

## PILOTPROJEKT IN KLAGENFURT Anpassbare Wohnungsgrößen

Mitte September wurde in der Predilstraße im Klagenfurter Stadtteil Waidmannsdorf ein genossenschaftlicher Wohnbau an die Mieter übergeben, der von Haus aus die Möglichkeit zur späteren Vergrößerung oder Verkleinerung der zwölf ursprünglichen Wohneinheiten vorsieht, sofern sie nebeneinander liegen – mit Kosten von maximal 1.000 Euro.

Soweit er wisse, gebe es das System in der Form noch nicht, sagt Wolfgang Ruschitzka im a3-Gespräch, der Vater des Gedankens und nach eigener Aussage „interimistischer“ Geschäftsführer der landeseigenen Landeswohnbau Kärnten (LWBK), in welcher die drei Genossenschaften „Neue Heimat“, „Kärntner Heimstätte“ und „GWG Villach“ zusammengefasst sind.



Das Grundmodul ist wie eine Garçonnière ausgestattet. Von beiden Seiten können Zimmereinheiten hinzugefügt werden

den Seiten zuordenbar“, erläutert Ruschitzka. Das sei dadurch leicht möglich, weil in der Predilstraße die Versorgungskreisläufe für Strom und Heizung immer paarweise ausgelegt wurden. „Der Rest – also etwa die Vergrößerung, wenn Kinder kommen oder Alterspflege nötig wird, bzw. die Verkleinerung, wenn beispielsweise die Kinder aus dem Haus sind – wird im Trockenbau und mit Tischlerplatten erledigt, bzw. verschiebbaren Regalen oder einem Abstellraum-System“, beschreibt Ruschitzka seinen Modul-Gedanken. „Das Ganze immer paarweise.“

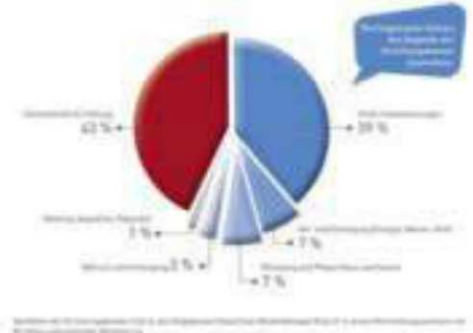
Die Mehrkosten beim Bau bezeichnet der Genossenschafts-Manager als „marginal, maximal ein bis zwei Prozent“, weil nur für kleine Bereiche eine doppelte Verrohrung nötig sei. Die Miete, inkl. Einbauküche, betrage 8,40 Euro pro Quadratmeter und Monat – einschließlich Heizkosten und Tiefgaragenplatz.

Entstanden ist die Idee schon vor drei Jahren im Zuge einer neuen strategischen Ausrichtung der LWBK, weil man der „in peripheren Gegenden großen Leerstände, oft zu großen Herr werden wollte. Allein bei den landeseigenen Kärntner Genossenschaften schaffen sie nämlich alljährlich bis zu einer halben Millionen Euro Verlust. Ein Thema übrigens, das Genossenschaften häufig gerne verschweigen. „Wir haben das Problem der großen Leerstände seit 25 Jahren und eine Umstrukturierung verursacht bisher fast die Kosten eines Neubaus“, räumt Ruschitzka ein.

„Das Grundmodul in dem in Mantelbeton-Bauweise mit Stahlbetondecken ausgeführten Neubau ist wie eine Garçonnière ausgestattet, barrierefrei, mit Bad, Küche und Wohnbereich. Und immer zwischen zwei benachbarten Einheiten sind die Zimmereinheiten von bei-

## EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER Folgekosten-Treiber beachten

Bei der Entscheidung für die Investition in ein Eigenheim spielt die Höhe der Investitionskosten die größte Rolle. Nicht weniger entscheidend sollten allerdings die Folgekosten nach der Errichtung und damit die gesamten Lebenszykluskosten der Immobilie sein. Doch diese werden nur von den wenigsten Bauherren in der Planungsphase berücksichtigt.



Experten aus der Baubranche haben gemeinsam mit der Donau-Universität Krems an einem Forschungsprojekt zu diesem Thema gearbeitet. Zur Veranschaulichung diente ein 2014 in Niederösterreich fertiggestelltes, zweigeschossiges und teilweise unterkellertes Ziegel-Massivhaus mit einer Doppelgarage als Nebengebäude. Der Betrachtungszeitraum der durchgeführten Lebenszykluskostenberechnung umfasst insgesamt 50 Jahre. „Die nach der Errichtung zusätzlich entstehenden Folgekosten summieren sich über 50 Jahre auf das Doppelte der Errichtungskosten und mehr“, erläutert Helmut Floegl von der Donau-Universität Krems.

Haben Privatpersonen bei der Planung ihres Eigenheims spezielle Wünsche, **dann sollten sie sich der damit verbundenen Kosten im Laufe des Gebäudelebenszyklus bewusst sein.** Ein Balkon beispielsweise erfordert zusätzliche Bauteile, Anschlüsse und Durchdringungen der Gebäudehülle. Große Glasflächen sorgen zwar für lichtere Räume, allerdings verursachen sie auch zusätzlichen Reinigungsaufwand, erhöhen den Energiebedarf im Gebäude und benötigen außen einen guten – und kostenintensiven – Sonnenschutz. Ebenfalls einen großen Kosteneinfluss haben die Wahl des Energieträgers sowie die Komplexität und der Wartungsaufwand für die Haustechnik. Auch eine Garage bietet zwar viele Vorteile, ist zugleich aber nicht nur mit Errichtungs-, sondern auch mit Folgekosten verbunden.