



Herzlich willkommen!

Leistbares Wohnen in Niederösterreich

Präsentation
17.09.2013

Wer wir sind.

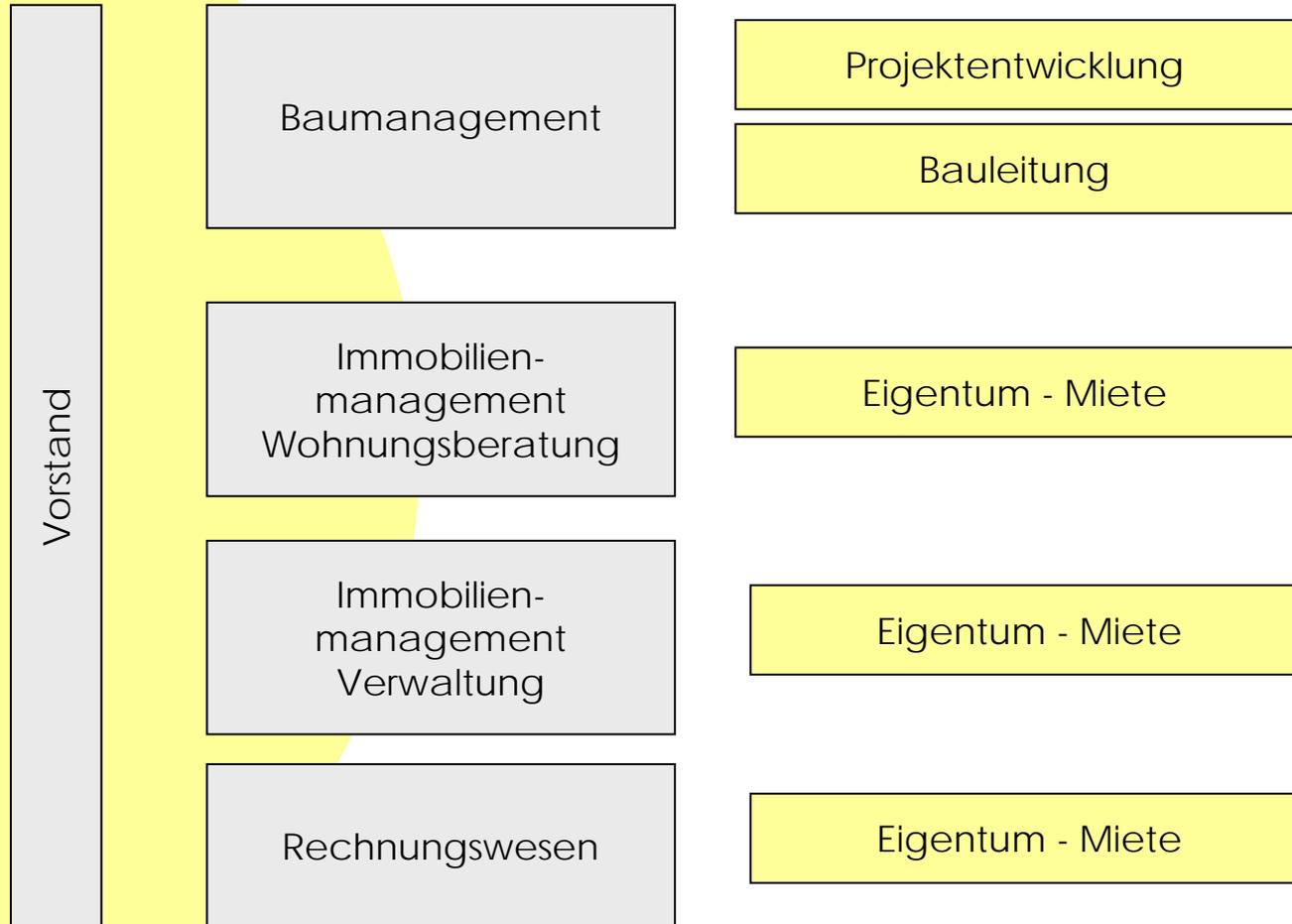
Gemeinnützig	Donau-	Ennstaler	Siedlungs-	Aktiengesellschaft
↓	↓	↓	↓	↓
1939 gegründet als gemeinnützig anerkannte Gesellschaft	Krems an der Donau	Liezen	Wohnbautätigkeit	Namensaktien

rd. 80 Mitarbeiter, in 80 Gemeinden in NÖ tätig, jährliches Bauvolumen rd. 60 Mio.

