



## **PRESSEINFORMATION**

zur Pressekonferenz am 19. Juni 2008

**Kärntner Siedlungswerk Gemeinnützige G.m.b.H. (KSW)**

**Drau Wohnbau Gemeinnützige Wohnungs G.m.b.H. (DWB)**

**KWG Kärntner Wohnungs- und Baubetreuungs G.m.b.H. (KWG)**

## Inhaltsübersicht

- Ihre Gesprächspartner
- Inhalte der Pressekonferenz
- Zur Unternehmensgruppe
- Mission, Vision, Leitbild
- Pressebilder
- Informationen und Kontakt für Rückfragen

## Ihre Gesprächspartner

### Aus der Geschäftsführung:

- **Dr. Albrecht Erlacher**
  - ✓ Geschäftsführer Kärntner Siedlungswerk Gemeinnützige G.m.b.H.
  - ✓ Aufgabenbereich: Immobilienmanagement, Produktentwicklung, Sales, Recht, Legal Compliance
  
- **Dr. Stefan Konecny**
  - ✓ Geschäftsführer Kärntner Siedlungswerk Gemeinnützige G.m.b.H.
  - ✓ Aufgabenbereich: Qualitätsmanagement, EDV/IT, Human Resources, Rechnungswesen, Controlling
  
- **DDI Christian Trügler**
  - ✓ Geschäftsführer KWG Kärntner Wohnungs- und Baubetreuungs G.m.b.H.
  - ✓ Aufgabenbereich: Baumanagement, Produktentwicklung, Sales

### Aus dem Aufsichtsrat:

- **Dipl.-Ing. Michael Pech**
  - ✓ Mitglied des Aufsichtsrates KSW, DWB, KWG
  - ✓ Mitglied des Vorstandes Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

## Inhalte der Pressekonferenz

### **Kärntner Siedlungswerk mit neuem Standort**

*Das Kärntner Siedlungswerk und seine Tochter- bzw. Schwestergesellschaften KWG und DWB haben sich an einem neuen Standort angesiedelt und setzen auf eine neue Unternehmensstrategie, innovative Produkte und umfangreichere Leistungen.*

Klagenfurt, 19. Juni 2008 – Das Kärntner Siedlungswerk (KSW) und seine Tochter- bzw. Schwestergesellschaften KWG und DWB, die zum Konzern des Österreichischen Siedlungswerks (ÖSW) gehören, haben mit Anfang dieses Jahres ein neues Büro bezogen und befinden sich nun in einem geschichtsträchtigen Gebäude in Klagenfurt am Kreuzbergl, einer der schönsten Gegenden in der Stadt. Zudem setzt das Unternehmen künftig verstärkt auf Qualitätsmanagement unter dem Aspekt des Kundennutzens, innovative Produkte sowie vermehrte Leistungen im freifinanzierten Bereich. Ein weiteres wesentliches Anliegen des Unternehmens ist es, durch die Errichtung von modernem Wohnraum im ländlichen Bereich der Landflucht entgegen zu wirken.

Der Gesellschaftervertreter und Aufsichtsrat – ÖSW-Vorstand Michael Pech – betont die Bedeutung des Standorts Kärnten für den Erfolg des ÖSW. *„Im Raum Kärnten ist es unser Ziel als ein führender Bauträger leistbaren Wohnraum unter Berücksichtigung sozialer, ökologischer und architektonischer Aspekte zu schaffen.“*, erklärt Michael Pech. *„Da letztlich die Zufriedenheit der Bewohner im Vordergrund steht, ist eine Ausgewogenheit zwischen architektonischen Qualitäten verbunden mit hohem Wohnwert, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit wesentlich.“*, so Pech.

