

City

CO₂

das magazin für urbane gestaltung

1/2014
magazin-city.at



+ produces 62,5 kg O₂
+ 1800 visitors

83 g/h ... 40 g/h

breathe

expo milano
+ 31 °C

breathe forest
+ 26 °C

Glas, Eisen, Luft

Architektur der Weltausstellungen



Auf Trendsuche

Neue Arbeitswelten im Büro und zu Hause

Öffentlich-private Partnerschaft

Architekten zwischen den Stühlen

Aus dem Inhalt

City planning	
Urban Gardening	3
City architecture	
Kurz und Gut	4
Hinter goldenen Fassaden	5
Wohnen am Stadtrand	5
ÖPP – Öffentlich-private-Partnerschaft	6
Architektur der Weltausstellungen	8
City design	
Corporate Identity	12
Auf Trendsuche – Wohnmöbel	14
Stauraum als Designelement	15
Hightech Infrarotstrahler	15
Home Office	16

Veränderungen

Eigentlich klingt es ganz einfach und vielversprechend: Die öffentliche Hand, stets unter Sparzwängen leidend, will eine Schule oder ein Krankenhaus errichten und sucht sich dafür einen Partner aus der Privatwirtschaft, der das Projekt finanziert und abwickelt. Public-Private-Partnership nennt sich dieses Modell (seit kurzem im deutschsprachigen Raum als Öffentlich-Private Partnerschaft bezeichnet), mit dessen Hilfe weltweit Städte und Staaten öffentliche Einrichtungen, Amtsgebäude und Straßen errichten. In Österreich fristet diese Form der Projektabwicklung immer noch ein mühseliges Dasein. Bis es zur Eröffnung der ersten privat errichteten Autobahn, dem PPP-Projekt Ypsilon mit der Wiener Nordostumfahrung im Jahr 2010 kam, wurde jahrelang politisch heftig gestritten, der Rechnungshof bezweifelte die Kostenvorteile dieses PPP-Konzessionsmodells für den Steuerzahler gegenüber einer konventionellen Errichtung. Die Stadt Wien setzt vor allem im Rahmen ihres Neubauprogramms Bildungseinrichtungen auf die Zusammenarbeit mit privaten Investoren. Die Sorge der Architekten beziehungsweise deren Ständesvertreter, durch diese Veränderungen die Kontrolle über die architektonische Qualität zu



Archiv

verlieren, ist ein wichtiges Thema, dem wir uns in dieser Ausgabe auf zwei Seiten widmen. Ein ebenso spannendes Thema sind die Veränderungen, der die Arbeitswelt und damit die Ausstattung der Büros – im klassischen Büro ebenso wie im Home Office – unterliegt. Für Feinspitze der Architektur werfen wir einen Blick auf Österreichs Beitrag zur Expo 2015 und auf vergangene Highlights der Weltausstellungen.

Viel Freude beim Lesen wünscht Ihnen

Roland Kanfer

LANGE NACHT der FORSCHUNG 04.04.2014
www.LangeNachtderForschung.at

Lichter aus? – (Keine) Immobilienblase in Wien



Wohnimmobilien Wien: Finanzierungsanteil beim Kaufpreis bei 30 Prozent. Corobis

Die Preise sind in einigen Bezirken in Wien relativ hoch – das stimmt. Der Preisanstieg der letzten fünf Jahre war für Wien sehr untypisch ist aber für den Geschäftsführer der sReal Michael Pisecky logisch erklärbar: „Im Zuge der Krise hat keiner mehr verkauft, der nicht musste und das Angebot

„ONLY BAD NEWS IS GOOD NEWS“ da sie auch gelesen werden. Daher wird in manchen Medien immer wieder von einer Immobilienblase gesprochen, die in Wien platzen könnte. Wir können leider nur mit „good news“ aufwarten: Wien steuert definitiv auf keine Immobilienblase zu, solange sich die wirtschaftliche Situation so präsentiert, wie sie es derzeit tut. | Walter Senk

hat sich reduziert. Gleichzeitig ist die Nachfrage gestiegen und die Leute haben das Geld in Immobilien investiert. Schnell und sicher.“ Diese Gruppe, die ihr Vermögen in Immobilien gesteckt hat, habe diese Aufwärtsentwicklung der Preise erst ermöglicht. 2012 habe sie sich aber vom Markt verabschiedet und darum sei die Nachfrage von „überhitzt“ auf „normal“ zurückgegangen.

