

WOHNEN IN UND UM WIEN WOHNEN IM GRÜNEN

Teurer Traum: Garten statt Gürtel

Wohnen mit Nähe zur Natur (und Stadt) wird immer beliebter, doch für Bauträger wird es schwieriger, leistbare Projekte umzusetzen.

Die Kapazitätsgrenzen könnten in Wien bald erschöpft sein.

Sabine Karrer

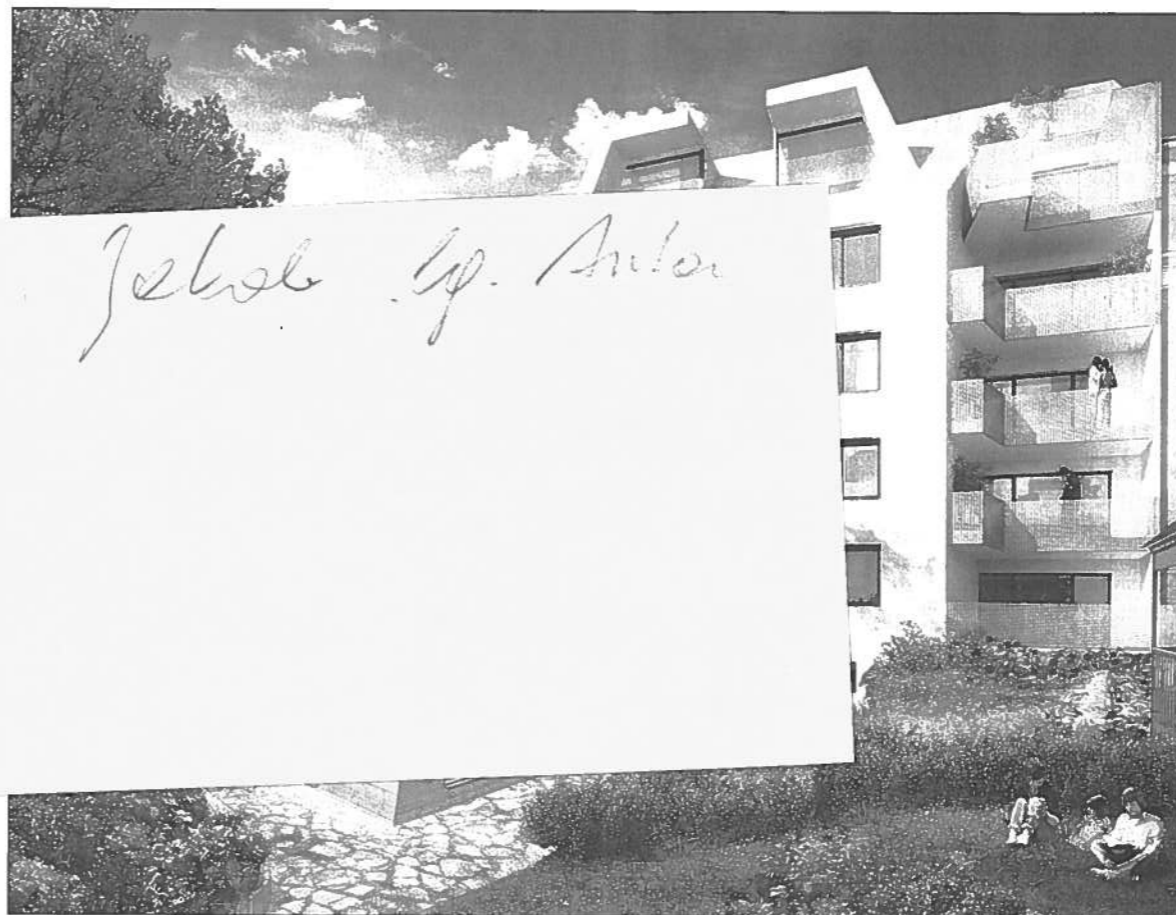
Ländliche Idylle, aber mit der Bahn erreichbar. So würden Österreicher laut einer von Immobilien und Wohnbau durchgeführten Umfrage am liebsten wohnen. Daher überrascht es nicht, dass der Bedarf an Wohnraum auch im Ballungszentrum Wien weiter steigt und besonders in den Randbezirken mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr viele neue Wohnobjekte entstehen. Wer es sich leisten kann, findet scheinbar relativ einfach sein Traumdomizil innerhalb Wiens, umgeben von Wäldern, Wiesen oder Wasser. Aber wirklich nur, wer es sich leisten kann?

