

# Sozial, kostengünstig – innovativ

Michael Gehbauer beweist als stabile Größe der gemeinnützigen Bauwirtschaft viel Spürsinn für Innovationen und behält dabei jeweils die wichtigste Säule des Wohnbaus – die Leistbarkeit – im Auge. Ein wesentlicher Schwerpunkt seiner Arbeit und zugleich sein persönliches Anliegen ist jedoch der Klimaschutz.

TEXT: GISELA GARY  
FOTO: WILKE.AT

Michael Gehbauer ist der Gegenbeweis für die These, dass nur Frauen Multitasking beherrschen – er ist in zahlreichen Funktionen verpflichtet, lenkt die einzelnen Organisationen geschickt mit Unterstützung von kompetenten Führungskräften, pflegt sein Netzwerk und erweitert es laufend. Ideentreiber zu sein, ist eine seiner Leidenschaften, so ist der Klimaschutz ein zentraler Schwerpunkt in seiner Arbeit. Vor wenigen Wochen übernahm er zudem die Landesgruppe Wien der gemeinnützigen Bauträger und auch dort wird er dafür sorgen, dass „seine“ Herzenthemen auf der Prioritätenliste ganz oben stehen: leistbarer, sozialer Wohnbau mit Verantwortung für die Umwelt und die Erfüllung der Klimaschutzziele. Sein Markenzeichen: eine unglaublich dicke und offensichtlich sehr schwere, schwarze Aktentasche.

**Als einer der ersten gemeinnützigen Wohnbauträger baut die WBV-GPA nun Wohnbauten (aktuelles Beispiel: Käthe-Dorsch-Gasse) mit Bauteilaktivierung – leistbarer Wohnraum mit einer sehr günstigen Kühlung und Heizung. Wie kalkuliert die WBV-GPA?**

Das aktuelle Projekt ist ein Siegerprojekt eines Bauträgerwettbewerbes, bei dem eine CO<sub>2</sub>-freie Versorgung der Wohnhausanlage mittels erneuerbarer Energie verlangt wurde. Wir setzen ein gemeinsam mit dem AIT (Austrian Institute of Technology) entwickeltes Energiekonzept um, das auf Bauteilaktivierung, Tiefensonden, Wärmepumpen, Solarabsorber, Photovoltaik und Abwasserwärmerückgewinnung setzt. Außerdem beteiligen wir uns an einem Forschungsprojekt, bei dem erstmals in Österreich in Holland entwickelte Asphalt-Kollektoren eingesetzt werden. Im Sommer wird



kaltes Wasser durchgeleitet, um die Überhitzung der Oberfläche zu reduzieren, dieses so erwärmte Wasser wird wieder zur Regeneration der Tiefensonden verwendet. Für dieses Projekt haben wir eine Förderung für ökologische Maßnahmen in der Höhe von 50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche im Rahmen der Wohnbauförderung in Anspruch genommen.

**Warum haben Sie sich für die Bauteilaktivierung entschieden – gab es zuvor interne Prüfungen, welches System das nachhaltigste und klimafreundlichste Konzept ist?**

Da wir unsere Büroräume vor drei Jahren saniert und dabei ein System mit Deckenkühlung und -heizung erprobt haben, sind wir der diesbezüglichen Empfehlung unseres Haustechnikplaners sowie der Erfahrung von zwei Jahren erfolgreichem Betrieb gefolgt. Dieses System ist zwar für die Bewohner gewöhnungsbedürftig, wir gehen jedoch davon aus, dass es weitestgehend problemlos funktionieren wird.

**Ihre Devise lautet sozial, kostengünstig – innovativ. Als**

**klimaaktiv-Partner haben Sie sich verpflichtet, bis 2030 ihre CO<sub>2</sub>-Emissionen abermals zu reduzieren. Wie wird das gelingen?**

Die Gemeinnützigen nehmen bei der CO<sub>2</sub>-neutralen Umstellung der Heizsysteme eine Vorreiterrolle ein. Sie haben schon bisher rund zwei Drittel ihrer Anlagen CO<sub>2</sub>-frei mit Energie versorgt, die Umstellung und Zentralisierung der verbleibenden Gasetagenheizungen wird eine besondere Herausforderung. Der Gebäudebestand bei den Gemeinnützigen wurde für die Baujahre bis 1980 fast zur Gänze saniert und wärme-

gedämmt. Außerdem versuchen wir durch die Ausstattung unserer neuen Wohnhausanlagen sowie im Bestand mittels Photovoltaikanlagen, Solarenergie zu nutzen. So entstand die erste in Wien realisierte Gemeinschaftsphotovoltaikanlage für Mieterstrom im 22. Bezirk Lavaterstraße 5 durch eine Kooperation der WBV-GPA und Wien Energie. Übrigens: Für das Studierendenwohnheim GreenHouse in der Seestadt Aspern haben wir den Austro-Solar-Preis 2020 erhalten.

