



## MICHAEL PECH

**Vorstandsvorsitzender der ÖSW-AG  
und Generaldirektor der ÖSW-Gruppe.**

Studium der Architektur an der TU Wien. 1986–1990 Assistent an der TU Wien, Institut für Städtebau. 1994 Ziviltechnikerprüfung für das Fachgebiet Architektur, Befugnis eines Architekten (ruhend). Seit 1997 Vorstand Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft. Seit 1998 Lehrbeauftragter für Continuing Education Center, TU Wien. 2005 Befähigungsnachweis für Immobilienreuhänder (Bauträger, Immobilienmakler und Immobilienverwalter). Mitglied des Grundstückbeirates der Stadt Wien von Jänner 2009 bis August 2016, Aufsichtsratsvorsitzender Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, Aufsichtsratsfunktion in mehr als 14 Gesellschaften. Laufende Publikations- und Vortragstätigkeit. Seit 2013 MRICS-Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors.

# Klimaschonendes Bauen als Grundhaltung

Michael Pech, Architekt und Chef des Österreichischen Siedlungswerkes ÖSW, des größten gemeinnützigen Bauträgers, sieht in der Stadtplanung die Verantwortung für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung von urbanen Lebensräumen.

TEXT: GISELA GARY

FOTOS: GERLINDE GORLA

## **Städtebauliche Verträge zwingen zur Errichtung von Infrastruktur – Schule, Kreisverkehr, Supermarkt – eine für alle Beteiligten gedeihliche Entwicklung?**

*Michael Pech:* „Grundsätzlich begrüße ich als Bauträger die Möglichkeit von städtebaulichen Verträgen, zumindest wie sie in Wien praktiziert werden. Mit diesem Instrument konnten bereits einige Projekte gestartet werden, die andernfalls aufgrund fehlender Finanzierung der Infrastruktur erst gar nicht in die Widmung gekommen wären. Aber es gibt natürlich auch eine zweite kritische Seite, vor allem für gemeinnützige Bauträger. Damit wurde nämlich der bis dato im geförderten Wohnbau gültige Generationenvertrag quasi aufgekündigt, denn in der Vergangenheit gab es keine zusätzlichen Belastungen für die Mieter im geförderten Wohnbau. Gut daran ist wiederum, dass die Höhe des Beitrages für den geförderten Wohnbau begrenzt ist – und wesentlich niedriger ist als für den gewerblichen. Aber klar, letzten Endes geht es einfach ums Geld.“

## **Bei den sogenannten Quartiersentwicklungen wird immer mehr Augenmerk auf die Infrastruktur rund um den Wohnbau gelegt – wo liegen dabei für die Bauträger die größten Herausforderungen?**

*Michael Pech:* „Wir sind als Bauträger bei allen aktuellen relevanten Quartiersentwicklungen in Wien mit dabei – Seestadt Aspern, Haupt- und Nordbahnhof, Biotope City, Hausfeld sind nur einige Beispiele – und haben bereits viele Erfahrungen dabei sammeln können. Fakt ist aber, dass Quartiersentwicklungen am besten laufen, wenn wir Bauträger möglichst früh eingebunden werden. Wir haben erlebt, dass es dort, wo wir spät mit an Bord waren, kompliziert wird und im Endeffekt der ganze

Projektentwicklungsprozess länger dauert. Natürlich ist es aber ebenso erforderlich, dass auch alle anderen wichtigen Player, von der Stadtplanung, den Architekten bis zum Landschaftsplaner, ebenso von Anfang an mit dabei sind. Biotope City ist aus meiner Sicht ein Best-practice-Beispiel. Die Entwicklung des neuen Stadtteils wurde sehr rasch umgesetzt. Alle Bauträger waren zu einem sehr frühen Projektzeitpunkt eingebunden, aber ohne Fixierung auf einen bestimmten Bauplatz. Und das ist zugleich das Erfolgsgeheimnis: Denn nur so behält jeder das gesamte Projekt im Fokus. Das ist dann ein echter kooperativer Prozess, der zu keiner Konkurrenz führt, jeder konzentriert sich auf's Ganze. Auch beim Quartier Hausfeld wird das so abgewickelt, die Vergabe der Bauplätze erfolgt erst später nach bestimmten Kriterien, alle Bauträger hatten im Entwicklungsprozess das ganze Quartier neutral im Blick. Dieses System tut auch der Wirtschaftlichkeit gut, die Belastungen sind gleich verteilt, es ist ein sehr kollegiales, kollektives Vorgehen. Auch die Stadt Wien hat bereits die Vorteile erkannt – neue Quartiersentwicklung soll in diesem Sinne weitergedacht werden.“

## **Hoch statt quer? Die Versiegelung der Flächen steht im Zentrum der Kritik von Klimaschützern. Sind Wohnhochhäuser neben der Verdichtung die zukunftsweisende Antwort?**

*Michael Pech:* „In den vergangenen 15 Jahren haben wir uns intensiv mit dem Thema Verdichtung auseinandergesetzt, einerseits aufgrund der demografischen Entwicklung – und andererseits aufgrund der flächenschonenden Stadtentwicklung, die in allen Großstädten angesagt ist. Wien wächst, bald haben wir zwei Millionen Einwohner. Ein