Gemeinnützigkeit.

- Aufgabe ist die Errichtung, Werterhaltung und Verwaltung von Wohnungen, Heimen, Garagen, Abstellflächen
- Grundlage ist das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)
- Kostendeckungsprinzip – Errichtung des Objekts mit Hilfe der Wohnbauförderungsmittel des Landes Niederösterreich
- Möglichkeit der Eigentumsbildung – entweder sofort oder spätere optionale Übereignung bei Mietkaufobjekten
- Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen eigener als auch fremder Objekte
- Kontrolle durch die Öffentlichkeit:
 - Revisionsverband
 - Anerkennungsbehörde
 - Finanzamt
 - Krankenkasse
 - Rechnungshof

Abteilungen.



Auszeichnungen.



Goldene Kelle 1985



Auszeichnungen.

Goldene Kelle 1982



NÖ Wohnbaupreis 1996



Auszeichnungen.



Bauherrenpreis der
Zentralvereinigung der
Architekten 2004



Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-AG
3500 Krems, Bahnzeile 1, Tel. 02732/83393, info@gedesag.at
www.gedesag.at

Auszeichnungen.

Dorf- und Stadterneuerungspreis der
Landesinnung Bau NÖ 2005



Auszeichnungen.

Brick Award der
Ziegelindustrie 2008



Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-AG
3500 Krems, Bahnzeile 1, Tel. 02732/83393, info@gedesag.at
www.gedesag.at

Auszeichnungen.



Brick Award der Ziegelindustrie 2009/2010

Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-AG
3500 Krems, Bahnzeile 1, Tel. 02732/83393, info@gedesag.at
www.gedesag.at

Auszeichnungen.



NÖ Wohnbaupreis 2011

Auszeichnungen.



NÖ Wohnbaupreis 2012



Leistbares Wohnen.

Rechtsformen	Eigentum / Miete mit Kaufoption / Miete
Finanzierungsbeitrag	WGG-Grenze € 65,55/m ²
Objektförderung	Direktdarlehen / Annuitätenzuschüsse, EAW, Punktesystem
Subjektförderung	einkommensbezogener Wohnzuschuss
Miete	Annuitätendienste ca. € 6,50/m ² Betriebskosten ca. € 2,50/m ² Mehrwertsteuer (10 %) ca. € 0,90/m ²

Leistbares Wohnen.

Rechtspolitische Rahmenbedingungen (UNO/EU/nat. Recht:

- Barrierefreiheit (Allgemeinbereiche / Wohnungsbereiche)
- Reduktion der Treibhausgase durch biogene Heizsysteme
- Reduktion der Wärmeverlusten (Kyoto-Ziele / § 15a-Vereinbarung / nationaler Plan / Energieausweis)

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Thermische Solaranlagen / PV-Anlagen