**Die Politik stellt im Wohnbau die Weichen für zukunftsorientierte Projekte – passiert hier genug oder gibt's Bereiche mit Aufholbedarf?**

Der Neubau ist durch das Einbauverbot von Ölkesseln und

das Auslaufen der Möglichkeit, Gasheizungen zu installieren, auf Schiene, die große Herausforderung ist die Umstellung des Bestandes. Hier wird die Fernwärme eine große Rolle spielen. Hier sind die Betreiber zur CO<sub>2</sub>-neutralen Umstellung gefordert. Großen Nachholbedarf gibt es vor allem bei Einfamilienhäusern, Eigentumswohnhausanlagen und dem privaten Mehrfamilienwohnhausbestand.

**Welche Reformen braucht der soziale Wohnbau?**

Durch den enormen Anstieg der Grundstückspreise sowie die gestiegenen Baukosten wird es ohne die Erhöhung der Wohnbauförderung langfristig nicht mehr möglich sein, die erforderliche Neubauleistung zu den aktuellen Konditionen sicherzustellen. Derzeit dominiert im Neubau der freifinanzierte Wohnbau, doch zeichnet sich gerade der geförderte Wohnbau durch niedrigen Ressourcen- und Flächenverbrauch vor allem gegenüber Einfamilienhäusern, Reihenhaus- und Doppelhausstrukturen aus. Außerdem braucht es für die Umstellung der Heizsysteme auf fossilfreie Energie zusätzliche Förderungen, damit die finanzielle Last nicht von den Mieterinnen und Mietern, also auch oft von Menschen mit niedrigem Einkommen, zu tragen ist. Hier geht es um soziale und Verteilungsgerechtigkeit.

**Sie sind ein beliebter Auftraggeber bei Architekten – wie ist das gelungen?**

Auch der soziale Wohnbau muss architektonisch ansprechend und von hoher Qualität sein! Wir stehen nicht für die Verwendung von teuren Baustoffen und luxuriösen Ausstattungen, jedoch sehr wohl für innovative, kostengünstige architektonische Konzepte unter Berücksichtigung von ökologischen Grundsätzen. Architekten unterstützen uns bei unserer Aufgabe, sozialen Wohnbau zu leistbaren Preisen zu errichten, in besonderer Art und Weise.

**Beton ist für Sie...?**

Beton ist für mich nach wie vor ein unersetzlicher Baustoff. Er verfügt gerade bei Bauteilaktivierungen über eine hervorragende Speichermasse und ist Garant, dass auch in Zukunft kostengünstig gebaut werden kann. Selbstverständlich ist auch bei der Produktion von Beton auf eine Reduktion von CO<sub>2</sub> zu achten. Weiters sind Maßnahmen beim Abbruch zum Recycling und Re-use zu setzen.

**Was ist in Ihrer schwarzen Aktentasche?**

Das ist eine sehr persönliche Frage. Da ich jedoch öffentliche Verkehrsmittel benütze, sehr früh die Wohnung verlasse und oft erst spät abends nach Hause komme, muss ich alles Notwendige für die Organisation und den Ablauf des Tages mit mir führen.

## Michael Gehbauer

Michael Gehbauer, seit 1993 für die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte tätig, seit 2022 Geschäftsführer der PUBA Privatstiftung, 2004 Geschäftsführer WBV-GPA Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, seit 2019 Obmann des Vereins für Wohnbauförderung, seit Jänner 2022 Obmann der Landesgruppe Wien der gemeinnützigen Bauträger. Geboren 1962 in Wien, Studium der Geschichte, Handelswissenschaften und Volkswirtschaft, Abschluss 1993, während des Studiums mehrere Tätigkeiten in der Privatwirtschaft und in der GPA.