

Medienservice der Stadt Linz

Informationsunterlage zur Pressekonferenz von **Planungsreferent Stadtrat Dietmar Prammer** zum Thema „**Aktuelle Bautätigkeit am Wohnbausektor in Linz**“ am 25. Jänner 2023 um 9.45 Uhr, im Alten Rathaus, 4. Stock, Raum 443

Aktuelle Bautätigkeit am Wohnbausektor in Linz

Planungsreferent Stadtrat Dietmar Prammer:

„Wohnbauschwerpunkte in Linz – rund 6.500 Wohnungen in der „Pipeline“

In den vergangenen zehn Jahren wurden in Linz etwa 10.500 Wohnungen neu gebaut, davon mehr als 80 Prozent in gänzlich neu errichteten Gebäuden. Die Zahl der Wohnungen ist im Dreijahresvergleich von 116.000 Anfang 2019 auf den historischen Höchststand von 120.928 (Stand 18.1.2023) angestiegen.

Diese rege Wohnbautätigkeit der vergangenen Jahre steht einer sehr großen Nachfrage gegenüber. Mehr als die Hälfte der 50.000 Wohnungssuchenden in Oberösterreich möchte nach Linz ziehen, davon viele aus Dringlichkeitsgründen. Darunter sind Menschen, die einen Hausstand gründen, die Kinder bekommen oder eine Trennung hinter sich haben, sowie Ältere, die wegen besserer Versorgung zurück in die Stadt ziehen. Wesentlichster Grund für den nach wie vor hohen Bedarf ist aber sicherlich das Arbeitsangebot im oberösterreichischen Zentralraum.

„Linz ist eine attraktive Stadt und zieht natürlich viele Menschen aufgrund ihres urbanen Charmes und Angebots an. Es gibt eine gute Infrastruktur, Ältere sind mit Seniorenzentren und medizinischen

Einrichtungen versorgt. Junge Erwachsene finden hier Ausbildungs- und Arbeitsplätze. Für Familien und ihre Kinder bietet sich ein gutes Umfeld an Kindergärten, Horten und Schulen. Für alle Gruppen gibt es zudem ein breites, kulturelles Angebot. Der Wunsch, aus diesen Gründen nach Linz zu kommen, bringt natürlich einen stetig hohen Bedarf an Wohnplätzen. Die Stadt Linz setzt angesichts dessen vor allem auf den sozialen Wohnbau, um die Preise am Wohnungsmarkt für die Linzer*innen auch stabil und leistbar zu halten", erklärt Planungsreferent Stadtrat Dietmar Prammer.

Leistbares Wohnen in Linz

In Zeiten der hohen Inflation und der allgemeinen Teuerung trifft die Menschen die Preissteigerung bei den Wohnkosten besonders stark. Die Preisspirale am Immobilienmarkt bekam im letzten Jahr noch einmal zusätzlichen Schwung. Die Stadt Linz versucht aber, weiteren Steigerungen entgegenzuwirken. „Damit qualitätsvoller, leistbarer Wohnraum auch in Zukunft ausreichend zur Verfügung steht, setzen wir auf unterschiedliche Maßnahmen. Wesentliche Schritte sind einerseits die Nachverdichtung auf bereits bestehenden Gebäuden – ein gutes Beispiel ist das jüngst verwirklichte Projekt ‚Wohnen am Weidingerbach‘ – sowie Stadterweiterungsprojekte im Linzer Süden. Hauptsächlich geht es dabei um den künftigen Stadtteil Sommerfeld Ebelsberg. Zudem bauen wir auf die Nutzbarmachung ehemaliger Betriebsareale, wie zum Beispiel der Post City Gardens. Besonders in Zeiten steigender Inflation ist leistbarer Wohnraum ein besonders wichtiger Faktor zur Entlastung der Menschen“, betont Planungsstadtrat Dietmar Prammer.