Rückgang von Transaktionen
Betrachtet man die Entwicklung der österreichischen Immobilien-transaktionen seit 2009, „lässt sich nach Jahren der Steigerung für 2013 erstmals ein Rückgang von verbücherten Transaktionen ableiten. Die Anzahl der Immobilienverkäufe ist merklich gesunken“, erklärt Anita Körbler, Geschäftsführerin von IMMOUnited. Der Rückgang verwundert

Pisecky nicht: „Die Käufer haben die Angebotspreise nicht mehr akzeptiert.“ Das gleiche gilt übrigens auch für die Mieten. Vor allem bei Preisen über tausend Euro pro Monat wird es schwieriger, Mieter zu finden, wie einige Makler bestätigen. Das führt sogar dazu, dass vor allem größere Wohnungen billiger werden.

Ein weiterer Faktor für eine Immobilienblase ist die Kreditfinanzierung.

„Steckt zu viel Fremdkapital in den Wohnungen, kann die Blase platzen, wenn die Zinsen steigen und die Investoren diese nicht mehr bedienen können“, erklärt Sandra Bauernfeind, Leitung Wohnimmobilien bei EHL Immobilien. Denn dann müsste schnell und zu niedrigeren Preisen verkauft werden. Pisecky beruhigt: „In Wien liegen wir derzeit bei knapp 30 Prozent Finanzierungsanteil beim Kaufpreis.“

Keine Überproduktion

Der dritte wesentliche Faktor für das Entstehen einer Blase ist eine überzogene – fremdfinanzierte – Bautätigkeit, wie es zum Beispiel in Spanien der Fall war. Vor der Krise wurden pro Jahr so viele Wohneinheiten fertig gestellt, wie in Deutschland, England und Frankreich zusammen. Die Massen werden irgendwann vom Markt nicht mehr aufgenommen und die Bauträger müssen günstiger abverkaufen, wenn sie überhaupt Käufer finden. Die Gefahr einer Überproduktion besteht in Wien definitiv nicht.

Fazit: Es wird zwar Projekte geben, die eine Preiskorrektur erfahren, aber das hat es schon immer gegeben und wird nicht auf einer breiten Basis geschehen. |

Impressum: Herausgeber Bohmann Druck und Verlag Ges. m. b. H. & Co. KG Geschäftsführung Dr. Gabriele Ambros, KR Gerhard Milleitich Verleger Bohmann Druck und Verlag, GesmbH & Co. KG, A-1110 Wien, Leberstraße 122 Verlagsleitung Mag. Patrick Lenhart Chefredaktion Roland Kanfer (r.kanfer@bohmann.at) Autorinnen und Autoren DI Barbara Jahn-Rösel, Barbara Kanizan, Anna Klerdorff, Dr. Iris Meder, Florian Ritter, Mag. Walter Senk, Lektorat: Roland Kanfer Anzeigenleitung: Peter Mayer (p.mayer@bohmann.at), Redaktionssassistentin Michaela Kern (city@bohmann.at), Tel. 740 95-556 Vertriebsleitung Angelika Stola (a.stola@bohmann.at), Tel. 740 95-462 Abowverwaltung abo@bohmann.at, Tel. 740 95-466 Layout & Produktion Thomas Weber Hersteller Drucker Berger, Wienerstraße 80, A-3580 Horn. city – das magazin für urbane gestaltung ist ein unabhängiges Medium für Architektur, Stadtentwicklung, Design und Urbanität. Nachdruck nur mit ausdrücklicher Genehmigung. Alle Rechte, auch die Übernahme von Beiträgen nach § 44 Abs. 1 und 2 Urheberrechtsgesetz, sind vorbehalten. Anmerkung: Zwecks besserer Lesbarkeit verzichten wir auf gendersgerechte Schreibweisen. Berufsbezeichnungen wie Architekt, Designer etc. sind als solche geschlechtsneutral und gelten daher für Frauen und Männer.

Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz: Mediennhaber: Bohmann Druck und Verlag Gesellschaft m. b. H. & Co. KG, Sitz: 1110 Wien, Leberstraße 122. Unternehmensgegenstand: Die Herstellung, der Verlag und Vertrieb von Druckschriften aller Art, insbesondere Fachzeitschriften, Buch-, Zeitschriften-, Kunst- und Musikalienhandel, Handel mit Waren aller Art, Organisation von Veranstaltungen. Geschäftsführer: Dr. Gabriele Ambros, KR Gerhard Milleitich Beteiligungsverhältnisse: Dietrich Medien Holding Gesellschaft m. b. H. 90,91 %, Bohmann Druck und Verlag Gesellschaft m. b. H. 9,09 %, Geschäftsführender Gesellschafter: Bohmann Druck und Verlag Gesellschaft m. b. H.

Die Bohmann Druck und Verlag Gesellschaft m. b. H. & Co. KG ist im Sinne des § 25 Mediengesetz beteiligt an:

D & R Verlagsgesellschaft m. b. H. Nfj. KG mit dem Sitz in Wien. Unternehmensgegenstand: Herstellung, Verlag und Vertrieb von Druckschriften aller Art, insbesondere Fach- und Servicezeitschriften / Verlag Holzhausen GmbH mit Sitz in Wien. Unternehmensgegenstand: Sachbuch- und Fachbuchverlag in den Bereichen: Politik, Wirtschaft, Wissenschaft, Gesundheit sowie Kunst, Architektur und Kultur / Norbert Jakob Schmid Verlagsgesellschaft m. b. H. mit dem Sitz in Wien. Unternehmensgegenstand: Buch- und Zeitschriftenverlag / V & R Verlagsgesellschaft m. b. H. mit dem Sitz in Wien. Unternehmensgegenstand: Redaktion / Reppro-Media Druckgesellschaft m. b. H. Nfj. KG mit dem Sitz in Wien. Unternehmensgegenstand: Atelier für Werbegrafik, Erzeugung und der Handel mit Vorstufenprodukten / Schau Media Wien Ges. m. b. H. mit dem Sitz in Wien. Unternehmensgegenstand: Beteiligung an Medien. Geschäftsführender Gesellschafter: KR Gerhard Milleitich. Beteiligungsverhältnisse: 30 % Dr. Gabriele Ambros, 30 % KR Gerhard Milleitich

Grundlegende Richtung der Zeitschrift City: Fachberichterstattung zu Architektur, Stadtentwicklung, Design und Urbanität

Hinter goldenen Fassaden

IN NÄCHSTER NÄHE ZUM ROCHUSMARKT in Wien-Landstraße entstehen 56 Vorsorgewohnungen mit modernster Ausstattung und Grünraum.

In unmittelbarer Nähe der Landstraßer Hauptstraße, in der Petrusgasse 3-5, errichtet die RVW (Raiffeisen Vorsorgewohnungserrichtung) eine Wohnhausanlage mit 56 Vorsorgewohnungen. Geplant vom Wiener Architekturbüro p.good (Martin Praschl und Azita Praschl Goodarzi), wurden Baukörper mit optimalem Lichteinfall von Süden konzipiert, die trotz dichter Bebauung von einem attraktiven durchgängigen Grünbereich umgeben sind. Die Rautenform des Hofgebäudes gewährleistet eine gute Besonnung aller Hofwohnungen, ohne Schattenwurf auf die anderen Gebäude.

