



alpenland

DAS MAGAZIN FÜR MIETER:INNEN UND EIGENTÜMER:INNEN



Komfort, Sicherheit, Wert

Wie Wohnqualität Generationen überdauert.

Alt & Jung

⇒ Ideen für altersgerechtes Wohnen

Bauen & Rechnen

⇒ „Made by Handler“ für Alpenland

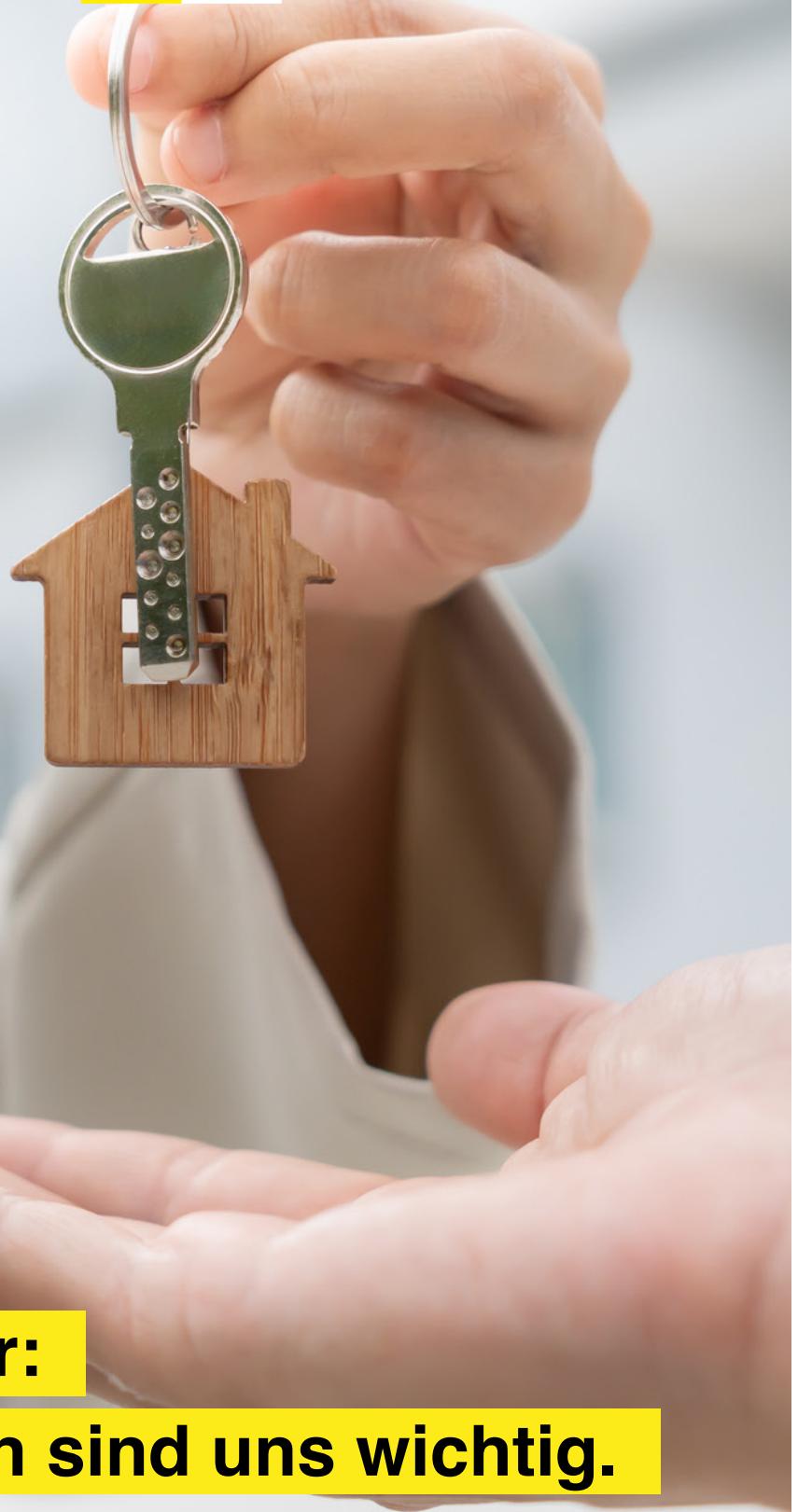
Log in & leg los



Flotter Online-Service
im Kundenportal

www.alpenland.ag





So viel ist sicher: Solide Lösungen sind uns wichtig.

Vor allem, wenn es um Versicherungen geht, wollen wir keine Luftschlösser bauen. Als Mieter:in bzw. Eigentümer:in bei der Alpenland Siedlungsgenossenschaft profitieren Sie von

dem exklusiven Versicherungsservice im Bereich Schadenabwicklung und Sie erhalten ein maßgeschneidertes Versicherungspaket mit weitestgehendem Versicherungsschutz.

Frau Bruckmüller und Frau Schuster vom Alpenland-Versicherungsservice stehen Ihnen gerne zur Verfügung: +43 (0) 2742 204 399 / +43 (0) 2742 204 428 oder alpenland@aktuell.co.at.