Zum Bedarf der zukünftigen Jahre erklärt Stadtrat Prammer: „Das ist stark vom Bevölkerungszuwachs abhängig, und hier vor allem vom Zuzug. Mit dem Pandemiejahr 2020 gab es zwar einen ‚Einbruch‘ – verglichen mit den Jahren davor. Seitdem hat die Mobilität der Menschen aber wieder zugenommen, und der Zuwachs wird sich fortsetzen. Bekanntlich hatten wir im Jahr 2022 schon wieder ein Plus von 2.759 Hauptwohnsitzen, denn Linz ist und bleibt für viele ein attraktiver Wohnort. Zudem haben auch die Linzer Betriebe zukünftig weiterhin einen großen Bedarf an Arbeitskräften. Wir gehen daher von ungefähr 1.000 zusätzlichen Einwohner*innen pro Jahr aus.“

Sozialer Wohnbau und das „Linzer Modell“

Als wesentliches Instrument für die Sicherstellung leistbaren Wohnens sieht Stadtrat Prammer das sogenannte „Linzer Modell zur Forcierung des sozialen Wohnbaus“. „Durch das vom Gemeinderat beschlossene ‚Linzer Modell‘ verpflichtet die Stadt die Bauträger, einen bestimmten Teil neu errichteter Wohnungen zu günstigen Konditionen zu vermieten. So wird Bauland für den geförderten Wohnbau mobilisiert, und Preisspekulationen privater Bauträger werden erschwert“, hebt Stadtrat Dietmar Prammer die Bedeutung des Modells hervor.

Dass Linz eine führende Stellung im Bereich des sozialen Wohnbaus einnimmt, untermauert auch eine vergleichende Studie des Städtebundes. 55 Prozent der Linzer Wohnungen konnten darin dem sozialen Wohnbau zugerechnet werden – ein österreichweiter Spitzenwert! In Wien liegt der Anteil bei etwa 40 Prozent, in Salzburg bei 23 Prozent und in Graz sogar nur bei 16 Prozent.

Fast 59.000 der Linzer Wohnungen stehen dabei im Eigentum gemeinnütziger Bauvereinigungen, darunter auch die stadteigene GWG. Der restliche Wohnungsbestand befindet sich zum überwiegenden Teil im Eigentum Privater. Unter den aktuell in Bau befindlichen Wohnungen in Linz finden sich etwa 700, die von den Gemeinnützigen verwirklicht werden (GWG, GIWOG, WSG, Neue Heimat, OÖ. Wohnbau und LAWOG).

Insgesamt zählen fast 600.000 Wohnungen in Österreich zum Bestand gemeinnütziger Bauvereinigungen. Für die Mieter*innen bedeutet dies meist deutlich billigere Mietpreise als auf dem freien Immobilienmarkt – der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen geht von etwa zwanzig Prozent weniger als bei privaten Vermietungen aus. Dazu entfällt die (noch) mögliche Maklerprovision sowie oft auch eine Kautions. Dabei stehen die Wohnungen in Größe und Ausstattung denen des privaten Sektors nicht nach. Hinzukommt, dass sich den Mieter*innen in Linz alle infrastrukturellen und kulturellen Vorteile urbanen Wohnens bieten.

6.500 künftige Wohnungen – Förderung des Wohnbaus stabilisiert Mietpreise

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 1.134 Wohnungen fertiggestellt. Ein Blick auf die aktuelle und künftige Entwicklung des Wohnbaus in Linz zeigt einen ungebrochenen Boom. Derzeit sind insgesamt 2.186 Wohnungen in Bau, 1.469 sind bereits bewilligt und 1.289 zur Bewilligung eingereicht worden. Weiters sind 1.545 Wohnungen projektiert – 654 davon wären sogar schon einreichfähig. „Das heißt, wir haben in Linz fast 6.500 Wohnungen, mit deren Bau kurz- oder mittelfristig gerechnet werden kann“, fasst Stadtrat Dietmar Prammer zusammen und spricht sich im gleichen Zug für eine weitere kontinuierliche Wohnbauförderung aus:

