

PRESSEKONFERENZ GWG LINZ

23. März 2017



PRESSEGESPRÄCH

Weitere Vorgehensweise bei Wohnanlage Wimhölzel-Hinterland im Franckviertel

Donnerstag, 23. März 2017, 11 Uhr

Ing.-Stern-Straße 14 – Wohnung Erdgeschoß

Teilnehmer des Pressegesprächs:

LR a.D. Dr. Hermann Keplinger – Vorsitzender des Aufsichtsrates der GWG

Direktor Wolfgang Pfeil, MBA – GWG

Direktor Mag. Nikolaus Stadler – GWG

Prof. DDr. Helmut Retzl – Institut Retzl GmbH (Mediation und Prozessbegleitung)

Anschließend gibt es die Möglichkeit, Wohnungen in der Wohnanlage Wimhölzel-Hinterland sowie das vollendete Projekt der Koref-Wohnanlage zu besichtigen.

GWG strebt konsensuale Lösung für Wohnanlage Wimhölzel-Hinterland im Franckviertel an

Die GWG nimmt die Sorgen und Bedenken der Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnanlage Wimhölzel-Hinterland ernst und setzt auf Gespräche sowie auf eine gemeinsame Prüfung der Projektgrundlagen. Mit Unterstützung durch Mediator Prof. DDr. Helmut Retzl soll eine einvernehmliche Lösung für das Wimhölzel-Hinterland gefunden werden.

Die GWG wird die Lösung für das Wimhölzel-Hinterland mit den Mieterinnen und Mietern aktiv angehen. Es wird Gespräche und eine Einbeziehung aller Interessen geben.

Es soll eine gemeinsame Plausibilitätsprüfung der Erfordernisse sowie der Projektgrundlagen erfolgen. Ein ausgewogenes Team (GWG, BewohnervertreterInnen, VertreterInnen der Stadt, gemeinsam akzeptierte Experten) wird unter Moderation von DDr. Retzl die Belegbarkeit der bisher präsentierten Fakten überprüfen und allfällige ergänzende Informationen erheben.

Nach Klärung und Außerstreitstellung der Projektgrundlagen sollen mögliche Lösungsvorschläge im Interesse aller (MieterInnen und GWG) entwickelt werden.

Kein Zeitdruck

Die GWG-Direktoren Stadler und Pfeil betonen, dass es für die Gespräche und das Projekt keinen Zeitdruck gibt. Die GWG plant für die nächsten Jahrzehnte und möchte im Franckviertel – wie an anderen Standorten – ein Projekt realisieren, das die Wünsche und Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter berücksichtigt. Die Anforderungen der BewohnerInnen werden Teil des Anforderungskataloges als Basis für einen Architekturwettbewerb sein. Die Realisierung wird in Etappen und in einer mittelfristigen Perspektive erfolgen.

Verantwortung für die Zukunft

Die GWG hat eine Verantwortung für die weitere Linzer Stadtentwicklung. Jede/r 5. Bewohnerin bzw. Bewohner von Linz lebt derzeit in einer GWG-Wohnung. Ei-

ne Wohnbaugesellschaft wie die GWG braucht eine vorausschauende Planung für mindestens 30 Jahre. Linz entwickelt sich derzeit rasant weiter und braucht auch qualitativen Wohnraum für neue BewohnerInnen. Die Wohnbedarfserhebung des Landes Oberösterreich 2015 hat gezeigt, dass im Saldo 26.700 Menschen eine Wohnung in Linz suchen. Oberösterreichweit waren es 50.000 Menschen (vgl. Land OÖ, Abt. Statistik; Daten: Jährliche Erhebung der Wohnungsnachfrage). Das heißt: Jede/r Zweite möchte in Linz wohnen. Auch künftig ist damit zu rechnen, dass Linz ein begehrter Wohnort sein wird. Um die Mieten in einem vertretbaren Rahmen zu halten, sind daher neue Wohnbauprojekte weiterhin geboten.

Vision der GWG

Zur Vision und zum gesellschaftspolitischen Auftrag der GWG als städtisches Unternehmen gehört es, den Menschen Wohnungen anzubieten, die den heutigen Ansprüchen an das Wohnen genügen. Die GWG verzichtet dabei auf übermäßige technische Ausstattungen, um die Folgekosten und damit die Mieten auf einem leistbaren Niveau zu halten. Außerdem möchte die GWG es den Menschen ermöglichen, ihren Lebensabend so lange wie nur irgendwie möglich in den eigenen vier Wänden zu verbringen. Um das zu ermöglichen, braucht es barrierefreie Wohnanlagen.

