

# SPATENSTICH ECKERTSTRASSE

AM 01.10.2024 FINDET DER FEIERLICHE SPATENSTICH FÜR EIN ZUKUNFTSWEISENDES WOHNPROJEKT STATT, WELCHES VON DER ROTTENMANNER SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT („ROTTENMANNER“) IN DER ECKERTSTRASSE IN GRAZ-EGGENBERG UMGESETZT WIRD.

## ROTTENMANNER ENGAGEMENT VERWIRKLICHT ERSTES BAUVORHABEN DER WOHNBAUMILLIARDE

Trotz der herausfordernden Bedingungen der letzten Jahre, sowohl in der Bauwirtschaft als auch am Finanzmarkt, konnte die Rottenmanner leistbaren Wohnbau stets erfolgreich umsetzen und selbst in

diesen anspruchsvollen Zeiten einen Stillstand verhindern.

Durch das hohe Maß an Zuverlässigkeit und dem gegenseitigen Vertrauen zu unterschiedlichsten Partnern, konnte die bereits vorhandene starke Basis weiter ausgebaut werden und verdeutlicht die Umsetzung dieses Projekts das Engagement der Rottenmanner für den nachhaltigen und sozialadäquaten Wohnbau.

Auch wenn die Rottenmanner mit ihrem 75-jährigen Bestehen eine lange Vergangenheit hat, ist der Blick dennoch stets in die Zukunft gerichtet, um innovative Projekte realisieren zu können. So ist das Bauvorhaben in der Eckertstraße der erste Wohnbau in der Steiermark, der im Rahmen des sogenannten „Geschossbauturbos“ eine Zusage des Landes Steiermark erhielt und umgesetzt wird.



## VIELFÄLTIGES WOHNEN & INKLUSION

Das Projekt setzt auf **vielfältige Wohnformen**, die für verschiedene Lebensphasen konzipiert sind, sei es für StudentInnen, Singles, Familien oder MieterInnen aller Altersklassen. Sozialadäquates und leistbares Wohnen auf Basis unbefristeter Mietverhältnisse steht hierbei an erster Stelle.

Mit einer Gesamt-Wohnnutzfläche von rund 4.900 m<sup>2</sup> bietet der Neubau unter anderem auch Platz für eine Form des begleiteten Wohnens für Menschen in unterschiedlichsten und durchaus herausfordernden Lebenslagen.

## INNOVATION TRIFFT NACHHALTIGKEIT

Das Projekt vereint innovative Ansätze in den Bereichen Umwelt und Stadtentwicklung. Besonders

hervorzuheben ist das **Detentionsdach**, ein begrüntes Dach der nächsten Generation, das nicht nur das Gebäude schützt, sondern auch einen Beitrag zur natürlichen Kühlung, zum Hochwasserschutz und zu einer effizienteren Energiegewinnung leistet.