„Denn wenn der Wohnraumbedarf nicht mehr mit geförderten Wohnungen gedeckt werden könnte, hätte dies enorme Auswirkungen auf die Mietpreise. Damit würde die inflationsbedingte Preisspirale noch weiter angeheizt. Der Schwerpunkt wird daher weiter bei Mietwohnungen liegen müssen. Gerade für junge Erwachsene, die sich womöglich nach der Familiengründung verändern und in größere Wohnungen umziehen möchten, sind geförderte Mietwohnungen die ideale Wohnform.“

Wohnbau in Linz	Wohnungen
Wohnungen in Bau	2.186
Bewilligte Wohnungen	1.469
Eingereichte Projekte	1.289
Einreichfähige Projekte	654
(noch) nicht einreichfähige Projekte	891
Gesamt	6.489

Beweggründe für den Wunsch nach veränderten Wohnungsgrößen sieht Stadtrat Prammer auch anderswo: „Grundlegend gilt, dass es heutzutage einen größeren Bedarf an Wohnfläche pro Kopf gibt als früher. Österreichweit stieg dieser um 3,4 m² in den letzten zehn Jahren. Es gibt auch Personen, die berufsbedingt – etwa durch Home-Office – eine neue, größere Wohnung haben möchten. Zudem haben wir viele ältere Mitbürger*innen, die nach Jahren des Lebens im Umland wieder zurückziehen. Das kann auf gesundheitliche Gründe und die medizinische Versorgung vor Ort zurückzuführen sein, den Wunsch nach mehr Sozialem und Kulturangebot oder schlicht auf den besseren Zugang zu Nahversorgern. Andererseits gehen wir auch von mehr Single-Haushalten aus, dieser Trend hat sich besonders in der Pandemie aufgrund von Trennungen und Scheidungen verstärkt. All das spielt ebenso eine Rolle bei der Nachfrage nach Wohnraum und führt genauso zu einem steigenden Bedarf.“

Wohnbauprojekte im ganzen Stadtraum verteilt

Die 2.186 in Bau befindlichen Wohneinheiten verteilen sich auf 130 Projekte in ganz Linz. Ein Blick auf die größten Wohnbauprojekte zeigt: In der östlichen Innenstadt, aber auch in den Stadtteilen Kleinmünchen und Pichling wird derzeit am meisten gebaut. „Aber auch am Bindermichl und im Franckviertel werden größere Projekte realisiert“, informiert Planungsstadtrat Dietmar Prammer. „Sehr aktiv ist auch die stadteigene GWG, die letztes Jahr 226 Neubauwohnungen übergeben konnte und 2023 wiederum 136 Neubauwohnungen für neue Mieter*innen realisiert“.

Die städtische Wohnungsgesellschaft GWG konnte letzten Sommer das große Neubauprojekt in der Zeppelinstraße/Wiener Straße fertigstellen. 71 neue barrierefreie Wohnungen mit Balkonen oder Loggien und einer Tiefgarage wurden an die Mieter*innen übergeben. Das von dem Linzer Architekturbüro Kneidinger ZT GmbH geplante Projekte zeichnet sich vor allem durch den grünen Innenhof aus.

Derzeit steht das Quadrill-Ensemble in der Tabakfabrik an der Spitze der größten Wohnbauprojekte – erklärend dazu: Das Projekt besteht aus vier Bauteilen. Die Wohnungen sind nicht für den Quadrill-Tower vorgesehen, sondern für die im zweiten und dritten Bauteil entstehenden Gebäude. Im „Memphis Haus“ werden in den obersten zwei Stockwerken vorrangig Kleinwohnungen mit 1- bzw. 2-Zimmern entstehen. Im „Boston Haus“ verteilen sich 2- und 3-Zimmer-Wohnungen über die obersten fünf Geschoße. Hier werden den künftigen Mieter*innen kleine Freiräume in Form von Loggien und Balkonen geboten. In der Erdgeschoßzone der Wohnanlagen finden sich Flächen für Gastronomie und Handel wieder.

Ein besonderes Projekt ist auch die neue Wohnanlage „Wohnen in der Ramsauerstraße“ der WAG im beliebten Stadtteil Bindermichl. Aktuell entstehen dort 52 Miet- und 27 Eigentumswohnungen mit einem umweltbewussten Klimasystem. Das Projekt weist ein vorbildliches, nachhaltiges Energiekonzept mit Wärmepumpe/Erdspeicher, Solarkollektoren und Photovoltaikanlage auf.