Natascha Georgantas-Bletsas vom Immobilienvermittler und Bauträger Consentia beobachtet, dass immer mehr Wiener in die Randlagen ziehen, „da die Wohnungspreise in den innerstädtischen Bezirken in den letzten zehn Jahren extrem gestiegen sind und viele nicht mehr bereit sind, diese Preise zu bezahlen“. Allerdings steigen auch die Wohnungspreise in den Rand- und Grünruhelagen stetig an, für Bauträger werde es „immer schwieriger, interessante Grundstücke in Grünruhelagen zu finden, die zu vernünftigen Preisen angeboten werden“. In der Floridusgasse im 21. Bezirk entstehen bis Ende Dezember 2015 freifinanzierte Eigentumswohnungen:

knapp fünf Minuten von der nächsten Autobus-Station und 15 Minuten von der Alten Donau entfernt. Etwa die Hälfte der 61 Wohnungen ist bereits verkauft. Das Zielpublikum für Wohnungen in Grünruhelagen sei allgemein bunt gemischt. Entsprechend achte man bei allen Bauprojekten darauf, einen guten Mix anzubieten.

Lange Suche

Für Familie G. kam ein Kaufobjekt nicht infrage. Für den Traum



Die Natur kann auch mit begrünten Dächern und Innenhöfen, Hochbeeten und Kräutergärten in die Stadt geholt werden, wie hier beim Projekt „Freiraum“ in Floridsdorf. Visualisierung: Heindl Innovative Immobilien

Kind lieber im Garten als nahe am Gürtel spielen sehen. Also begannen die beiden, nach einem geeigneten Reihenhaus zur Miete zu suchen. Fast alle neu gebauten Reihenhäuser würden aber nur noch im Eigentum verkauft, sagt G. Stattdessen meldeten sie sich bei Genossenschaften an, fragten bei Bekannten und Verwandten nach, übten sich in Geduld. Und konnten eineinhalb Jahre später den Mietvertrag für ein renovierungsbedürftiges, aber bezahlbares Reihenhäuser unterschreiben.

Eines der ab Sommer 2014 zwischen Kaiserwasser und Alter Donau am Anglerweg errichteten Reihenhäuser wäre für die Familie nicht infrage gekommen. Die kleinste Fläche (90 Quadratmeter, Garten, Terrasse oder Balkon und Keller) ist derzeit mit 490.000 Euro ausgeschrieben. Noch stehen alle Einheiten zum Verkauf, aufgrund der Anfragesituation rechnet Michael Leber vom Bauträger Bau4You aber damit, dass sich das rasch ändern wird. Einen Trend, dass Wiener verstärkt an den Stadtrand ziehen wollen

den, gute Grundstücke in Außenbezirken zu bekommen: „In Gebieten, die vor einigen Jahren wenig Interesse auf sich gezogen haben, sind die Grundstückspreise in den letzten Monaten explodiert. Diesen Kostenanstieg muss am Ende der Kunde tragen.“

Martina Hirsch von s Real ist aber überzeugt, dass Eigennutzer „gerne entsprechende Preise zahlen, wenn die Leistung stimmt“ – Top-Ausstattung, gute Bauqualität und höchste Standards inklusive. Im Gegensatz zum innerstädtischen Wohnen sind bei Projekten in Grünlage die Grundrisse der Wohnungen größer, sagt sie. Unter dem Motto „Wohnen im Grünen im Süden von Wien“ vermarktet s Real aktuell für den Bauträger Seeste das Projekt „An der Au 2“ am Liesingbach.