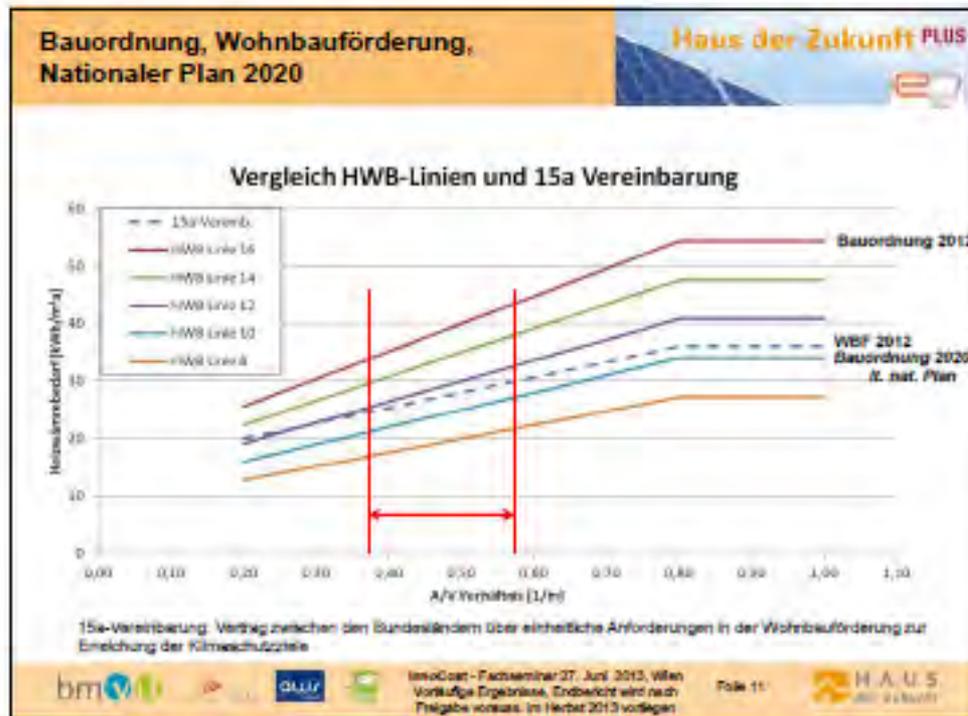
Leistbares Wohnen.

Niedrigstenergiegebäude, Passivhaus, Plus-Energie: Machbar, praxistauglich! Haus der Zukunft PLUS

- Kosten im laufenden Betrieb? -> Aussage über Gesamtkosten (Bau + Betrieb) -> Lebenszykluskosten!
 - Bislang nur wenige Kostendaten aus der Praxis verfügbar!
- EU-Gebäude-Richtlinie (Neufassung 2010) fordert „kostenoptimale“ Gebäudestandards
 - Methodischer Rahmen ist vorgegeben: Errichtungskosten, laufende Kosten im Betrieb, Betrachtungszeitraum 30 Jahre, Reinvestitionen (insbes. Haustechnik), Berücksichtigung Restwert
- Nationaler Plan bis 2020
 - Erarbeitet und beschlossen von den Ländern im Rahmen des OIB – Österreichisches Institut für Bautechnik (Dezember 2012)
 - Wurde kürzlich vom BMWFJ/BKA nach Brüssel übermittelt
 - Schrittweise Verschärfung der Anforderungen in 2-Jahresschritten
- Leistbares Wohnen vs. „Qualitätswahnsinn“?
 - Was **können** wir uns leisten, was **wollen** wir uns leisten?

bmwifj oib infoCost - Fachseminar 27. Juni 2013, Wien
Vorläufige Ergebnisse, Endbericht wird nach Freigabe vorzugs. im Herbst 2013 vorliegen Folie 9

Leistbares Wohnen.



Leistbares Wohnen.

HWB- Anforderungen in der Praxis **Haus der Zukunft PLUS**

Referenzgebäude 12m x 32m x 6 Geschöde ->
 $\tau_c=2,94, A_{\text{FV}}=0,26$

HWB, U-Werte und Dämmstärken (Unterkonstruktion 20cm Stahlbeton)
 für Referenzgebäude

	U-Wert (W/m ² K)	Fassadendämmung		Dachdämmung		Kellerdeckendämmung		FERTIGER		
		Dämmstärke (cm)	U-Wert (W/m ² K)	Dämmstärke (cm)	U-Wert (W/m ² K)	Dämmstärke (cm)	U-Wert (W/m ² K)	Dämmstärke (cm)		
HWB-Lösung 01	0,20	12	0,21	12	0,25	20	0,25	10	2,2	Passiv
HWB-Lösung 02	0,24	20	0,25	9	0,34	20	0,23	10	1,15	Passiv
HWB-Lösung 03	0,27	20	0,30	11	0,31	20	0,22	11	0,7	Passiv
HWB-Lösung 04	0,31	20	0,33	10	0,32	20	0,25	11	0,61	Passiv
HWB-Lösung 05	0,35	18	0,36	10	0,35	17	0,24	10	0,51	Passiv
HWB-Lösung 06	0,39	18	0,38	10	0,37	17	0,23	9	0,39	Passiv
HWB-Lösung 07	0,43	18	0,41	10	0,41	17	0,22	9	0,29	Passiv
HWB-Lösung 08	0,47	18	0,44	10	0,44	17	0,21	9	0,2	Passiv
HWB-Lösung 09	0,51	18	0,47	10	0,47	17	0,20	9	0,14	Passiv