In zentraler Lage auf einem rund 10.000 m² großen Areal realisiert die GWG Linz aktuell einen leistbaren und urbanen Wohnbau mit 23 geförderten Mietwohnungen und grünem Innenhof (3. Bauetappe des Projekts Derfflingerstraße). Dabei wird sich die Grün- und Baumzone quer durch die ganze Bebauungsstruktur ziehen. Die neue Wohnanlage soll noch dieses Jahr fertiggestellt werden.



In den Gebäuden 2 und 3 des Quadrill-Ensembles ist auch Wohnen vorgesehen, Rendering: Zechner.com - expressiv.at



Das Quadrill-Ensemble zählt zu den größten in Bau befindlichen Projekten in Linz, PTU/Pertlwieser

Zukünftige Wohnbauprojekte

Über 1.400 Wohneinheiten im mehrgeschossigen Wohnbau sind bereits baubewilligt und können somit gestartet werden. Diese teilen sich auf über 80 verschiedene Projekte auf.

An der Spitze dieser Liste findet sich der schon länger geplante Bulgari-Tower (oder „High Five“) mit dem Entwurf der Architekten Kneidinger und Stögmüller. Hier hat sich der Fokus der Planungen in den letzten Jahren weg von Hotelüberlegungen, hin zu mehr Wohnungen verschoben. Das knapp siebzig Meter hohe Gebäude wird voraussichtlich über 280 Wohnungen beherbergen. Zudem ist geplant, die Erdgeschoßzone für Geschäfte zu nutzen.

Auch schreitet das große Stadterweiterungsprojekt „Wohnen beim See“ in Pichling schnell voran. Für den dritten Bauabschnitt der GIWOG mit fünf Wohnhäusern und insgesamt 82 wohnbaugeforderte Mietwohnungen ist der Bezug bereits für Juni 2023 geplant. Die künftigen Bewohner*innen können hier den direkt erzeugten Strom von der auf den Dächern installierten Photovoltaikanlage nutzen. Der Überschuss wird ins Stromnetz eingespeist. Neben einem bedeutsamen Beitrag zum Klimaschutz erhalten die Mieter*innen einen Vorteil durch günstigere Energiekosten. Für die nächste Bauetappe sind bereits über 45 Wohnungen bewilligt.

Zwischen der Seiderstraße, Traundorfer Straße und Schwaigaustraße sollen in den nächsten zehn Jahren 42 Wohnhäuser mit Mietwohnungen entstehen. Das lebendige neue Wohnviertel mit den vielen angelegten Grünflächen ist in

mehrere Bereiche gegliedert. Diese werden von den jeweiligen gemeinnützigen Bauträger*innen GIWOG und Neue Heimat sowie der WAG bebaut und in der Folge auch verwaltet werden. Im Zuge dieser Wohnbauoffensive wurde von der Stadt Linz auch die notwendige soziale Infrastruktur berücksichtigt. Im ersten Bauabschnitt errichtete die GIWOG im Auftrag der Stadt Linz eine Kinderbetreuungseinrichtung mit 6 Kindergarten- und 3 Krabbelgruppen, welche im Sommer 2021 eröffnet wurde.



Wohnen beim See (Leblweg) - Stadterweiterung in Pichling, PTU/Pertlwieser

Für etwa 1.300 Wohnungen von 67 Projekten wurde die Bewilligung bereits eingereicht, zudem stehen 650 weitere Wohneinheiten (22 Projekte) kurz vor der Einreichung. Unter den größten eingereichten Projekten befinden sich die Bebauungen der Living-Green-Reuchlin GmbH in der Reuchlinstraße am Bulgariplatz sowie Bauvorhaben von GWG („Wimhölzel-Hinterland“), Lebensquell in Pichling, der WAG und der GSA am Bindermichl und ein Bauvorhaben der LAWOG im Franckviertel.

