

## IMMOBILIENWIRTSCHAFT



C\_SOYKA / SILBER / SOYKA

C\_WIEN 3420



Klemens Hallmann, Gründer und Eigentümer der Hallmann Holding: „Für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist es wesentlich, dass die zur Verfügung stehenden Flächen zukunftsorientiert genutzt werden.“

Die Stadt der Zukunft beginnt mit dem Quartiersgedanken: Das dreiteilige Gebäudeensemble „Visus“ kombiniert auf 34.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche in Wien-Floridsdorf Wohnen, Arbeiten sowie Gewerbe.

# Das Große beginnt im Kleinen

**Städtebau.** Die urbanen Ballungsräume der Zukunft als Ganzes funktionieren lediglich so gut, wie ihre Grätzels es als überschaubare Einheiten tun. **Von Claudia Aigner**

Viele Sager des ehemaligen US-Präsidenten Donald Trump werden den Menschen weltweit in Erinnerung bleiben. Darunter jener vom September vergangenen Jahres, bei dem er ausführte, dass es in Europa seltener als in den Vereinigten Staaten zu Waldbränden käme, weil man dort mit dichtem Grün umgehen könne. Als Beispiel nannte er die Alpenrepublik. Man sollte sich „Staaten wie Österreich ansehen. Dort leben sie im Wald. Sie haben dort quasi Waldstädte“.

So weit, so kurios und bemerkenswert. Die urbane Gestaltung, die Trump meinte, existiert nicht. Nicht jetzt und nicht in der Zukunft. Dass städtische Grünflächen ein großes Thema bilden, steht hingegen außer Frage. Der Stellenwert von Parks & Co stieg aufgrund der Corona-Pandemie stark. Je kürzer die Entfernung zur Grünanlage ist, desto häufiger suchen die Städter sie auf. Ein Fußweg von unter fünf Minuten zum nächsten Park oder Naherholungsge-

biet ermöglicht eine mehrmalige wöchentliche Nutzung. So wird beispielsweise heuer in der Seestadt Aspern im 22. Wiener Gemeindebezirk der Elinor-Ostrom-Park fertiggestellt.

### Umweltschonendes, energieeffizientes Bauen

Apropos grün: Auch am Thema Klimaschutz gibt es in den Städten der Zukunft kein Vorbeikommen. So realisiert Immobilieninvestor Klemens Hallmann mit seiner Tochtergesellschaft Süba AG gemeinsam mit der Stadt Wien in Floridsdorf mit „Visus“ das erste urbane Plus-Energie-Quartier Österreichs. Das Projektvolumen beträgt rund 110 Millionen Euro. Das geplante Areal in der Pilzgasse besticht mit innovativer Bau-/Energietechnologie und mit einer durchdachten Flächenwidmung als „Gewerbliches Mischgebiet“. Das dreiteilige Gebäudeensemble kombiniert auf insgesamt 34.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche Wohnen, Arbeiten sowie Ge-

werbe und setzt Standards für umweltschonendes, energieeffizientes Bauen.

Ziel ist die Realisierung eines replizierbaren Konzepts für urbane Stadtquartiere, das andere Developer dazu inspirieren soll, nach ähnlichem Standard zu bauen. „Das Jahr 2020 hat uns allen vor Augen geführt, wie schnell sich die Rahmenbedingungen für Arbeiten und Wohnen verändern können. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist es wesentlich, dass die zur Verfügung stehenden Flächen zukunftsorientiert genutzt werden. Im Fokus steht für uns die Schaffung grüner und energieeffizienter Wohnungen“, so Hallmann.

### Die Stadt der Viertelstunde

Ein weiteres Schlagwort, das Ballungsräume prägt, fiel mit „Quartier“. Nicht nur wie erwähnt „Visus“ in Wien will dem – um es anders zu formulieren – „Grätzelsgedanken“ gerecht werden, auch das An-nenviertel erhebt diesen Anspruch. Dabei handelt es sich um ein Quartier in der

## IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Grünflächen in unmittelbarer Nähe sind Pflicht, nicht Kür. So wird in der Seestadt Aspern heuer der Elinor-Ostrom-Park – auf dem Foto östlich der U-Bahn-Trasse – fertig.



Revitalisierungspotenziale ausschöpfen. Das tat Silver Living gemeinsam mit Öko Wohnbau bei einer Wohnanlage im Grazer Annenviertel.

steirischen Landeshauptstadt Graz. Es schließt direkt an das Kunstviertel mit dem Kunsthaus an, das sich in den letzten Jahren zu einem Hotspot herauskristallisierte. Diese Dynamik soll durch sorgfältige Entwicklungsmaßnahmen über das Annenviertel bis hin zum neuen Grazer Hauptbahnhof weitergezogen werden. Klarer Fokus liegt dabei auf der kontinuierlichen Belegung besagten Grätzels. Es wird emsig gebaut und restauriert. So revitalisierte Silver Living eine Anlage in der Annenstraße 26. Geschäftsführer Karl Trummer (siehe Interview) merkt dazu an: „Der Fokus in der Stadtplanung liegt besonders in den inneren Bezirken auf Revitalisierung, wenn nicht anders möglich, auch auf Neubau – allerdings mit klaren Bebauungsvorschriften“.