Gefragt sind innovative Lösungen:

- Wohnraum, der sich leicht und einfach möblieren lässt.
- Wohnraum, der dem geringeren Platzbedarf junger oder älterer Menschen als Singles genügt.
- Wohnraum, der Familien mit Kindern ausreichend Raum zur Entfaltung bietet.
- Kosteneffiziente Bauweise für leistbare Mieten
- Förderung einer sanften und nachhaltigen Mobilität (Fahrradabstellanlagen, Einbindung Öffentlicher Verkehr)
- Ansprechende Grünflächen
- Spielplätze und -flächen für Kinder

Moderne Wohnstandards sind primär durch Neubau zu realisieren

Mit einem Neubau könnten allen MieterInnen Wohnungen angeboten werden, die über einen zeitgemäßen Standard verfügen. Für ältere Menschen würden Lifts einen möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Junge Familien bekämen Kinderwagenabstellplätze. Auch Balkone und Loggien, die häufig auf der Wunschliste von Wohnungssuchenden stehen, wären möglich. Die GWG ist daher davon überzeugt, dass ein Neubau für alle Beteiligten die bessere Option ist.

Erfolgreiches Neubau-Projekt in Fuchselstraße/Fröbelstraße

Mit der Koref-Wohnanlage an der Fuchselstraße, Fröbelstraße und am Don-Bosco-Weg hat die GWG in der Vergangenheit bereits den Weg vorgezeigt, wie Best-Practice Modelle aussehen:

- Berücksichtigung der Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner als Handlungsmaxime
- Helle Wohnungen mit bedarfsgerechten Grundrissen und Raumgrößen
- Loggien für Freiraum außerhalb der Wohnräume
- ausreichend Grünflächen für Kinder und zur Erholung
- Fahrradabstellanlagen und Anbindung an den Öffentlichen Verkehr

Das Vorzeigeprojekt in der Fuchselstraße/Fröbelstraße wurde sehr erfolgreich umgesetzt. Während sich ein Teil der ursprünglichen MieterInnen für einen Umzug in andere Wohnanlagen entschieden hat, haben andere MieterInnen Wohnungen im Neubau bezogen. Mit der neuen Wohnanlage konnte hochqualitativer Wohnraum geschaffen und eine hohe Wohnzufriedenheit unter den Mieterinnen und Mietern erreicht werden. Das Miteinander, das unter den Menschen in dieser Wohnanlage entstanden ist, ist im positiven Sinne typisch für das Franckviertel, einem der traditionsreichsten Linzer Stadtteile.

Aus Sicht der GWG gilt es, auch im Wimhölzel-Hinterland für alle MieterInnen jeweils die bestmögliche Lösung zu finden.

Wie geht's weiter?

Es wird Gespräche mit allen berührten Interessen geben.

Helmut Retzl: *„Das besondere Interesse bei diesem Vorhaben gilt vorerst den Ängsten und Sorgen der Bewohnerinnen und Bewohnern, die zum Teil schon sehr lange hier wohnen. Diese wollen wir aufnehmen und eine für alle akzeptable und gangbare Vorgangweise ausloten. Nur im Konsens aller Interessen können auch Erfolge erzielt werden. Das zeigen die Erfahrungen bei allen Vermittlungsverfahren.“*

Als erster Schritt wird Mediator Helmut Retzl nun mit seinen MitarbeiterInnen Kontakt zu den Bewohnerinnen und Bewohner und deren Vertretern suchen und sich damit ein erstes Meinungsbild verschaffen.

Mit einer Abordnung der Bewohnerschaft, von Vertretern der Stadt und mit Vertretern der GWG sollen dann die bisherigen Grundlagen auf Plausibilität geprüft werden und so ein gemeinsames objektives Verständnis des „besten Weges“ erstellt werden.

Die BewohnerInnen werden dabei laufend über alle Schritte informiert und offene Fragen kontinuierlich geklärt. Auf alle Fälle werden bei notwendigen Veränderungen die MieterInnen eingebunden.

Kontakt:
Nikolaus Stadler – GWG Linz, Eisenhandstraße 30, 4021 Linz
Tel: 0664-8411777, Mail: nikolaus.stadler@gwg-linz.at



Hintergrundinformation zur Wohnanlage im Wimhölzel-Hinterland

Die Wohnanlage zwischen den Straßenzügen Stieglbauernstraße, Ing.-Sternstraße, Helletzgruberstraße und Ebenhochstraße ist Teil der Bebauung Wimhölzel-Hinterland. Vor der Gasexplosion im August 2013 zählte diese Wohnanlage insgesamt 446 Wohnungen mit Größen zwischen rund 30 und 45 Quadratmetern.