1 cm
Lüftungsschicht
Bauteile




 ImoCoat - Fachseminar 27. Juni 2015, Wien
 Vorläufige Ergebnisse. Endbericht wird nach
 Freigabe vorzulegen. Im Herbst 2015 vorliegen

Folie 12 

Lokale Rahmenbedingungen (Diskussion stark Wien geprägt):

Niederösterreich

573 Gemeinden, weitläufig (Verkehr)
Ländlich geprägte Siedlungsform
Objektgrößen rd. 12 – 15 WE
Niedrige Beb.Dichte (GFZ 0,25-0,75)
Begrenzte Geb.Höhe (BKL II-III)
Stellplatzerf. (Gemeinden 2-3/TG)
Heizsysteme (Pellets, Hackg., WP)

Wien

urbane Stadt, kompakter Siedlungsraum
verdichtete Siedlungsformen
mind. 100 WE bis zu 1000 WE
hohe Beb.Dichte (GFZ über 1,5)
durchschn. 5-8 Geschoße
max. 1:1 (Reduktion/öff. Verkehr)
weitläufiges Fernwärmenetz

Preistreiber (Errichtung und Betrieb):

Objektgrößen / Geschoßanzahl
Haustechnik/Notkamine
Stellplatzerfordernis über 1:1
Gestaltung/Außenanlagen
Sonderfachleute
Rechtsvorschriften

(Dach/Fundierung, Stiegenhäuser/Lift)
(biog. Heizg/Lüftungsanl./altern. Energie)
(Tiefgaragen/CO-Anlagen/Lüftungen)
(Architektur/Zubehör/Freiraumgestaltung)
(Bodenmech./Chemiker/Bauph./BauKG)
(NÖ BTV/OIB/Normen ! /NÖ WFG)

Grundkosten

(städt. Raum/Kontam./Aushubklassen)

Untersuchung der GBV (200 Objekte / 15.000 WE) HWB 30 bis 35 (tats. Verbrauch)

Leistbares Wohnen.

Beispiel Furth (GBK € 2.160 exkl. MwSt.)



Leistbares Wohnen.

Beispiel Weinzierl (GBK € 2.050 exkl. MwSt.)



Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-AG
3500 Krems, Bahnzeile 1, Tel. 02732/83393, info@gedesag.at
www.gedesag.at

Leistbares Wohnen.

Beispiel Sonntagberg (GBK € 1.970 exkl. MwSt.)



Leistbares Wohnen.

Beispiel Hagenbrunn (GBK € 2.300 exkl. MwSt.)