Wer wie Familie G. nicht kaufen möchte oder kann, kann sich etwa an das Wohnservice Wien wenden. Hier legt man im Sinne der Wohnungssuchenden viel Wert auf Freiflächen – allgemeine und private, sagt Marketingleiter

Haustüre bieten, weiß Geschäftsführerin Georgine Heindl-Rumpler, sondern auch begrünte Innenhöfe, Terrassen und Dachterrassen. So wurden beim aktuell entstehenden Wohngebäude „Freiraum“ in der Nähe des Floridsdorfer Marktes Garagen überdacht und offen zugängliche Kräuter-, Hochbeete und Dachbegrünungen geschaffen. Zum Kauf angeboten werden 24 Wohnungen von etwa 34 bis 122 Quadratmetern von 137.810 bis 375.000 Euro. „Ein sehr wettbewerbsfähiger Preis“, für Heindl-Rumpler. Aber auch sie sagt: „Es wird immer schwieriger, leistbare Projekte mit realistischen Preisen umzusetzen.“

Kapazitätsgrenzen am Limit

Denn verfügbarer Platz schwindet: Die Seestadt Aspern soll bis etwa 2028 in vollem Umfang ausgebaut sein. Noch in diesem Jahr wollen die ersten zwei Baugruppen ihre Projekte bezugsfertig machen. Damit scheint die Kapazitätsgrenze Wiens allerdings relativ erschöpft zu sein.

Tullnerfeld lockt als Alternative im Speckgürtel

Bau des Wohnparks startet im Sommer

Karin Jirku
Franziska Zoidl

Bis 2012 die Hochleistungsstrecke Wien – St. Pölten ausgebaut wurde und es aus technischen Gründen eines Überholbahnhofs bedurfte, war die Region Tullnerfeld für Landwirtschaft bekannt. Heute nutzen 1400 Fahrgäste pro Tag die Verbindung.

„Das Ergebnis ist eine Haltestelle inmitten von Feldern“, sagt Raumplaner René Ziegler von der TU Wien, der mit 60 Studierenden die Situation ein Semester lang untersucht hat. Die vielfältigen erarbeiteten Konzepte werden nun in der Ausstellung *Land in Sicht* im Bahnhof Tullnerfeld präsentiert.

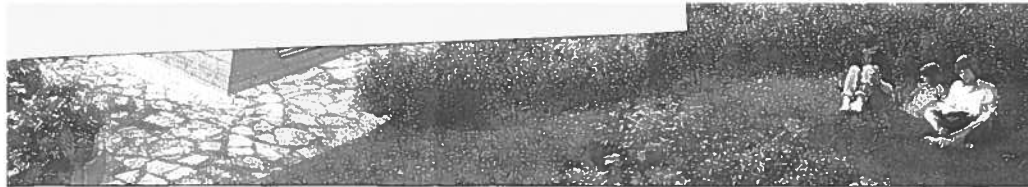
Das Potenzial der Gegend ist enorm, ist der Raumplaner Lorenz Potocnik, einer der Projektverantwortlichen, überzeugt: Alleinstellungsmerkmal seien einerseits die fruchtbaren Böden des Tullnerfelds, denn „da gehen Lebensmodelle, die anderswo nicht gängen“. Einige Studentenprojekte hätten etwa Selbstversorgung in ihren Konzepten thematisiert.

Das zweite Alleinstellungsmerkmal sei die Zuganbindung, die Pendler in nur 17 Minuten in die City bringt und als „Katapult“ in die Stadt hinein fungiert.