Unterm Strich werden die großen Balgräume der Zukunft nur so gut funktionieren, wie es ihre Quartiere als überschaubare Einheiten tun. Daher macht es Sinn, die sogenannte „Stadt der Viertelstunde“ anzustreben. Das bedeutet, dass Bereiche des täglichen Lebens innerhalb von 15 Minuten zu erreichen sein sollen – wenn möglich mit dem Fahrrad. Einkaufen, Arbeit, Schule, ärztliche Versorgung, Freizeit, Sport sowie Kultur fallen in dieses Raster. Die Developer und Städteplaner sind mehr denn je gefordert, diese Vision Realität werden zu lassen. ◇

### Demografisch durchdacht

**Laut Karl Trummer, Geschäftsführer von Silver Living, tragen barrierefreie Wohnanlagen als zeitgemäße Alternative für das Leben im Alter zu einer modernen Stadtentwicklung bei.**

*SOLID: Silver Living revitalisierte eine Anlage in der Annenstraße 26 in Graz. Wie sehen Sie künftig das „Zusammenspiel“ zwischen neu errichteten und revitalisierten Gebäuden in Städten?*

**Karl Trummer:** Besonders in der Innenstadt geht der Fokus, nicht zuletzt aufgrund der strengen baulichen Vorschriften, in Richtung Revitalisierung. Allerdings lassen die Grundstücks- bzw. Gebäudepreise eine Revitalisierung oftmals nicht zu, sodass ein Neubau notwendig werden würde. Ein Neubau ist aber oft nicht einfach zu realisieren, da die Stadt Revitalisierungen zugunsten der Erhaltung des historischen Stadtbilds favorisiert. In der Annenstraße 26 als einstigem Gründerzeithaus war beispielsweise gar keine andere Lösung möglich als eine Revitalisierung mit Aufstockung und freigehaltenem Innenhof. Der Fokus in der Stadtplanung liegt also besonders in den inneren Bezirken auf Revitalisierung und, wenn nicht anders möglich, auch Neubau – allerdings mit klaren Bebauungsvorschriften. Die Stadtplanung, deren oberstes Interesse es ist, Gebäude zu erhalten und nur im Ernstfall abzureißen, hat natürlich das letzte Wort. In den äußeren Bezirken sowie am Stadtrand lockern sich diese Bestimmungen jedoch merklich, was Neubau dort leichter realisierbar macht.

*Wie schaut das Graz der Zukunft – sagen wir in zwanzig Jahren – städtebaulich mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien aus?*

**Trummer:** Der Trend geht dazu, die Grazer Innenstadt zu verdichten. Man versucht, durch bauliche Maßnahmen von der Breite in die Höhe zu kommen und der Grünraumschaffung trotzdem weiterhin hohen Stellenwert zuzuschreiben: Innenhöfe sollen etwa zugunsten von Grünflächen frei bleiben. Wo etwa bei Einfamilienhäusern freistehende Parkflächen noch als Carport möglich sind, wird bei Mehrparteienhäusern mittlerweile – mit ganz seltenen Ausnahmen – darauf verzichtet. Wenn Parkflächen eingeplant werden, dann in Form einer Tiefgarage, doch

Karl Trummer, Geschäftsführer von Silver Living



auch die Anzahl der Tiefgaragen soll nach Möglichkeit reduziert werden.

*Welche Trends zeichnen sich noch ab?*

**Trummer:** Etwa jener weg von marktüberschwemmenden Kleinstwohnungen, die vermehrt für Leerstände gesorgt haben, wieder hin zu mittelgroßen bis großen Wohnungen. Dem über die letzten Jahre immer deutlicher werdenden Defizit an Familienwohnungen soll so entgegengewirkt werden. Das Land Steiermark nimmt hier viel Geld in die Hand, um leistbares Wohnen ausreichend zu fördern – so auch in dem von uns gerade fertiggestellten Objekt in der Annenstraße 26. Außerdem wird vermehrt auf Nachhaltigkeit und Ökologie in Form von Geothermie und Photovoltaik gesetzt, es gibt großartige Förderungen hin zur Fernwärme, weg von Öl und Gas. Der generelle Schwerpunkt der Grazer Städtebauplanung liegt aber auf einer Verdichtung in die Höhe bei gleichzeitiger Grünraumschaffung und einer Tendenz dazu, PKWs aus der Innenstadt zu lenken.

*Silver Living ist auf Seniorenwohnanlagen spezialisiert. Welchen Stellenwert haben diese in einer Stadt der Zukunft?*

**Trummer:** Das Betreute Wohnkonzept von Silver Living ist darauf ausgerichtet, Senioren in ihrer Selbstbestimmtheit und Eigenständigkeit in der eigenen Mietwohnung bestmöglich zu unterstützen. Die barrierefreien Wohnanlagen werden im städtischen oder dörflichen Zentrum errichtet und tragen als zeitgemäße Alternative für das Leben im Alter zu einer modernen Stadtentwicklung bei. Dem Bedürfnis nach sozialer Interaktion und Integration in eine Gemeinschaft begegnen wir durch gezielte Freizeitaktivitäten, koordiniert durch eine für das Haus zuständige Betreuungskraft. Dies ist in einer Zeit, wo elektronische Kommunikationsmedien immer häufiger genutzt werden, ein nicht zu unterschätzender Aspekt, um ältere Menschen vor Vereinsamung zu schützen. ◇