wichtiger Punkt, den die Stadtplanung und wir Bauträger berücksichtigen müssen, ist die rasche Zunahme von Singlehaushalten, in Wien gibt es bereits 45 Prozent Einpersonenhaushalte. Weltweit steigt diese Lebensform. Aber es gibt auch gravierende Veränderungen in puncto Haushaltsgrößen und Arbeitsstrukturen. Eine mögliche Antwort auf die Liegenschaftsknappheit ist dabei das Wohnhochhaus. Ich als ausgebildeter Städtebauer befürworte die vertikale multifunktionale Stadtentwicklung in Form von Hochhäusern, damit ist der Erhalt des Grün- und Freiraums gesichert und ein Beitrag zur Lebensqualität in Städten möglich. Wenn wir Grünräume forcieren und erhalten wollen, müssen wir punktuell in die Höhe bauen. Wir haben bereits eine Vielzahl an gut funktionierenden Wohnhochhäusern umgesetzt, der Leopoldauer Tower und das Hoch33 für die Erste KAG in Wien, die Grüne Mitte in Linz oder auch das aktuell in Bau befindliche zweithöchste Wohnhochhaus von Graz sowie der 120 Meter hohe Q-Tower in St. Marx mit 490 Wohneinheiten, um nur einige Beispiele zu nennen. Die Nachfrage am Markt ist gut und es gibt eine tolle Aussicht. Aber natürlich, die bautechnischen Vorschriften ab 35 Meter Höhe sind komplex und führen zu höheren Baukosten.“

**Ist es für Sie vorstellbar, dass klima- und ressourcenschonendes Heizen und Kühlen als Widmungskategorie für den geförderten Wohnbau eingeführt werden? Wo liegt in puncto Klimaschutz das größte Potential für den Wohnbau?**

*Michael Pech:* „ÖSW steht auch für ‚Öko-Sozialer-Wohnbau‘. Was ich damit sagen will ist, wir nehmen nicht nur unsere baukulturelle, sondern auch die soziale und ökologische Verantwortung ernst. Wir waren einer der ersten Bauträger, die mehrgeschossige Wohnbauten in Passivhausqualität errichtet haben. Unser Ansatz ist ganzheitlich: Klimaschonendes Bauen ist eine Grundhaltung, Nachhaltigkeit und Kreislaufwirtschaft sind die Stichworte der Zukunft.“

Das beginnt bei der Auswahl des Bauplatzes, geht weiter beim ressourcenschonenden Bauen, dem Recycling und führt bis zu den Baumaterialien und dem Energiekonzept. Bei der Waldmühle Rodaun, ein Wohnbauquartier, das wir in Kooperation entwickelt haben, konnten wir 95 Prozent der vorhandenen ehemaligen Industrieanlage recyceln. Das Thema der Zukunft ist jedoch das Kühlen. Und ja, die Bauteilaktivierung ist für mich dabei der Schlüssel, um ohne aufwändige, technische Maßnahmen klimagerechten Wohnraum zu schaffen. Selbstverständlich gesehen als Teil eines Gesamtkonzeptes, mit Beschattung und Begrünung sowie vielen begrünten Freiflächen wie in der Biotope City. Die Bauteilaktivierung ist eine wichtige Errungenschaft, aber wir gehen noch weiter. Wir setzen auf Photovoltaikanlagen, aber die Frage ist, wie speichern wir die gewonnene Energie und können diese dann antizyklisch verwenden? Wir haben in unserer Firmenzentrale eine 115-Kilowatt-Peak-Photovoltaikanlage installiert. Der erzeugte Solarstrom entspricht im Optimalfall gut dem Doppelten des täglichen Energiebedarfs unserer Zentrale. Die übrige Energie wird im 240 kWh fassenden Stromspeicher gesammelt, welche dann bedarfsabhängig für den Eigenverbrauch genutzt werden kann. Erst in Phasen einer Stromproduktion über die Speicherkapazität hinaus wird dieser in das allgemeine Stromnetz eingespeist. Unser Ziel ist, dass wir diese Technologie auch im Wohnbau einsetzen. Wenn das alle machen würden, könnten wir europaweit viele Kraftwerke einsparen. Wir könnten dezentral agieren, Netze redimensionieren. Das wäre der Schlüssel für eine klimagerechte Zukunft. Die Anlage, die wir jetzt gebaut haben, rechnet sich innerhalb von zehn Jahren. Ich bin davon überzeugt, dass wir in der Energiepolitik neue Schritte gehen müssen und als Bauträger auch als Energieversorger agieren können. Dennoch bin ich in puncto Widmungskategorien für die Freiwilligkeit, denn wir haben im geförderten Wohnbau genug Auflagen.“

**Der Bedarf an leistbarem Wohnraum wurde u. a. mit Smart-Wohnungen gedeckt. Psychologen meinen, kein Mensch will in einer 35 Quadratmeter kleinen Wohnung wohnen. Ihre Meinung?**

*Michael Pech:* „Die Stadt Wien hat vor einem Jahr den Anteil der Smart-Wohnungen von einem Drittel auf 50 Prozent erhöht. Ich habe diesen Schritt als die richtige Maßnahme zur richtigen Zeit begrüßt. Das Corona-Virus hat diesbezüglich eine Tatsache an die Oberfläche gebracht: Ist es adäquat, dass eine vierköpfige Familie auf 70 Quadratmeter lebt – mit Homeoffice und Homeschooling – vor allem, wenn die Gemeinschaftsflächen wie in der Coronazeit, gesperrt sind? Hier müssen wir genau beobachten und vermeintliche Errungenschaften wie die Smart-Wohnungen regelmäßig evaluieren. Auch im freifinanzierten Bereich werden die Wohnungen mittlerweile wieder größer. Das Corona-Virus zwingt uns dazu, dass wir Fragen wie Wohnungsgrößen umfassender diskutieren und wir noch langfristiger und nachhaltiger denken.“

**Beton ist für Sie ...?**

*Michael Pech:* „... ein wunderbarer Baustoff. Ohne Beton wäre unsere gebaute Umwelt eine andere. Ich war auch Assistent an der TU Wien und mit Studenten in Brasilien. Wir haben uns die Bauten von Oskar Niemeyer angeschaut – niemals wäre diese großartige Architektur ohne Beton möglich.“