„Die Bahn hat in der Region gewaltige Impulse gesetzt“, sagt auch Wilhelm Fetscher, Geschäftsführer von Re/Max DCI. Allerdings nur für Offi-Fans: „Mit dem Auto ist es katastrophal, da die Einfahrt bei Gablitz einem Nadelöhr gleicht.“

Die Ergebnisse der Studierenden wurden bei der Eröffnung der Ausstellung Anfang März vonseiten der Politik jedenfalls „mit Interesse wahrgenommen“, so Ziegler. Der Umsetzungsbezug sei beim Projekt aber nicht im Vordergrund gestanden: „Es ging uns darum zu zeigen, dass eine ganzheitliche und umfassende Perspektive nötig ist, anstatt wie bisher projektbezogen und grundstücksbezogen zu arbeiten.“

Denn selbst die Akteure vor Ort hätten das Potenzial des Tullnerfelds noch nicht erkannt, so Potocnik.



n auch mit begrünten Dächern und Innenhöfen, Hochbeeten und Kräutergärten in die Stadt, wie hier beim Projekt „Freiraum“ in Floridsdorf. Visualisierung: Heindl Innovative Immobilien

Garten als nahe am sehen. Also began, nach einem geeig- aus zur Miete zu su- neu gebauten Rei- den aber nur noch verkauft, sagt G. eldeten si ch bei ten an, fragten bei l Verwandten nach, Jeduld. Und konn-) Jahre später den r ein renoyierungs- er bezahlt s Rei- schreiben.

Sommer 2014 zwis- asser und Alter Dol- lerweg errichteten wäre für die Fami- ge gekommen. Die : 90 Quadratmeter, se oder Balkon und rzeit mit 490.000 rieben. Noch stei- ten zum Verkauf, Anfragesituation el Leber vom Bau- u aber damit, dass ändern wird. Einen /iener verstärkt an d ziehen wollen, cht. Vielmehr wür- ändlicheren Regio- n ziehen und auch leben wollen. Ent- wieriger sei es für ternehmen gewor-

den, gute Grundstücke in Außen- bezirken zu bekommen: „In Ge- bieten, die vor einigen Jahren we- nig Interesse auf sich gezogen ha- ben, sind die Grundstückspreise in den letzten Monaten explodiert. Diesen Kostenanstieg muss am Ende der Kunde tragen.“

Martina Hirsch von s Real ist aber überzeugt, dass Eigennutzer „gerne entsprechende Preise zah- len, wenn die Leistung stimmt“ – Top-Ausstattung, gute Bauquali- tät und höchste Standards inklusi- ve. Im Gegensatz zum innerstädt- ischen Wohnen sind bei Projek- ten in Grünlage die Grundrisse der Wohnungen größer, sagt sie. Unter dem Motto „Wohnen im Grünen im Süden von Wien“ ver- marktet s Real aktuell für den Bau- träger Seeste das Projekt „An der Au 2“ am Liesingbach.

Wer wie Familie G. nicht kau- fen möchte oder kann, kann sich etwa an das Wohnservice Wien wenden. Hier legt man im Sinne der Wohnungssuchenden viel Wert auf Freiflächen – allgemeine und private, sagt Marketingleiter Michael Winischhofer.

Auf großzügige Freiräume setzt auch das auf Wohnen im Grünen spezialisierte Unternehmen Heindl Innovative Immobilien. Das müssen nicht ausschließlich Objekte sein, die Natur vor der

Haustüre bieten, weiß Geschäft- führerin Georgine Heindl-Rump- ler, sondern auch begrünte Innen- höfe, Terrassen und Dachterrassen. So wurden beim aktuell ent- stehenden Wohngebäude „Frei- raum“ in der Nähe des Floridsdor- fer M. des Garagen überdacht und offen zugängliche Kräuter-, Hochbeete und Dachbegrünungen geschaffen. Zum Kauf angeboten werden 24 Wohnungen von etwa 34 bis 122 Quadratmetern von 137.810 bis 375.000 Euro. „Ein sehr wettbewerbsfähiger Preis“, für Heindl-Rumpler. Aber auch sie sagt: „Es wird immer schwieriger, leistbare Projekte mit realistis- chen Preisen umzusetzen.“

Kapazitätsgrenzen am Limit

Denn verfügbarer Platz schwin- det: Die Seestadt Aspern soll bis etwa 2028 in vollem Umfang aus- gebaut sein. Noch in diesem Jahr wollen die ersten zwei Baugrup- pen ihre Projekte bezugsfertig ma- chen. Damit scheint die Kapazi- tätsgrenze Wiens allerdings relativ erschöpft zu sein.