### **ARBEITEN UND WOHNEN HINTER HISTORISCHEN MAUERN**

Das neue Bürogebäude des Kärntner Siedlungswerks befindet sich am Kreuzbergl, dem „Hausberg“ von Klagenfurt. Aufgrund der Nähe zum Stadtgebiet und zu mehreren kleinen Teichen ist das Kreuzbergl ein beliebtes Naherholungsgebiet, wozu auch die Sternwarte, der Botanische Garten und das Bergbaumuseum beitragen. Das Gebäude wurde 1769 errichtet und später als Truppspital bekannt. Ursprünglich wurde das Gebäude als Feintuchfabrik für Johann von Thys, einem Bekannten von Kaiserin Maria Theresia, erbaut. 1815 kam das Fabrikgebäude in staatlichen Besitz und wurde Truppspital für 300 Kranke. Bis 1922 diente das Gebäude noch als Spital. Zuletzt war das Gebäude im Besitz der Bundesimmobiliengesellschaft und beherbergte Wohnungen. *„Seit 2004 gehört das Gebäude dem Kärntner Siedlungswerk gemeinsam*

*mit der KWG Kärntner Wohnungs- und Baubetreuungs G.m.b.H. Seit 2003 steht das Gebäude unter Denkmalschutz.*“, erklärt KSW-Geschäftsführer Albrecht Erlacher. Ein besonderes Highlight des Gebäudes ist auch die Kapelle des ehemaligen Truppenspitals.

## **VERBINDUNG VON TRADITION UND MODERNE**

Zwischen April 2007 und Jänner 2008 wurde das Gebäude nach den Plänen der bereits mehrfach ausgezeichneten Architektin Eva Rubin saniert. Das Nutzungskonzept beinhaltet Büroflächen mit rund 1.350 m<sup>2</sup> sowie Mietwohnungen. *„Das in Stein- und Ziegelmauerwerk errichtete Gebäude gliedert sich in drei Trakte, die einen nach Süden offenen Hof umschließen. Die Gebäudehülle wurde gedämmt und die Holzfenster erneuert, um den Energieaufwand möglichst gering zu halten.*“, so KWG-Geschäftsführer Christian Trügler.

Im ersten Bauabschnitt wurden der Westtrakt in der Karnerstraße und der westliche Teil des angrenzenden Nordtraktes instandgesetzt und für die Büroräumlichkeiten adaptiert. Die Erschließung erfolgt von der Karnerstraße über einen neuen Eingang, bei dem zusätzliche Stellplätze vorgesehen wurden, die über die bestehende Grundstückseinfahrt zugänglich sind. Im Hof wurde der vorhandene Hauseingang um einen Windfang erweitert. Die anschließende Stiege und der neu errichtete Aufzug dienen der vertikalen Erschließung. Die Gänge, die vor dem Umbau tiefer lagen als die angrenzenden Räume, wurden durch einen aufgeständerten Boden niveaugleich hergestellt, sodass in den Gängen der vorhandene Steinbelag im Sinne des Denkmalschutzes erhalten blieb. Trügler weiter: *„Die ursprüngliche Raumaufteilung der beiden Hauptgeschosse war für die Büronutzung gut geeignet, daher waren nur geringfügige bauliche Änderungen notwendig. Das Dachgeschoß des Westtraktes wurde unter Beibehaltung des bestehenden Dachumrisses für Büro-, Konferenz- und Nebenräume ausgebaut.“* Die Belichtung der Dachräume erfolgt über paarweise angeordnete Dachflächenfenster, die in Abstimmung mit dem Denkmalamt vertieft in der Dachfläche angeordnet wurden. Weitere Fenster im Firstbereich sorgen für eine gute Belichtung und Durchlüftung der Räume. *„Das Sanierungskonzept verbindet geschickt die historische Bausubstanz mit moderner Architektur. Dadurch ist ein repräsentatives Büro- und Wohngebäude entstanden, das beispielhaft für die Verbindung von Tradition und Moderne ist.*“, ist Albrecht Erlacher überzeugt.

## **NEUE STRATEGISCHE AUSRICHTUNG DES UNTERNEHMENS**

Mit der örtlichen Veränderung setzt das Unternehmen auch gleichzeitig auf eine neue strategische Ausrichtung. *„Mittels unseres Kundenservicecenters wollen wir den Nutzen für unsere Kunden noch mehr stärken. In einer prozessorientierten Organisation garantiert das Qualitätsmanagementsystem die gewünschte Qualität, entsprechend den Anforderungen unserer Kunden.“*, erklärt KSW-Geschäftsführer Stefan Konecny. *„Durch die Erweiterung unserer Serviceprodukte wollen wir den Wohlfühlfaktor unserer Eigentümer und Mieter erhöhen.“*, so Konecny weiter.