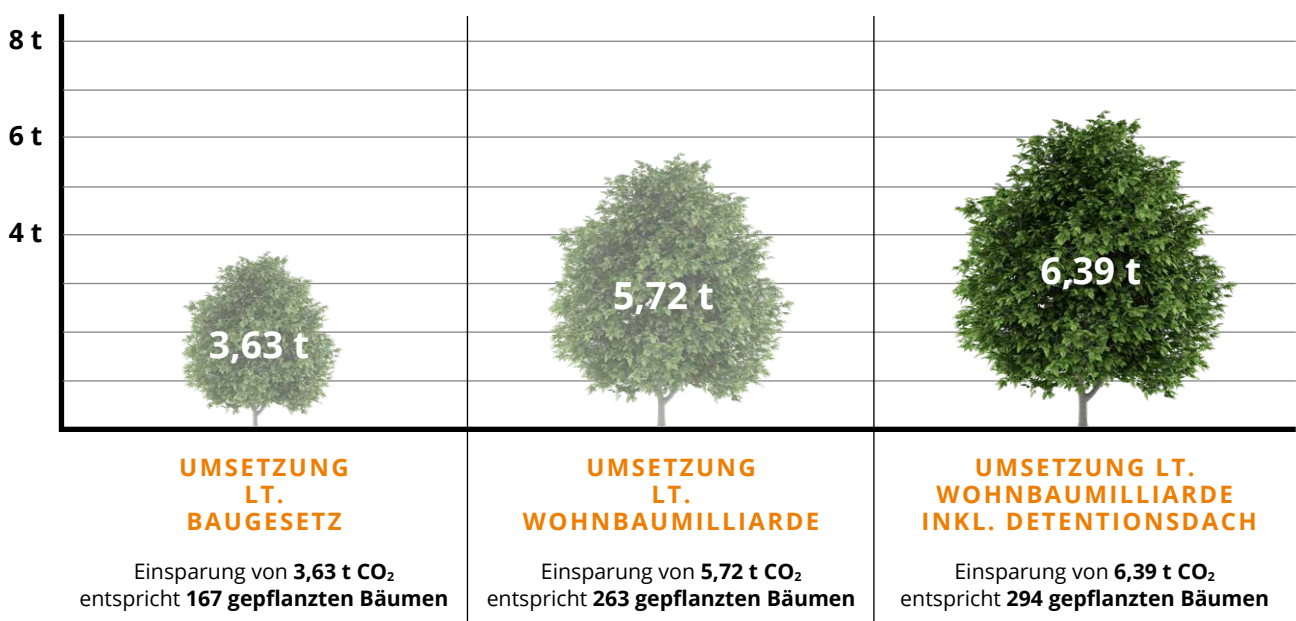
Auf Grundlage von Wettervorhersage-Modellen erfolgt eine automatische und dynamische Regulierung des permanent vorhandenen Wasserreservoirs auf den begrünten Dachflächen, welches entweder gespeichert oder im Bedarfsfall verzögert abgeleitet werden kann. Dies ermöglicht eine bestmögliche Entlastung des städtischen Kanalnetzes sowie eine Vorbeugung von Überflutungen. Der positive Effekt wirkt sich zudem auf die Wasserrückhaltung und -verteilung aus und unterstützt damit eine umweltgerechte Entwässerung.

Der automatisch entstehende Verdunstungseffekt auf den Dachflächen führt zur Senkung der Umgebungstemperatur und trägt langfristig zur Hitzeminderung bei.

Durch das integrierte „**Locdrain-System**“ werden Leckagen und Undichtheiten frühzeitig erkannt und eintretendes Wasser abgeleitet, wodurch die Lebensdauer des Gebäudes erhöht werden kann. Weiters erkennt dieses System mit einer Genauigkeit von einem Quadratmeter, an welcher Stelle eine mögliche Leckage bzw. Undichtheit aufgetreten ist, was die Schadensbehebung überdies vereinfacht und beschleunigt.

Zusätzlich befindet sich auf den Dachflächen eine **PV-Anlage**, welche die MieterInnen mit umweltfreundlichem Strom versorgt und darüber hinaus aufgrund der Begrünung des Daches einen rund 12 % höheren Wirkungsgrad aufweist.

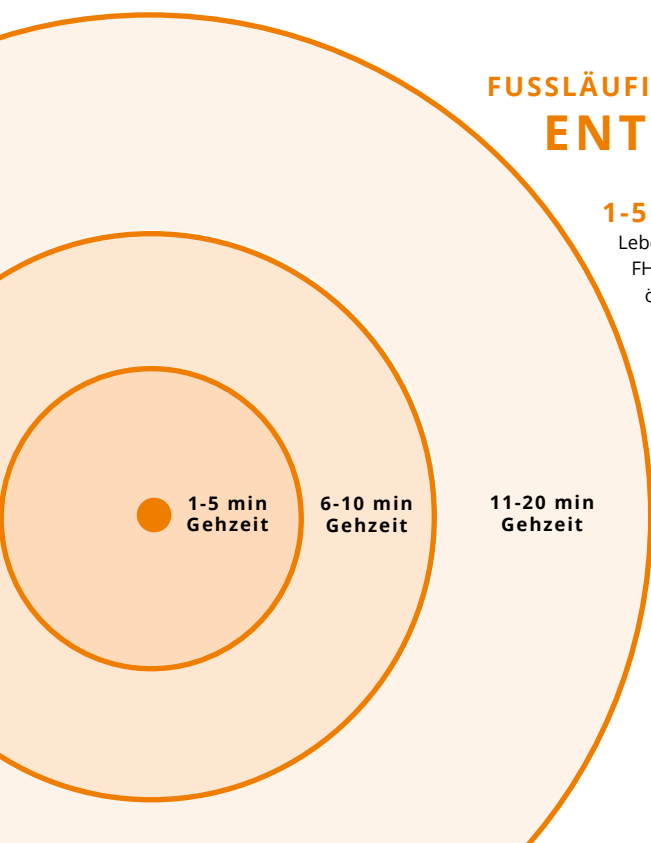
# CO<sub>2</sub> EINSPARUNGSPOTENTIAL PRO JAHR BEI UMSETZUNG EINER PV-ANLAGE BEI DIESEM BAUPROJEKT