Es handelt sich zum größten Teil um Zweizimmerwohnungen, mit kompakten Grundrissen und Wohnnutzflächen von 41m² bis 88m² sowie größeren Wohneinheiten in den Dachgeschoßen. Alle Wohnungen haben entweder Loggia, Balkon, Terrasse oder – im Erdgeschoß - Eigengärten. Ein wichtiger Aspekt bei der Planung war die getrennte Nutzbarkeit der beiden Zimmer. Aus diesem Grund sind die Sanitärräume in allen Wohnungen vom Schlafzimmer aus, ohne Durchquerung des Wohnraumes, zu erreichen. Aufgrund der Baukörperform wird eine gegenseitige Einsehbarkeit der Wohnungen vermieden. Die Wohnungen sind mit Eichenparkettböden, Fußbodenheizung, Markenprodukten in den sanitären Einrichtungen und einer komplett eingerichteten, modernen Einbauküche ausgestattet. In der Tiefgarage gibt es ein Kellerabteil und einen PKW-Stellplatz für jede Wohnung.

Von außen zeigt sich das Vorsorgewohnungsprojekt „Petrusgasse“ in extravaganter und edler Design. Mit einer goldenen Fassade wollen die Bauherren daran erinnern, dass die Investition in Woh-

nungseigentum noch immer eine der sichersten ist.

Die Wohnhausanlage liegt in nächster Nähe zum Rochusmarkt

und zur U3 Station Kardinal-Nagl-Platz mit direkter Verbindung in die Innenstadt. Es besteht eine sehr gute Nahversorgungs-

Infrastruktur durch Lebensmittelgeschäfte, Apotheken und Drogeriemärkte, die fußläufig gut erreichbar sind. Des Weiteren findet man vor Ort ein vielfältiges

Schulangebot für alle Altersstufen, Kindergärten sowie Arztpraxen. Geplante Fertigstellung: Sommer 2016. Infos: www.rvw.at



Ausreichende Abstände zwischen den beiden Baukörpern trotz dichter Bebauung
RVW



Das Vorsorgewohnungsprojekt „Petrusgasse“ von p.good Architekten

Wohnen am Stadtrand

DER BAUTRÄGER MISCHKEK errichtet in der Cariberggasse in Wien-Liesing eine weitere gemeinschaftliche Anlage mit 42 freifinanzierten Eigentumswohnungen.

Nähe dem Fridtjof-Nansen-Park wird der neue Wohnbau (Architektur: Paul Huck, Andreas Klos) voraussichtlich Ende 2015 bezugsfertig sein. Die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen von ca. 55m² bis zu 112m² Wohnfläche verfügen alle über Loggien, Balkone oder Terrassen. Ausgesuchte Boden- und Wandbeläge sowie Innentüren (die sogenannte Mischkek Line-Ausstattung) kommen in allen Wohnungen zur Ausführung. Auch ein außenliegender Sonnenschutz ist bei allen Wohneinheiten standardmäßig vorgesehen. Um für die Bewohner eine bestmögliche Innenraumluft und ein angeneh-

mes Wohnklima zu ermöglichen, wird schon während des Bauens auf baubiologisch hochwertige Produkte geachtet. Eine Bewertung des Institutes für Baubiologie und -ökologie mit dem „Ökopass“ sowie ein gutes Chemikalienmanagement garantieren eine bauökologische Qualitätssicherung und eine Verbesserung des ökologischen Standards. Grünflächen in der Wohnhausanlage und Spielmöglichkeiten für Kinder sind vorgesehen. Mit dem Autobus 60A, der U6-Station Erlauer Straße, der Schnellbahn und der Süd-Ost-Tangente ist eine gute Infrastrukturanbindung gegeben. Infos: www.mischkek.at



Geplanter Wohnbau Cariberggasse (Architektur: Paul Huck, Andreas Klos, Mischkek)

Sie suchen oder bieten?

Villa im Grünen, Loft in der City, Familienwohnung in der Vorstadt, schmuckes Reihenhaus, Apartment im Studentenviertel, elegante Altersresidenz, Baugrund, Mietshaus, Vorsorgewohnung oder eine Finanzierung?

Dann sind Sie hier richtig!



15.–16. März 2014
Messe Wien Congress Center

Sa 10-18 Uhr, So 10-17 Uhr. U2-Station: Messe-Prater