Ein wesentliches Anliegen des Kärntner Siedlungswerkes ist es auch, durch die Schaffung von modernem Wohnraum im ländlichen Raum die Landflucht zu verringern. Konecny dazu: *„Durch die gezielte Errichtung von leistbarem Wohnraum im ländlichen Bereich wollen wir vor allem auch jungen Menschen in diesen Gebieten Wohnmöglichkeiten bieten und ein Abwandern in die Stadt verhindern.“*

Gleichzeitig hat sich das Unternehmen auch die Stadtbilderhaltung als Ziel gesetzt. Durch die Sanierung und Modernisierung von Altbestand wird eine bautechnische und optische Aufwertung der Wohnanlagen und damit eine dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse erreicht. Das neue Büro am Kreuzbergl ist ein gutes Beispiel dafür, wie mittels eines gelungenen Sanierungskonzepts alten Gemäuern wieder Leben eingehaucht werden kann.

Für das KSW sind auch strategische Partnerschaften sehr wichtig. Durch die gegenseitige Ergänzung von Kompetenzen, Erfahrung und Know-how entstehen Synergieeffekte, die einen wesentlichen Wettbewerbsvorteil für das Unternehmen und seine Partner mit sich bringen. Für die Kunden haben die gemeinsamen Leistungen einen starken Mehrwert.

Als ein führender Wohnbauträger im Süden Österreichs ist es für das Kärntner Siedlungswerk und seine Tochter- bzw. Schwestergesellschaften KWG und DWB außerdem ein erklärtes Ziel, das Angebot laufend weiterzuentwickeln. So wird nun auch vermehrt freifinanzierter Wohnraum geschaffen und vor allem auf innovative, ökologische Produkte gesetzt: Das Unternehmen errichtet das erste großvolumige Passivhaus Kärntens.

## **ERSTES GROSSVOLUMIGES PASSIVHAUS KÄRNTENS**

Das Thema Klimaschutz ist aktuell wie nie zuvor. Die EU hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2020 ein Fünftel des Treibhausgasausstoßes gegenüber 1990 einzusparen sowie 20 Prozent des EU-Energieverbrauches aus erneuerbaren Quellen zu gewinnen. Auch im Wohnbau wird verstärkt auf Klimaschutz gesetzt.

Das Kärntner Siedlungswerk wird neben einem Niedrigenergiehaus in Villach-Lind, bei dem erst im April dieses Jahres der Spatenstich stattfand, das erste großvolumige Passivhaus Kärntens realisieren. *„Die Mietwohnanlage in der Anzengruberstraße in St. Martin umfasst 62 Wohneinheiten. Geplanter Baubeginn ist im Herbst 2008. Bereits im Frühjahr 2010 sollen die Bewohner ihre Wohnungen beziehen können.“*, so Stefan Konecny. Ein äußerst innovatives Projekt, das im ökologischen Wohnbau in Kärnten neue Maßstäbe setzt. *„Der hohe Wohnkomfort eines Passivhauses wird durch eine Vielzahl an Maßnahmen erreicht. Dabei ist ein hoher Standard sowohl der thermischen Qualität der Gebäudehülle als auch ihrer Dichte wesentlich, da dadurch ungewollter Lüftungswärmeverlust verhindert wird.“*, erklärt der Projektverantwortliche Christian Trügler. Mittels Dreifach-Wärmeschutzverglasung wird außerdem die Sonnenenergie genutzt – bei gleichzeitiger Minimierung des Wärmeverlustes. Zudem hat das Passivhaus eine Komfortlüftungsanlage, wodurch für eine Wärmerückgewinnung gesorgt wird. Das Projekt zeichnet sich neben seinen ökologischen Besonderheiten durch seine Nähe zum Wörther See sowie zur Universität aus. Auch die Anbindung zum Stadtzentrum sowie auf die Autobahn ist sehr gut.

