

# Niedrige Mieten in 1210

Steigende Mieten machen große Sorgen. Kallco errichtet derzeit eine Wohnanlage mit Mieten von 7,50 €/m<sup>2</sup> – inkl. Betriebskosten und Steuern.



## Die Bautafel für Home 21

**Bauträger**  
Kallco Bauträger Gruppe  
**Architektur**  
trans-city ZT GmbH  
**Statik/Bauphysik**  
DI Alexander Katzkow & Partner GmbH ZT für Bauwesen.

••• Von Paul Christian Jezek

WIEN. Als einziger privater Bau-träger hat Kallco im Rahmen des Sofortprogramms der Wiener Wohnbauoffensive ein Projekt eingereicht: Von den 1.000 Wohnungen dieses Programms übernimmt die Firma rund ein Viertel.

Standort des Projekts Home 21 ist die Siemensstraße in Wien-Floridsdorf. Die Planungen für die mehr als 12.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche begannen im Frühsommer 2016 und waren binnen sechs Monaten abgeschlossen; sämtliche Genehmigungsverfahren hat das Magistrat zügig abgewickelt. Seit Jänner 2017 wird gebaut, bereits Ende Mai war der Rohbau fertig. Knapp ein Jahr

später werden die neuen Mieter einziehen können. Die vorwiegend 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen und einige größere Wohnungen entsprechen den klaren und praktischen Grundrissen der „Smart“-Wohnungskriterien. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse. 60% der Grundstücksfläche sind als Freiraum und Begegnungsfläche konzipiert, mit Spielplätzen und Grünflächen.

### Hybride Nutzung

Eine weitere Besonderheit der Wohnanlage ist die hybride Nutzung: Gewohnt wird in den Obergeschoßen; das Erdgeschoß ist so variabel konzipiert, dass hier kleinere Gewerbebetriebe

genau so einziehen können wie Sozialeinrichtungen oder Vereine. Auch Pkw-Stellplätze sind vorgesehen. Die beiden Baukörper der Wohnanlage sind Niedrigenergiehäuser, die Raumwärme wird über Fernwärme bereitgestellt. Nur drei Lifte reichen aus für die Erschließung der gesamten Wohnanlage. Auf eine Tiefgarage hat man grundsätzlich verzichtet.

Beeindruckend sind neben der kurzen Planungs- und Errichtungsphase auch die wirtschaftlichen Daten. Die Gesamtkosten inklusive Baunebenkosten beziffert Kallco mit 1.350 € pro m<sup>2</sup> Nutzfläche. Diese niedrigen Errichtungskosten werden unmittelbar auf die Miete umge-

legt. Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche wird sie nicht mehr als 7,50 € inkl. Betriebskosten und Steuern betragen. Eigenmittel, wie im geförderten Wohnbau üblich, werden hier nicht verlangt.

## Daten und Fakten

### Rund 220 Mio. € im Talon

Die 1987 gegründete Kallco Gruppe ist auf großvolumige Wohnprojekte mit hohen architektonischen und sozialen Ansprüchen spezialisiert. Derzeit befinden sich rund 1.200 Wohneinheiten mit einer Nutzfläche von knapp 90.000 m<sup>2</sup> und rund 1.000 Kfz-Stellplätzen mit einem Investitionsvolumen von rund 219 Mio. € in Entwicklung und sollen bis 2017/18 in Bau gehen.

## SCHLANKE FORMSTAHLSTÜTZEN

### Gespart wird anderswo

**Home 21**  
„Der Wohnungsdruck in Wien ist enorm, die hohen Mieten sind vor allem für junge Menschen und Alleinerzieher oft nicht mehr leistbar. Das kann

man so nicht hinnehmen“, betont Winfried Kallinger, GF der Kallco Bau-träger Gruppe (Bild). „Niedrige Investitionskosten und Mieten sind möglich durch die besondere

Wohnbauförderung der Stadt Wien, kluge Planung und durch das wirtschaftliche Konstruktionssystem Slim Building.“ Dabei tragen statt dicker Betonscheiben

schlanke Formstahlstützen das Gebäude; massive Bauteile sind nur mehr zur Aussteifung für die Erdbebensicherheit und für Stiegenhäuser erforderlich.



© Franz Pfingl