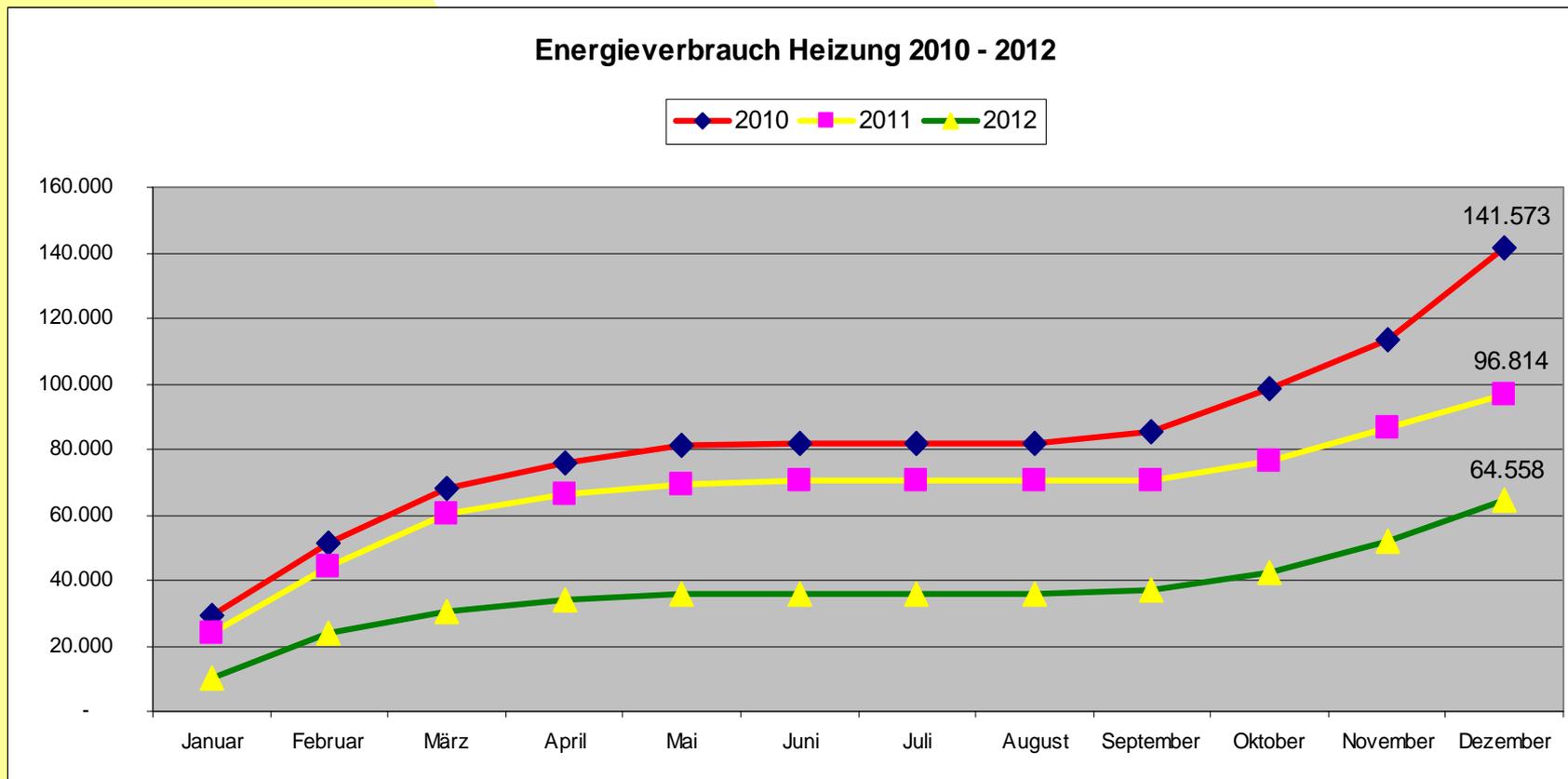
Gemeinnützige Donau-Ennstaler Siedlungs-AG
3500 Krems, Bahnzeile 1, Tel. 02732/83393, info@gedesag.at
www.gedesag.at

Wohnhausanlage: „REIFGASSE 20-24“

Wärmetechnische Sanierung

Sanierungsbeginn:	Mai 2011
Sanierungsende:	Juni 2012
Sanierungskosten	€ 459.604,35
Darlehenshöhe	€ 369.000,00
Annuitätenzuschuss	€ 259.470,00
Sanierungsscheck 2011	€ 37.512,00
Energiekennzahl vorher/nachher	88 / 37 kWh/m ² /a
Energieaufwand Heizung vorher (2010)	141.573 kWh
Energieaufwand Heizung nachher (2012)	64.558 kWh
Energieeinsparung Heizung vorher/nachher	rd. 54%
CO ₂ – Reduktion	17,3 t

Wohnhausanlage: „REIFGASSE 20-24“



HERZLICHEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

**Besuchen Sie uns auch auf unserer Homepage
www.gedesag.at**