Neben dem Passivhausprojekt ist in der Anzengruberstraße in St. Martin auch ein freifinanziertes Projekt geplant. Ab Herbst 2008 entstehen hier 72 Eigentumswohnungen. Diese sind durch die großzügigen Balkone und Terrassen besonders attraktiv. Mit seiner Betätigung im freifinanzierten Bereich wird das Wohnungsangebot der Kärntner Firmengruppe erweitert und noch attraktiver gestaltet.

## Zur Unternehmensgruppe

### **KÄRNTNER SIEDLUNGSWERK GEMEINNÜTZIGE G.M.B.H.**

Das Kärntner Siedlungswerk Gemeinnützige G.m.b.H. (KSW) wurde 1951 gegründet, ist seit 20 Jahren im Besitz des Österreichischen Siedlungswerks (ÖSW) und verwaltet seitdem den Altbestand der ÖSW AG in Kärnten. In den vergangenen 20 Jahren hat das KSW mehr als 1.550 Wohnungen errichtet, davon seit der Neuausrichtung von Wohnungseigentum auf Miete bereits 1.300 Mietwohnungen, welche teilweise auch als Mietkauf angeboten werden. Die Finanzierung erfolgt zum überwiegenden Teil mit Förderungsmitteln des Landes Kärnten. Insgesamt wurden durch diese Neubautätigkeit bereits 2.500 Verwaltungseinheiten erreicht. Hand in Hand mit dem Mietwohnbau ging auch die Erweiterung der Bautätigkeit in mehrere Bezirke. Die Hausverwaltung des KSW versteht sich als eine Art "General-Manager" des Hauses. Die Mitarbeiter sind betraut mit Finanzen und Abrechnungen, mit der Lösung von Konflikten sowie mit Beratung in jeder Form. Derzeit werden rund 8.000 Wohnungen und Lokale vom KSW verwaltet.

Das KSW bedeutet im Wohnungswesen seit Jahrzehnten für die Eigentümer, Mieter, und Partner im Bereich von Wirtschaft und Politik Qualität, Sicherheit, Zuverlässigkeit und Kalkulierbarkeit der Preise. Das Unternehmen steht auch für effiziente, bedarfsorientierte Wohnraumschaffung zur Minderung der Wohnungsnot. Im Mittelpunkt steht dabei die Orientierung an den Bedürfnissen der Kunden, die mit dem Erwerb einer Wohnung eine für sie die Zukunft bestimmende Entscheidung treffen. Dem KSW war es immer ein Anliegen, eine Verbindung von guter Architektur und kostengünstigem Wohnbau zu schaffen und hat Wohnraum von bleibendem Wert geschaffen. Die sorgfältige Auswahl der Baugründe hat das Unternehmen auch vor Mietausfällen wegen Leerstehungen bewahrt. Neben ökonomischen Aspekten sind vor allem auch ökologische Aspekte in der Planung wesentlich. So sind alle in den letzten Jahren errichteten Bauten mit Solaranlagen ausgestattet, verfügen über Heizungen mit erneuerbarer Energie, Trennung von Nutz- und Brauchwasser, etc. Auch ein mehrgeschossiger Holzwohnbau wurde errichtet. In Klagenfurt ist noch 2008 Baubeginn für das erste geförderte Passivwohnhaus im mehrgeschossigen geförderten Wohnbau in Kärnten.

Ein bis zu 50 Jahre alter Baubestand fordert das Unternehmen auch im Bereich der thermischen Sanierung. Diese haben in den vergangenen Jahren bereits einen wesentlichen Teil des Bauvolumens dargestellt. Im Bereich der Wohnungseigentumsobjekte ist hierbei vor allem auch die gute Wohnbauförderung in Kärnten wesentlich.



### **KWG KÄRNTNER WOHNUNGS- UND BAUBETREUUNGS G.M.B.H.**

Im Jahr 2004 wurde die am Kreuzbergl in Klagenfurt gelegene Liegenschaft, wo sich nun der neue Bürostandort befindet, von der ebenfalls im Jahr 2004 gegründeten gewerblichen Tochtergesellschaft des Kärntner Siedlungswerks, der damaligen „Kreuzbergl GmbH“, erworben.

