

# Von k.u.k. Gericht bis Mixed-Use

**Projekte.** Obwohl es Bauherrenmodelle schon seit rund 50 Jahren gibt, entstehen relativ wenige Objekte. Einige aktuelle Beispiele.

VON ANTONIE ECKHARDT

Im gesamten Baugeschehen haben Bauherrenmodelle nach wie vor einen eher geringen Anteil und sind eher ein Nischenprodukt. Auch wenn die Nachfrage seit rund einem Jahr gestiegen ist, vor allem, weil das Geschäft mit den Vorsorgewohnungen aufgrund der Situation ein wenig nachgelassen hat“, weiß Harald Kitzberger, Geschäftsführer von Wertsecure, der sich seit 35 Jahren mit der Entwicklung und Betreuung von Bauherrenmodellen beschäftigt.

## Verdichteter Wohnbau als Ziel

Bei Bauherrenmodellen geht es in erster Linie um Sanierung, Aufstockung, Zubauten und nur, wenn ein Gebäude nicht mehr sanierbar ist, auch um Neubauten. „Ich betrachte dieses Modell als wichtigen Schritt in Bezug auf Nachhaltigkeit und Verdichtung städtischer Bausubstanz und nicht zuletzt auch im Hinblick auf leistbares Wohnen“, sagt Kitzberger.

Und der Weg zum Bauherrenmodell? Zuerst wird ein geeignetes Objekt gesucht, eine Planung erstellt, meist mit einem Architekten, Behördenwege werden erledigt, dann sucht man – mittels Inserat, mithilfe von Steuer-, Vermögensberatern – Investoren. Erst danach wird mit dem Bau begonnen.

Eines davon, in der Linzer Bahrgasse, wurde eben fertig gestellt. „Es handelt sich um ein Gründerzeithaus in der Nähe des Linzer Bahnhofs, dessen Bestandsfläche wir verdoppelt haben. Es wurde um zwei Stockwerke erhöht, eine hofseitige Dachterrasse für die Dachwohnungen geschaffen, und ein seitlicher Zubau ist ebenfalls dazugekommen. Es ist im Prinzip eine Symbiose aus Gründerzeithaus und Neubau. Alle Wohnungen haben einen Freiraum, Balkon oder eine Terrasse. Nunmehr gibt es 16 Wohneinheiten mit 40 bis 90 Quadratmetern. Rund ein Drittel der Fläche ist schon bewohnt, wir rechnen mit etwa zwei Monaten, bis alle Wohnungen vermietet sind“, erzählt Kitzberger.

## Wohnraum überwiegt

Ein weiteres Projekt soll in der Wiener Breitenfurter Straße entstehen. „Entstehen sollen hier 14 Wohnungen mit 50 bis 70 Quadratmetern, ein Geschäftslokal und zwei Büros, die Nutzfläche wird insgesamt rund 1300 Quadratmeter betragen. Der Entwurf stammt von Architekt Brandstätter, mit dem wir schon zusammengearbeitet haben.“ Das Ganze erfolgt auch in Abstimmung mit der Stadt Wien, die städtebauliche Kommission muss den Neubau genehmigen, die Förderstelle muss auch eingebunden wer-



Obdach: Einst Rathaus, Amts- und Gerichtshaus, später Gendarmerieposten – heute Generationenwohnen. [Laura Mazurek & Simon Bauer]

den. „Im Moment sind wir im Stadium der Investorensuche, wir rechnen mit einem Baubeginn im März 2024“, sagt Kitzberger.

Einen etwas anderen Weg hat das Unternehmen Silver Living eingeschlagen. Sie haben sich auf Generationenwohnen bzw. betreutes Wohnen spezialisiert, arbeiten aber auch mit Bauherrenmodellen, in dem Fall aber nicht nur in den städtischen Ballungszentren, sondern auch auf dem Land, hauptsächlich in der Steiermark. „Wir denken, dass die Nachfrage nach betreuten Wohnungen oder auch Generationenwohnhäusern, in denen ganz bewusst Generationen durchmischt werden, in den nächsten Jahren stark ansteigen wird, angesichts der demografischen Entwicklung“, meint Walter Eichinger, Geschäftsführer von Silver Living.

Eines davon wurde erst kürzlich fertig gestellt und steht in Leibnitz. Es ist ein Generationenwohnhaus mit acht Wohneinheiten, die auch betreutes Wohnen umfassen, andererseits aber auch über eine Kinderkrippe und einen Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse verfügen.

## Situationscheck im Vorfeld

„Wir machen im Vorfeld immer so etwas wie eine Sozialanalyse und schauen uns um, was es vor Ort gibt, wie Situation und Bedarf sind, sprechen mit dem jeweiligen Bürgermeister, der die Bedürfnisse der Bevölkerung einschätzen kann. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass es gerade auf dem Land Investoren gibt, die ganz bewusst nur in ihrer Region investieren wollen – und die auch die jeweilige Herausforderung kennen“, sagt Eichinger.

Seit zwei Jahren gibt es ein solches Projekt auch im steirischen Obdach. Hier wurde ein besonders geschichtsträchtiges Haus revitalisiert und für modernes Generationenwohnen adaptiert. Es beherbergt einst nicht nur das Rathaus und die Gendarmerie, sondern diente um die Jahrhundertwende – während der k. u. k. Zeit – auch als Amts- und Gerichtshaus. Es befindet sich im Ortskern von Obdach und verfügt über zehn betreute Wohnungen.

## FOKUS: BAUHERRENMODELLE

Der Schwerpunkt wurde von der Spezialredaktion unabhängig von Werbekunden erarbeitet.

Redaktion: Daniela Mathis

Anzeigen: business@diepresse.com

Web: diepresse.com/immobilien