Die Realisierung eines solch ambitionierten Projektes mit derart innovativen Ansätzen ist nur durch die Kombination aus Willen, Mut, fachlichem Knowhow und Eifer möglich. Die Rottenmanner erfüllt diese Erfordernisse - so wird das gegenständliche Projekt das erste Wohngebäude überhaupt am Immobilienmarkt, bei dem dieses Detentions-Gründach zum Einsatz kommt. Durch diese Maßnahme zeigt die Rottenmanner zudem einen möglichen Weg auf, wie man zu den Herausforderungen rund um die Themen „Bauen auf der grünen Wiese“, „Bodenversiegelung“, „Hochwasser“ oder auch „Renaturierung inmitten einer Großstadt“ einen wesentlichen Lösungsbeitrag leisten kann.

### LAGE

Die Nachhaltigkeit spiegelt sich auch in der sehr zentralen Lage wider, so ist die Erfüllung täglicher Bedürfnisse aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen und öffentlicher Verkehrsmittel gegeben, was auch in nachstehender Grafik deutlich veranschaulicht wird:



## FUSSLÄUFIGE ENTFERNUNGEN

### 1-5 min

Lebensmittelmärkte  
FH Joanneum  
öffentliche Verkehrsmittel  
Kindergarten  
Stadtbibliothek

### 6-10 min

Apotheke  
Volks- und Mittelschule  
Auster Sport- und Wellnessbad  
ASKÖ Sportcenter  
Gastronomie

### 11-20 min

Hauptbahnhof  
LKH Graz West  
Schloss Eggenberg

BEISPIEL-WOHNUNG 54m <sup>2</sup>	GEFÖRDERTE WOHNUNG	NICHT GEFÖRDERTE WOHNUNG
<b>monatliche Zahlung</b>	<b>€ 380,51</b>	<b>€ 833,98</b>
davon Annuität	€ 745,02 <sup>1)</sup>	€ 833,98 <sup>2)</sup>
davon Förderbeitrag	€ - 364,51	-
<b>Betriebs- u. Heizkosten</b>	<b>€ 274,34</b>	<b>€ 283,40</b>
<b>Summe monatlicher Belastung Mieter/in</b>	<b>€ 654,85</b>	<b>€ 1.117,38</b>

<sup>1)</sup> 3,50% Fixzins bei Eigenmitteleinsatz Rottenmanner

<sup>2)</sup> 3,75% Kapitalmarktdarlehen (frei finanzierte Variante).

Dieser ist variabel und somit an die Marktbedingungen gebunden.

30 Jahre Laufzeit der Darlehen  
(sowohl Eigenmittel- als auch Kapitalmarktdarlehen)

### LEISTBARER WOHNRAUM MIT PLANUNGSSICHERHEIT FÜR MIETER/INNEN

Durch die Entscheidung der Rottenmanner, Eigenmittel zur Finanzierung dieses Projektes einzusetzen, sind drastische Schwankungen der monatlichen Belastungen der MieterInnen weitestgehend ausgeschlossen. Dies insbesondere im Vergleich zu sonst oft üblichen Finanzierungen über ein variabel verzinstes Kapitalmarktdarlehen. Neben dieser finanziellen Planungssicherheit für Mie-

terInnen kann der einmalige Finanzierungsbeitrag durch den Eigenmitteleinsatz vergleichsweise geringgehalten werden, wodurch diese Einstiegshürde für das Beziehen einer Wohnung möglichst minimiert wird.