In der Zwischenzeit gab es nicht nur eine Namensänderung in KWG Kärntner Wohnungs- und Baubetreuungs G.m.b.H. sondern auch einen Eigentümerwechsel: Das Österreichische Siedlungswerk und die Drau Wohnbau sind nun Gesellschafter des Unternehmens. 2007 wurde der gesamte Wohnungsbestand der Stadtwerke Klagenfurt erworben. Damit verwaltet das KSW mittlerweile mehr als 300 Wohnungen für die KWG. Der Tätigkeitsschwerpunkt des Unternehmens liegt in der Errichtung attraktiver Eigentumswohnungen und in der technischen Betreuung des KSW und der DWB im geförderten Mietbau. Aufgrund der knapper werdenden Mittel im geförderten Wohnbau ist es eine wesentliche Herausforderung, auch außerhalb des geförderten Bereiches tätig zu sein. Die erste freifinanzierte Wohnanlage in der Anzengruberstraße steht bereits vor Baubeginn.

### **DRAU WOHNBAU GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS G.M.B.H.**

Die Drau Wohnbau Gemeinnützige Wohnungs G.m.b.H. (DWB) gehört seit 2006 zur Firmengruppe des Österreichischen Siedlungswerks und ist eine Schwestergesellschaft des Kärntner Siedlungswerks. Seit der Firmengründung im Jahre 1949 hat die DWB vor allem für Dienstnehmer der Österreichischen Draukraftwerke AG Wohnungen errichtet und den Werkswohnungsbestand der Verbundgesellschaft österreichweit verwaltet. Aufgrund der Konzentration der Verbundgesellschaft auf ihre Kernkompetenz hat das Österreichische Siedlungswerk die DWB als weitere eigenständige Bauvereinigung in die ÖSW-Gruppe übernommen.

Der Tätigkeitsschwerpunkt der DWB liegt in der Bautätigkeit im Rahmen des geförderten Wohnbaus. Es werden laufend neue, qualitativ hochwertige und zugleich preiswerte Wohnungen und Reihenhäuser im Süden Österreichs errichtet.

Insgesamt sind am neuen Bürostandort 28 Mitarbeiter tätig.

## **Mission, Vision, Leitbild**

### **UNSER AUSGANGSPUNKT - DIE MISSION**

Unser Auftrag ist die Erfüllung des freien Zuganges zu leistbaren Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen.

Wir bekennen uns zu unserem sozialen Engagement und agieren unabhängig von Institutionen.

### **UNSERE ZUKUNFT – DIE VISION**

Wir sind ein führender Bauträger im Süden Österreichs, der sein Angebot ständig weiterentwickelt und auch über die Region Kärnten hinaus aktiv ist. Unser Name steht für Qualität und Leistungsbereitschaft. Offene Kommunikation, die Bereitschaft zu Kooperationen und der partnerschaftliche Umgang mit unseren Kunden prägen unsere Marke.

### **UNSERE WERTE – DAS LEITBILD**

#### **Umwelt/Gesellschaft – Handeln im Einklang mit Mensch, Natur und Gesellschaft**

Wir stehen für eine transparente, gerechte Versorgung der Menschen mit leistbarem Wohnraum. Das Streben nach hoher Qualität erfüllen wir mit Ressourcen schonender Bauausführung und Mut zur permanenten Innovation.

#### **Mitarbeiter - Wertschätzung und Fachwissen als Basis des Erfolges**

Wissen, Erfahrung und Leistungsbereitschaft unserer Mitarbeiter sind unser Kapital. Die berufliche und persönliche Entwicklung unserer Mitarbeiter hat für uns einen hohen Stellenwert. Die Sicherheit im Beruf fördert ein von Vertrauen und gegenseitiger Wertschätzung geprägtes Arbeitsklima.

