GBV Einblicke

1 | 2020

Fachmagazin der gemeinnützigen Bauvereinigungen

Wie der soziale Wohnbau weiblich wird

Viele Projekte machen Wohnen für Frauen alltagstauglicher • Seite 6

AKTUELLES • SEITE 10
Renaissance der Wohntürme

RECHT • SEITE 12
Aufsichtsräte im Fit-&-Proper-Check

AUSSICHTEN • SEITE 14
E-Mobilität in gemeinnützigen Wohnanlagen

E-Mobilität braucht Energie auf vielen Ebenen

Pilotversuche in gemeinnützigen Wohnanlagen zeigen: Die Stromnetze sind für die Umstellung gerüstet. Doch viele Fragen rund ums klimaschonende Fahren sind noch ungeklärt.

Test bestanden: Wer sich bislang gefragt hat, ob die Netze der heimischen Stromanbieter dem Bedarf der (künftigen) E-Mobilität in heimischen Wohnanlagen auch standhalten, muss sich keine Sorgen mehr machen. Das legen zumindest mehrere Pilotversuche in Wien und Niederösterreich nahe.

So testete das e7 Ingenieursbüro gemeinsam mit der GBV Wien Süd und Partnern aus der Energiewirtschaft in einer Anlage mit 22 Wohnungen das „E-Mobilitäts-Szenario 2030". Konkret erhielten zwölf Bewohnerinnen und Bewohner testweise sechs Wochen lang je einen Elektrowagen. In der Tiefgarage wurden zwölf Wandladestationen („Wallboxen") angebracht. Ein elektronisches Lastmanagement sorgte dafür, dass sich die verfügbare Ladeleistung optimal auf die zu ladenden Autos verteilte. Das Ergebnis des Energiemonitorings: Auch zu den Tagesspitzen wurde die Kapazität des bestehenden Hausanschlusses nicht erreicht. Es gab auch keine negativen Auswirkungen auf das vorgelagerte Stromnetz. Wichtig seien Gemeinschaftsanlagen mit Lastmanagement-Funktion sowie eine netzschonende Langsamladung von maximal 11 Kilowatt pro Wallbox, so das Forschungsteam.

Die E-Autos in Wien-Liesing können auch von Anrainern und Büros genutzt werden.

„Die öffentliche Infrastruktur für E-Mobilität zu bezahlen kann nicht unsere Sache sein."

Christian Struber, Salzburg Wohnbau

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommen auch drei verschiedene Pilotversuche in Niederösterreich. Sie zeigten, dass der konzentrierte Einsatz von E-Autos keine Probleme für das Stromnetz bringt.

E-LKW für den Umzug

In der NBG-Wohnanlage in Obersiebenbrunn (Bezirk Gänserndorf) konnten die Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen des Pilotprojekts von NBG, Energie- und Umweltagentur des Landes sowie weiterer Partner Anfang des Vorjahres insgesamt sieben E-Autos drei Monate lang kostenlos testen. „Nach anfänglicher Skepsis wurden sie sehr rasch gut angenommen", sagt NBG-Direktor Walter Mayr: „Wir möchten nun gemeinsam mit den Energieversorgern und Gemeinden über solche umweltfreundlichen Mobilitätslösungen wie etwa Carsharing reden." Ihren neuen Mieterinnen und Mietern stellt die NBG für die Übersiedelung einen kostenlosen Elektro-LKW zur Verfügung. Mayr: „Das finden wir viel sinnvoller als Gratis-Kugelschreiber und Werbeblocks, die kein Mensch braucht."

Während die E-Ladeinfrastruktur in puncto Stromnetz also nicht so problematisch scheint, wie vielfach befürchtet, bringt die Elektromobilität für die GBVs eine Reihe an baulichen, rechtlichen und finanziellen Herausforderungen mit sich.

Die für die Ladeinfrastruktur nötigen „Leerverrohrungen" in den Tiefgaragen planen GBVs wie die Salzburg Wohnbau und die NBG bereits standardmäßig mit ein. Die Kosten dafür seien „sehr überschaubar", sagt Christian Struber, Geschäftsführer der Salzburg Wohnbau. Eine Adaptierung bestehender Anlagen kann hingegen teuer werden.