**41%**  
monatliche Ersparnis von  
€ 462,53

## HARD FACTS

### BAUSTART

September 2024

### BAUFERTIGSTELLUNG

Sommer 2027

### ANZAHL WOHNUNGEN

66 geförderte Mietwohnungen

### WOHNUNGSGRÖSSEN

40 m<sup>2</sup> bis 93 m<sup>2</sup>

### GESAMTWOHN-NUTZFLÄCHE

4.900 m<sup>2</sup>

# AUSSTATTUNG

- KÜCHEN**  
in allen Wohnungen
- FUSSBODENHEIZUNG**
- PARKETTböDEN**
- BESCHATTUNGEN**  
aller Fenster
- HAUSEIGENE TIEFGARAGE**
- E-BIKE LADESTATION**
- (E-)LASTENRAD-SHARING**
- WLAN**  
in der Tiefgarage



Wir machen das Wohnen für die Steirerinnen und Steirer leistbarer! Wir haben umfangreiche Maßnahmen nicht nur gegen die Teuerungen insgesamt, sondern vor allem auch für leistbares Wohnen auf den Weg gebracht. Mit unserer Wohnraumoffensive gehen wir auch jetzt österreichweit wieder voran. [...] Egal ob Miete oder Eigentum – es geht um ein Zuhause für die Steirerinnen und Steirer – den Ort zum ‚Daheim‘ sein. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das in der Steiermark wieder leistbarer wird.“

**LANDESHAUPTMANN**  
**CHRISTOPHER DREXLER**



Die neue Wohnraumoffensive ergänzt und erweitert die Unterstützung des Landes in allen Belangen rund ums Thema Wohnen und soll gerade jungen Familien wieder Eigentum ermöglichen.

Seit Anfang September gibt es dafür günstige Landesdarlehen von bis zu 200.000,- Euro und einen Jungfamilienbonus von bis zu 10.000,- Euro. Besonders wichtig ist mir auch, das Angebot an leistbaren und hochwertigen Wohnungen im mehrgeschoßigen Wohnbau weiter auszubauen. Über den Geschoßbau-Turbo sollen in diesem Bereich zusätzlich rund 1.100 neue Wohneinheiten entstehen.“

**WOHNBAULANDESRÄTIN**  
**SIMONE SCHMIEDTBAUER**



Innovative und für die Umwelt richtungsweisende Projekte brauchen den richtigen Partner. Mit der Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft haben wir genau diesen Partner gefunden.“

**ERFINDER LOCDRAIN SYSTEM**  
**JOHANN TRUMMER**



Dieses Projekt steht sinnbildlich für unser Engagement, Verantwortung für sozialadäquates Wohnen und Klimaschutz zu übernehmen. Der Wohnbau von morgen bedingt, dass wir mit der Zeit gehen und unseren Blick stets nach vorne richten. Nur so können wir sicherstellen, dass die Menschen auch in Zukunft in lebenswerten und bezahlbaren Wohnräumen leben können. Flexibilität und die Fähigkeit, sich kontinuierlich weiterzuentwickeln, sind dabei entscheidend.

Mit dem Projekt in Graz-Eggenberg zeigen wir, dass wir bereit sind, diesen Weg gemeinsam mit unseren Partnern zu gehen.“

**VORSTAND ROTTENMANNER**  
**MARIO KLEISSNER**

**Rottenmanner  
Wohnen & mehr**

**T: +43 (0) 3614 2445-0**  
**F: +43 (0) 3614 3614**  
**E: office@rottenmanner.at**

**Rottenmanner Siedlungsgenossenschaft  
gemeinnützige eGen m.b.H.**  
Westrandsiedlung 312  
8786 Rottenmann

**rottenmanner.at**