#### **Eigentümer - Sicherheit und Unabhängigkeit**

Unser Eigentümer ist das Österreichische Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungs-AG, der größte, unabhängige, in Privatbesitz befindliche gemeinnützige Bauträger Österreichs. Ein gesundes Wachstum und hohe Leistungsstandards sichern uns die Aufrechterhaltung unserer Eigenständigkeit zur Verwirklichung unserer Ziele.

#### **Kunde - Der Kunde im Zentrum unserer Aufmerksamkeit**

Das oberste Motiv unserer Handlungen ist, ein individuelles Service für unsere Kunden zu bieten. Wir stellen den einzelnen Menschen mit seinen Bedürfnissen ins Zentrum

unserer Aufmerksamkeit. Dabei betrachten wir Mieter und Wohnungseigentümer als unsere Partner, die durch anspruchsvolle Wohnungsangebote und Dienstleistungen zufriedengestellt werden.

### **Lieferant - Partnerschaft als Mehrwert**

Unsere Geschäftspartner wissen um unsere Verlässlichkeit. Ein konstruktives und vertrauensvolles Verhältnis zu unseren Auftragnehmern sichert langfristige und partnerschaftliche Beziehungen und schafft Mehrwert für alle Beteiligten.

## Pressebilder



Dr. Stefan Konecny  
KSW-Geschäftsführer  
© Monika Saulich



Dr. Albrecht Erlacher  
KSW-Geschäftsführer  
© Monika Saulich



Dr. Klaus Wutte  
DWB-Geschäftsführer  
© Monika Saulich



DDI Christian Trügler  
KWG-Geschäftsführer  
© Monika Saulich



Dipl.-Ing. Michael Pech  
ÖSW-Vorstand  
© Robert Newald



Dr. Albrecht Erlacher, Dr. Stefan Konecny  
KSW-Geschäftsführung  
© Monika Saulich



Geschäftsführung Firmengruppe Kärnten  
© Monika Saulich



Bürogebäude vor Sanierung  
© KSW



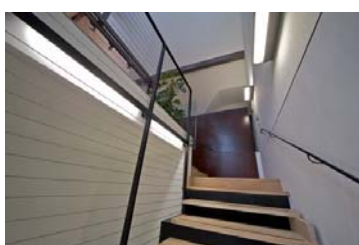
Bürogebäude nach Sanierung  
© Martin Steinhäler  
[www.tinefoto.com](http://www.tinefoto.com)



Innenansicht – Bürogebäude Neu  
© Martin Steinhäler  
[www.tinefoto.com](http://www.tinefoto.com)



Eingang - Bürogebäude Neu  
© Martin Steinhäler  
[www.tinefoto.com](http://www.tinefoto.com)



Innenansicht – Bürogebäude Neu  
© Martin Steinhäler  
[www.tinefoto.com](http://www.tinefoto.com)



Ansicht Passivhaus St. Martin  
© KSW

## Informationen und Kontakt für Rückfragen

Die Pressebilder finden Sie in druckfähiger Qualität auf der CD in der Pressemappe. Der Abdruck ist bei Angabe des Copyrights honorarfrei.

### Informationen im Internet

[www.ksw-wohn.at](http://www.ksw-wohn.at)

[www.dw-wohn.at](http://www.dw-wohn.at)

[www.oesw.at](http://www.oesw.at)

### Kontakt für Rückfragen

MMag. Tatjana Pörtsch  
Kärntner Siedlungswerk  
Karnerstraße 1, 9020 Klagenfurt  
Tel.: 0463/568 19 DW 15, [poertsch@ksw-wohn.at](mailto:poertsch@ksw-wohn.at)

Mag. Helga Mayer  
Österreichisches Siedlungswerk  
Feldgasse 6-8, 1080 Wien  
Tel.: 01/401 57 DW 603, [helga.mayer@oesw.at](mailto:helga.mayer@oesw.at)

Mag. Katja Horninger  
Österreichisches Siedlungswerk  
Feldgasse 6-8, 1080 Wien  
Tel.: 01/401 57 DW 606, [katja.horninger@oesw.at](mailto:katja.horninger@oesw.at)