Viele Wohnungen haben noch immer nur ein Gemeinschaftsbad im Dachgeschoß

Seit den späten 1990er Jahren hat die GWG insgesamt 343 Wohnungen saniert und mit Bad und WC ausgestattet. 87 Wohnungen sind noch so vermietet, wie sie der Errichtungszeit entsprechen. Darunter befinden sich auch Wohnungen, die die BewohnerInnen selbst mit einer Dusche ausgestattet haben. Viele Wohnungen in dieser Wohnanlage haben aber noch immer kein Bad, einige haben auch kein WC in der Wohnung und sind somit in die Kategorie Substandard einzureihen. Vielen Menschen steht daher nur ein Gemeinschaftsbad, das sie mit anderen teilen müssen zur Verfügung.

Mit der Sanierung der Substandard-Wohnungen ist es in den vergangenen Jahren auch gelungen, neue BewohnerInnen für das Franckviertel zu gewinnen. Die Investitionen der GWG in die Sanierung der Wohnanlagen im Franckviertel hat diesen traditionsreichen Linzer Stadtteil wieder zu einem „Grätzel“ gemacht, wo man gerne wohnt, wo man stolz ist, ein Franckviertler zu sein. Damit ist schließlich der Ruf als „Glasscherbenviertel“ immer mehr in Vergessenheit geraten. Wer heute das Franckviertel besucht, wird diesen Stadtteil als grünen und lebenswerten Stadtteil erleben.

Die Mieten

Die Mieten bewegen sich in der Wohnanlage zwischen Euro 4,49 für MieterInnen mit Alt-Mietverträgen und Euro 7,46 für MieterInnen mit neueren Mietverträgen für Wohnungen die bereits saniert worden und mit Badezimmern ausgestattet worden sind.

Von den insgesamt 430 Wohnungen stehen bereits 38 Wohnungen leer. Dort hat die GWG auf Grund des heranstehenden Beschlusses für einen Abbruch der Wohnanlage bereits keine Sanierungen und damit auch keine Vermietungen mehr vorgenommen.

Best-Practice Beispiel Fröbelstraße/Füchselstraße

Schon bisher hat die GWG dort, wo eine Sanierung nicht mehr sinnvoll war, neue Mietwohnungen errichtet. Als Best-Practice-Beispiel dafür gilt die Wohnanlage an der Fröbel- und Füchselstraße, die in den Jahren 2002 bis 2004 errichtet wurde und heute 174 zeitgemäße und den Bedürfnissen von Familien entsprechende Wohnungen bietet. Nach der alten im Rastermuster erfolgten Bebauung entstanden mit der Neubebauung ruhige Innenhöfe und Wohnungen, die nach beiden Gebäudeseiten orientiert sind. Die Wohnungsgrößen bewegen sich in dieser Wohnanlage zwischen 50 und 85 Quadratmetern.

Kennzeichnend und beispielgebend wurde diese Wohnanlage für ihre kostensparende Bauweise.



Fröbelstraße / Füchselstraße: Alte Bebauung ...



... und neue Bebauung für zeitgemäße Wohnqualität

Weitere Beispiele für Abbruch und Neubebauung

Die GWG hat darüber hinaus zahlreiche andere Wohnungsneubauten errichtet. Abbrüche und Neubauten erfolgten am Hauschildweg (1994 bis 1996, 144 neue Wohnungen), an der Dauphinestraße (1997, 6 neue Wohnungen), am Glöggelweg (1998, 76 neue Wohnungen), an der Schumannstraße (2003, 36 neue Wohnungen), an der Bethlehemstraße (2003, 31 neue Wohnungen), an der Schratzstraße (2004, 8 neue Wohnungen), an der Rudolfstraße 8 – 12 (2005, 28 betreubare Wohnungen), Im Schlantenfeld (22 Reihenhäuser), Am Wachtberg (2006, neun neue Wohnungen) und Am 25er Turm (2006, 15 neue Wohnungen).

Auch am Spindelbaumweg und an der Neubauzeile im Stadtteil Neue Heimat war eine Sanierung auf Grund der schlechten Bausubstanz nicht möglich bzw. auch den MieterInnen finanziell nicht zumutbar. Die dort bestehenden Altbauten waren zweigeschoßig, stammten großteils aus den 50er Jahren und wiesen eine äußerst schlechte Schall- und Wärmedämmung auf. Sie wurden abgerissen und durch zeitgemäße und sozial leistbare Neubauten ersetzt.