Gesetzliche Erleichterungen

„Hier hat die jüngste WGG-Novelle eine Erleichterung für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft gebracht", erklärt Daphne Frankl-Templ von der Rechtsanwaltskanzlei Templ. So dürfen die GBVs nun die Kosten für die nötigen baulichen Maßnahmen im Rahmen des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags an ihre Mieterinnen und Mieter weitergeben. Vor einer Umrüstung müssten allerdings drei Viertel der Bewohnerschaft zustimmen, so die Juristin.

NBG-Direktor Mayr geht davon aus, dass die E-Mobilität deshalb langsamer in die bestehenden Wohnanlagen einziehen werde: „Unsere Klientel ist nicht so begütert, da muss man bei Dingen, die etwas kosten, sehr vorsichtig vorgehen. Wichtig ist, den Mietern und Eigentümern klar zu sagen, was eine Umrüstung kostet, und auch konkrete Zahlen auf den Tisch zu legen."

Teure Anschlussgebühren

Unklar ist bislang, wer für die Stromanschlusskosten aufkommt, wenn auf dem Parkplatz einer gemeinnützigen Wohnanlage eine öffentlich zugängliche Ladestation errichtet wird. Laut Christian Struber liegen diese Gebühren für eine mittlere Wohnanlage zwischen 30.000 und 50.000 Euro. Der Chef der Salzburg Wohnbau sieht hier die Energiewirtschaft und die Autohersteller in der Pflicht. Bei der Errichtung von Ladeinfrastruktur werde sich rasch ein eigener Markt entwickeln, glaubt er. „Wir stellen gerne den Grund zur Verfügung. Die öffentliche Infrastruktur für E-Mobilität zu bezahlen kann aber nicht Sache der Gemeinnützigen sein", sagt Struber. Nachsatz: „Es käme ja auch keiner auf die Idee, dass wir mit den Kosten für eine Benzin- und Dieseltankstelle etwas zu tun haben." ●

E-CARSHARING IM GEMEINNÜTZIGEN WOHNBAU

Die Vorteile von E-Carsharing für die Bauträger liegen auf der Hand: Es spart Stellplätze, bietet einen Service für die Nutzerinnen und Nutzer und verbessert die Klimabilanz. Die Infoplattform veraenderung-bewegen.at informiert über Fördermöglichkeiten und stellt Best-Practice-Beispiele vor.

Die Aktivgruppe kümmert sich um die Pflege der E-Autos.

Mobiles Grätzl

Am „Mobility Point" in der Perfektastraße in Wien-Liesing kann man sich ein E-Auto, ein E-Lastenrad, ein E-Mountainbike sowie zwei E-Bikes mieten. Das Österreichische Siedlungswerk hat ihn, unterstützt von der Entwickler- und Betreiberfirma MO.Point, bereits in der Bauphase mitgeplant. Das Besondere daran: Das grüne Mobilitätsangebot steht neben den Bewohnerinnen und Bewohnern der 115 Wohneinheiten auch den (Business-)Userinnen und -Usern im Grätzl offen. Weil geteilte Autos gleichzeitig weniger Autos bedeuten, durfte das ÖSW bei den Stellplätzen sparen: Die Wiener Bauordnung sieht vor, dass pro 100 Quadratmeter Wohnfläche ein Autoabstellplatz geschaffen werden muss. „Wir wollten hier ein Stellplatzregulativ von 70 Prozent schaffen. Das ist uns mit dem Mobilitätskonzept auch geglückt", sagt ÖSW-Projektleiter Hannes Stuppacher. ▶

▲ Smarter Together

Die BWSG nahm die Sanierung ihrer Wohnanlage in Wien-Simmering zum Anlass, zusammen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern und wohnbund:consult ein E-Carsharing-Modell auszuarbeiten. Seit Anfang 2018 stehen in der Hauffgasse drei E-Autos des Betreibers Caruso zur Verfügung. Die Anmeldung mit Kundenkarte läuft einwandfrei, das Service wird regelmäßig genutzt. Bis Ende 2019 wurden mit den E-Autos mehr als 126.000 km zurückgelegt, derzeit sind 140 Nutzerinnen und Nutzer registriert. Wer im Rahmen der „Aktivgruppe" die Fahrzeuge pflegt und Interessierte berät, kann den Fuhrpark zum halben Preis nutzen. Das Projekt ist Teil der EU-geförderten Stadterneuerungsinitiative „Smarter Together" – und macht diesem Namen alle Ehre.

Foto Ch. Struber: FRANZ NEUMAYR Pressefotos und Reportagen Fotos Smarter Together: wohnbund:consult. Foto MO.Point: © MO.Point GmbH