Im Rahmen des GWG-Projekts „Wimhölzel-Hinterland“ werden bis 2028 in vier Etappen 400 Wohneinheiten anstelle von Altbauwohnungen entstehen. Im Zuge eines kooperativen Verfahrens waren die Bewohner*innen der Gebäude in den vorausgehenden Planungsprozess miteingebunden. Die erste Bauetappe ist schon in der Realisierung und soll mit August 2023 abgeschlossen sein, im September können die neuen Mieter*innen die 101 neuen Wohnungen bereits beziehen. Gleichzeitig steht schon der zweite Abschnitt im Bereich Memhardstraße/Schreiberstraße dieses Jahr an und soll 2025 fertiggestellt werden.



Foto: transparadiso / Wimhölzel Hinterland

Offenes Projekt Tanzende Türme

In der letzten Sitzung des Beirates für Stadtgestaltung Ende November 2022 wurde dem Gremium das Projekt "Tanzende Türme" präsentiert. Der Entwurf beinhaltet drei Hochhäuser am Standort Friedhofstraße / Lenaustraße / Anzengruberstraße. Dabei empfahl der Beirat vorerst eine weitere Begutachtung in einer zukünftigen Sitzung. Die drei Hochhäuser müssen etwa noch den Vorgaben der 10-Punkte-Checkliste für Hochhäuser der Stadt Linz entsprechen. Weiters muss auch das Linzer Modell zur Forcierung des geförderten Wohnbaus Berücksichtigung finden. Andere Punkte, die es noch vorzulegen gilt, sind ein zeitgemäßes Mobilitätskonzept sowie ein entsprechend der Nachhaltigkeit ausgearbeitetes Gesamtenergiekonzept.



Dem Beirat für Stadtgestaltung wurde im November das Projekt die „Tanzenden Türme“ beim Barbara Friedhof vorgestellt; Rendering: Kneidinger/Stögmüller

Ausblick auf Stadtentwicklung im Süden

„Die aktuelle Stadterweiterung im Bereich Pichling verwirklicht sich in mehreren größeren Projekten (Wohnen am See, Auhirchgasse). In den kommenden Jahren wird als großes und längerfristiges Projekt die Nutzung des Areals der ehemaligen Kaserne Ebelsberg und der dahinterliegenden Sommergründe herausragen“, blickt der für Wohnbau zuständige Stadtrat Prammer in die Zukunft.

Dort soll der neue, lebendige Stadtteil „Sommerfeld Ebelsberg“ in mehreren Etappen entstehen. Dieser wird über zehn Jahre Wohnraum für mehr als 6.000 Menschen schaffen. Für das Projekt wurde unter umfassender Bürgerbeteiligung bereits 2017 ein kooperatives Planungsverfahren abgeschlossen und ein umfangreiches Mobilitätskonzept erarbeitet.



Revitalisierung der Kasernengebäude, Rendering: WSF Privatstiftung

Den ersten Schritt setzen die diesjährige Sanierung und Revitalisierung elf denkmalgeschützter Gebäude auf dem Areal der ehemaligen Hiller-Kaserne. In neun Gebäuden entstehen Mietwohnungen bestehend aus zwei bis vier Zimmern. Jede Wohnung bekommt dabei einen eigenen Freibereich in Form eines Balkons oder Gartens. Die zwei restlichen Gebäude werden Büros und einen Kindergarten beherbergen.

Auswirkungen für Infrastruktur, Umwelt und Verkehr werden von der Stadt eingehend und umfassend geprüft. 2021 wurde der Bedarf an Kindergärten, Schulen und Horten überarbeitet. Zudem wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Ebenso wird aktuell ein Mobilitätskonzept für den gesamten Linzer Süden erarbeitet, die Wohnbarmachung der Kasernengebäude dieses Jahr ist verkehrstechnisch bereits durchführbar.

Medieninhaber, Hersteller und Herausgeber Magistrat Linz

Redaktion Kommunikation und Marketing; Altes Rathaus, Hauptplatz 1, 4041 Linz

Chef*in vom Dienst Tel.: +43 664 33 65 909, E-Mail: cvd@mag.linz.at

linz.at/medienservice