Miete im Neubau

Die Situation rund um die Förderung macht die Mieten im Neubau deutlich günstiger. Die aktuellen Mieten für Neubauwohnungen an der Neubauzeile liegen bei etwa Euro 5,96 bis Euro 6,11 pro Quadratmeter. Damit liegen diese Mieten unter jenen für Wohnungen in Sanierungsobjekten.

Substandard-Beseitigung in der Neuen Heimat

Im Jahr 2007 wurden am Spindelbaumweg 68 Mietwohnungen übergeben, die an Stelle veralteter Wohnbauten entstanden. Weitere 78 Mietwohnungen der zweiten Bauetappe wurden bis Mitte 2009 errichtet. Die vorgezogene dritte Bauetappe mit 32 Wohnungen wurde Mitte 2010 fertiggestellt.

Bei der Wohnanlage Spindelbaumweg handelte es sich um ein Wohnbauvorhaben zur Stadterneuerung. Die alte, nicht mehr sanierungsfähige Wohnbebauung am Spindelbaumweg wurde durch moderne, energiesparende und komfortable Wohnhäuser ersetzt. Sämtliche neu errichteten Wohnungen verfügen über Lifte und sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln leicht zu erreichen.



Neue Heimat: Wohnanlage Spindelbaumweg

In der unmittelbaren Nachbarschaft an der Neubauzeile hat die GWG 125 Mietwohnungen in Niedrigenergiebauweise errichtet. Die Bebauung erfolgte fünfgeschößig und umfasst auch rund 600 Quadratmetern Geschäftsflächen in den Erdgeschoßbereichen.



Bebauung Neubauzeile

Vorstellung Prof. DDr. Helmut Retzl

Als Mediator und Vermittler konnte die GWG Herrn DDr. Helmut Retzl gewinnen. Der Hochschulprofessor für Soziologie, Politische Bildung und Geschichte an der Pädagogischen Hochschule Oberösterreich kennt selbst die Anliegen der Bewohnerschaft genau: Er ist in einer Arbeitersiedlung in Steyr-Münichholz aufgewachsen und hat die Geschichte dieses historisch interessanten Steyrer Stadtteiles aus der NS-Zeit aufgearbeitet. Er kennt die Besonderheiten der Struktur und Bewohnerschaft von historischen Siedlungen der Zwischenkriegs- und Kriegszeit.

Als Mieter der GWG (Am Anger in Urfahr) ist ihm die Problematik von Denkmalschutz und Sanierung aus eigener Erfahrung unmittelbar bekannt geworden. Er unterstützt die aus diesem Anlass gegründete Mieterinitiative bei Ihren Anliegen und vermittelt zur GWG.

Er ist Begründer und Geschäftsführer der Institut Retzl GmbH - Gemeindeforschung und Unternehmensberatung in Linz, die sich seit 30 Jahren mit dem Aspekt von Konfliktlösung und Bürgerbeteiligung bei Themen der Stadtentwicklung beschäftigt.

So betreute das Institut Retzl die Entscheidungsfindung bei der Mühlviertler Schnellstraße S10 und bei der Trassenentscheidung Linz Ost. Bereits seit 18 Jahren moderiert Helmut Retzl den URIS-Beirat des Flughafens Linz und seit 25 Jahren das europaweit längste und erfolgreichste Bürgerbeteiligungsverfahren bei der Müllverbrennung in Wels.

Kennzahlen GWG:

(Stand 22.03.2017)

1. Bestand nach Alter:

Alter	Wohnanlagen	%
bis 30 Jahre	87	26
31-50 Jahre	42	13
51-75 Jahre	108	33
älter 75 Jahre	94	28
	331	100

2. Beseitigung Substandard-Wohnungen:

(Wohnungen ohne Bad/WC)

- Bestand 1991: **6.379** Wohnungen
- Bestand 31.12.2015: **84** Wohnungen

3. Wohnungssanierung:

- ca. **7.000** Wohnungen in den letzten 20 Jahren

4. Gebäudemodernisierung (GEMOP):

- ca. 60% des Bestandes (älter als 20 Jahre) wurde in den letzten 20 Jahren saniert.

5. Liftnachrüstungsprogramm:

- 320 Lifte

6. Umsatz Neubau/GEMOP/Sanierung:

Jahr	Neubau	GEMOP/Sanierungen	Summe
2016	26 Mio.	36 Mio.	62 Mio.
2015	21 Mio.	40 Mio.	61 Mio.
2014	28 Mio.	43 Mio.	71 Mio.

7. Wohnbedarf in Oberösterreich:

Stand 2015 (Statistik Land Oberösterreich)

Wohnungsvormerkungen Primärbedarf:

OÖ: **21.982**

Stadt Linz: **11.083**