Immerhin entspricht die Fläche der Größe des 7. und 8. Bezirks zu- sammen. Ein vergleichbares Pro- jekt in einem anderen Stadtteil umzusetzen, wäre schon allein aufgrund der räumlichen Gege- benheiten schwierig, heißt es.

Das Potenzial der Gegend ist enorm, ist der Raumplaner Lorenz Potocnik, einer der Projektverant- wortlichen, überzeugt: Alleinstel- lungsmerkmal seien einerseits die fruchtbaren Böden des Tullner- felds, denn „da gehen Lebensmo- delle, die anderswo nicht gingen“: Einige Studentenprojekte hätten etwa Selbstversorgung in ihren Konzepten thematisiert.

Das zweite Alleinstellungs- merkmal sei die Zuganbindung, die Pendler in nur 17 Minuten in die City bringt und als „Katapult“ in die Stadt hinein fungiert.

„Die Bahn hat in der Region ge- waltige Impulse gesetzt“, sagt auch Wilhelm Fetscher, Ge- schäftsführer von Re/Max DCI. Al- lerdings nur für Offi-Fans: „Mit dem Auto ist es katastrophal, da die Einfahrt bei Gablitz einem Na- delöhr gleicht.“

Die Ergebnisse der Studieren- den wurden bei der Eröffnung der Ausstellung Anfang März vonsei- ten der Politik jedenfalls „mit In- teresse wahrgenommen“, so Zieg- ler. Der Umsetzungsbezug sei beim Projekt aber nicht im Vorder- grund gestanden: „Es ging uns da- rum zu zeigen, dass eine ganzheit- liche und umfassende Perspektive nötig ist, anstatt wie bisher pro- jektbezogen und grundstücksbe- zogen zu arbeiten.“

Denn selbst die Akteure vor Ort hätten das Potenzial des Tullner- felds noch nicht erkannt, so Potoc- nik: Land und Gemeinden müs- ten großflächig Flächen kaufen, um das Verhüteln der wertvollen Flächen in Einfamilienhäuser und Fachmarktzentren zu verhin- dern.

Zwischen Stadt und Land

Das wohl größte Potenzial des Tullnerfelds ist das steigende In- teresse am Wohnen im Grünen. Laut Statistik Austria sind einige Umlandgemeinden in den letzten zehn Jahren massiv gewachsen – Gänserndorf etwa um 30 Prozent.

Der Wohnpark Tullnerfeld lockt nun mit dem „Wohnglück extra günstig“: Bauparzellen, Ein- familienhäuser und Eigentums- wohnungen ganz in der Nähe des neuen Bahnhofs sollen Stadt- flüchtlinge anlocken. Mitte 2014 wird mit dem Bau der Wohnungen begonnen, schon jetzt sind laut Projektleitung 11 von 36 Wohnun- gen verkauft.

Die Park-and-Ride-Anlage am Bahnhof mit 500 Parkplätzen ist jedenfalls immer gut besetzt, eine Bäckerei und ein Büro haben sich bereits eingemietet. Was sich in Zukunft rund um den Bahn- hof tut, bleibt spannend: Bis Anfang April gibt es jedenfalls am Bahn- hof auch die Ausstellung der TU Wien zu sehen, die zeigt, wie die- se Zukunft aussehen könnte.



143 m² mit Terrasse bzw. Loggia

www.kainzgasse.at

Telefon: +43 1 533 3000 vorsorgewohnung@rvw.at

besuchen Sie uns auf der WIENER IMMOBILIEN MESSE vom 15. bis 16. März 2014.