.“ Auf eine Ausstellung am Mergenthalerplatz, vielleicht im nächsten Jahr, freut sich Dampier. Ob das der allerbeste Ort für seine Bilder ist? „Für diese sicher. Für alle anderen, bin ich draufgekommen, sind es Fitnesscenter. Da stehen die Leute statt wenige Minuten oft eine halbe Stunde keuchend und übend davor“, sagt der Maler mit altersweiser Gelassenheit – und lacht dann spitzbübisch.

Tipp

Karl Dampier stellte schon in Österreich, Polen, Spanien und Japan aus. Sein Atelier hat er in der „Kunstfabrik Stadlau“ in der Rothergasse 2.

www.daka-atelier.at



Foto: ALLWETTERDACH ESCO GMBH

SCHATTEN BEI OFFENEM DACH

Ein Beitrag von **ALLWETTERDACH ESCO GMBH**

Nach tristen und kalten Wintertagen ist der Sonnenhunger im Frühling besonders groß. Dann ist es schön, wenn man sich sorglos im Freien aufhalten kann.

Lamellendächer sind die perfekte Lösung. Sie fügen sich nicht nur formschön in die Umgebung ein, sondern überzeugen auch in Sachen Funktion.

Schon bei leicht geöffneten Lamellen bieten sie optimalen Schutz vor direkter Sonne und es entsteht zudem kein Hitzestau, da die warme, leichtere Luft nach oben entweicht. Durch diese Verstellfunktion kann die gewünschte Lüftung oder der optimale Lichteinfall nach Belieben eingestellt werden.

Tageslicht trifft Design

Ein wichtiger Punkt für die Gesundheit des Menschen ist das Tageslicht. Deswegen gibt es Lamellendächer mit einer Füllung aus Glas oder Hohlkammerplatte. Denn

gerade vor Wohnräumen ist dies besonders wichtig, damit noch genügend Tageslicht in die angrenzenden Räume fällt. Ein Lamellendach bietet die perfekte Kombination aus anspruchsvollem Design und natürlichem, hellem Tageslicht.

Stabil bei jedem Wetter

Damit die Terrassenüberdachung zum Erscheinungsbild des Hauses passt, sollte diese an die spezifischen Gegebenheiten vor Ort angepasst werden, ganz gleich, ob ein Lamellendach in einer der klassischen Formen gewünscht wird oder über Eck, um einen Erker oder Anbau herum – es ist fast nichts unmöglich.

Ein weiterer wichtiger Punkt, der bei der Planung einer Terrassenüberdachung beachtet werden sollte, ist der Standsicherheitsnachweis. Da es zu extremen Wetterlagen kommen kann, sollte dieser bei jeder Konstruktion berücksichtigt werden. Die Berechnung von Lasten erfolgt nach Schneelastzone mit den örtlichen Lastangaben. Denn ein Lamellendach sollte auch win-

tertauglich sein und im geschlossenen Zustand höheren Schneelasten standhalten. Darum sollte die Planung den Profis überlassen werden; denn der Erwerb eines Lamellendaches ist heute mehr denn je Vertrauenssache.

Eine technisch, gestalterisch und wirtschaftlich zufriedenstellende Lösung entsteht nur mit Sachverstand und Leidenschaft.

QUALITÄTS-ENTWICKLUNG

Um den Qualitätsansprüchen gerecht zu werden, ist eine stetige Weiterentwicklung wichtig. Nur so kann man dem Kunden einen langfristigen, hochwertigen Standard bieten.

KONTAKT

**SONN-EX Sonnenschutz u.
Fenstertechnik GmbH
Wagramer Straße 173
A-1220 Wien
Telefon: 01/256 85 00
E-Mail: office@sonn-ex.at
www.sonn-ex.at**

REFERENZEN & OBJEKTE

Wohnbau
Seestadt Aspern, Sonnwendviertel,
Eurogate/Aspang

Büro und Gewerbegebäude
Town-Town, Wien Mitte,
Raiffeisen Zentrale Wien

Krankenhäuser und Pflegeheime
LKH Mistelbach, Otto-Wagner-Spital

Hotels
Star Inn Hotel Wien Hauptbahnhof

Kindergärten und Schulen
Bildungscampus Sonnwendviertel,
MA34 Schulen Stadt Wien

Sanierungsbaustellen
Zentralfeuerwache Wien am Hof,
Wohnanlagen der Stadt Wien Wiener
Wohnen



Die Firma Zirngast, Österreichs führender Fenster- und Türen-Objektbetrieb für Wien und Niederösterreich, beschäftigt zur Zeit bis zu 70 qualifizierte Mitarbeiter und ist Träger des ÜA-Zertifikates, damit verbunden kann das Unternehmen auch sämtliche Brandschutztüren anbieten.

INDIVIDUELLE ARCHITEKTEN-LÖSUNGEN STEHEN BEI UNS AN DER TAGESORDNUNG.

GROSSE ÖFFENTLICHE ODER NICHTÖFFENTLICHE WOHNBAU-PROJEKTE ERFORDERN ERFAHRENE PARTNER

Zirngast

Zirngast GmbH Fenster-Türen

office@zirngast.com | www.zirngast.com

Sedlak
Bauunternehmen

UNSERE PASSION.

NEUBAU | SANIERUNG | BAUTRÄGER

MOTIVIERT.
INNOVATIV.
KONSEQUENT.

SED LAK.CO.AT



Die
Siedlungsunion
wünscht
erholsame Feiertage


SIEDLUNGSUNION

FREUNDE FÜRS LEBEN