Die Summe macht's

Verbrauchswerte jährlich im Gebäudebestand (2023):



8.054 MWh
Strom



1.116.000 m³
Wasser



21.038 Tonnen
Müll

14.749 verwaltete Wohneinheiten und 187 Lokale zum Stichtag

Ende 2023: Effizienz im Umgang mit Energie und Ressourcen ist für uns bei Alpenland ein zentrales Thema.

Über den Tellerrand

Welche interessanten Ideen zum Wohnen gibt es in Österreich und auch im Ausland? Womit macht man gute Erfahrungen und womit weniger? Was haben Fachleute aus unterschiedlichsten Gebieten – von der Technik bis zur Psychologie – zu innovativen Wohnmodellen beizutragen? Diese Fragen standen bei der Fachtagung der ARGE Eigenheim in St. Wolfgang im Zentrum.

Fazit: Außensicht schärft Innensicht! Um die Herausforderungen von heute zu meistern, müssen wir vor allem eines tun: offen für Neues und im Gespräch bleiben. Dann können Innovation, Ökologie und soziale Fairness Hand in Hand gehen. Bei Alpenland haben wir das erkannt: Seit vielen Jahren setzen wir uns dafür ein, neue Ideen im Wohnbau zu diskutieren und zu kommunizieren.

Gerne engagiere ich mich deswegen auch als Bundesobfrau der ARGE Eigenheim. Weil wir als „Gemeinnützige“ gerne über den Tellerrand blicken: Für nachhaltiges Wohnen, das auch noch für unsere Kinder komfortabel und leistbar bleibt.

Mag. Isabella Stickler, CSE
Obfrau Alpenland

**Frohe Weihnachten und
erholende Feiertage wünscht Ihnen
Ihr Team von Alpenland.**

Impressum: Medieninhaber und Herausgeber: alpenland ist das Magazin der Gemeinnützigen Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland und deren Tochterunternehmen. Medieninhaber und Herausgeber: Alpenland Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H., 3100 St. Pölten. **Redaktion:** Mag. Günter Ledl, Mag. Andreas Spannring. **Layout & Gestaltung:** Werbeagentur Katharina Hochecker, St. Pölten. **Illustration Frieda:** Gernot Budweiser, Pottenbrunn. **Fotos:** Alpenland-Archiv, S. 1: Kzenon – stock.adobe.com, S. 3: Marius Höfner – foto-hoefner.at, S. 4: ViDi Studio – stock.adobe.com, S. 5: Halfpoint – stock.adobe.com, S. 6: Tanja Wagner, S. 7: Mdisk – stock.adobe.com, S. 9: AFAZ – stock.adobe.com, S. 10: Josef Herfert/PFLANZI/Günter Ledl, S. 11: Arpita – stock.adobe.com, S. 13: Alena Ozerova – stock.adobe.com, S. 14+15: Tanja Wagner, S. 15: Irina – stock.adobe.com, S. 16: Christian Kremsl, S. 17: Josef Herfert, S. 19: Krakenimages – stock.adobe.com, S. 20: Petra RH – stock.adobe.com, S. 21: Rawpixel.com – stock.adobe.com, S. 23: Verein Lebensraum, Kurt Berger. **Verlagsort:** St. Pölten. **Herstellungsort:** Gugler* Medien GmbH, Melk. Alpenland unterzieht sich regelmäßig der unabhängigen Überprüfung durch den Revisionsverband des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen. Alle Inhalte, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nichts anderes angegeben ist, bei Alpenland. Urheberrechtsverstöße werden rechtlich verfolgt. Dieses Magazin wendet sich, unabhängig von der verwendeten Wortform, gleichermaßen an alle Geschlechter. Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen und Satzfehler vorbehalten.



Ideal, das Portal!



Sie möchten eine **Schadensmeldung** bei der Immobilienverwaltung machen? Unkompliziert und Punkt für Punkt angeleitet? Sie wollen den **Saldo Ihres Kontos** bei Alpenland jederzeit im Überblick haben? Sie möchten **Jahresabrechnungen und Informationsschreiben** von Alpenland auf kurzem Wege digital erhalten und jederzeit einsehen können?

Es geht so einfach: **Melden Sie sich bei unserem Kundenportal an!** Bereits rund 4.000 Bewohner:innen haben sich für den digitalen Alpenland-Service entschieden, täglich werden es mehr. Registrieren Sie sich noch heute, es dauert nur wenige Minuten!





Wohnen & Leben

Wie die „Hausgesundheit“

die Balance von Technischem, Rechtlichem
und Menschlichem braucht.

→ Seite 6

Wie Junge und Alte

ihre speziellen Wohnmodelle
suchen und finden.

→ Seite 9

Wie der „Holzweg“

sich in Ober-Grafendorf als
zukunftsweisend präsentiert.

→ Seite 10

Wer, was, wie?

Kostendeckung statt Profite und ein faires Miteinander: Auch bei Instandhaltungen und Sanierungen von Gebäuden zählen diese Grundwerte im gemeinnützigen Wohnbau. Die Immobilienverwaltung (IV) ist der Garant dafür.

Im Stiegenhaus hat sich eine Bodenfliese gelockert. Verursacht die defekte Fliese eine Unebenheit und wird sie zur Stolperfalle, liegen die Dinge einfach: Gefahr ist im Verzug. So wäre es auch bei einem defekten Wasserrohr – wirtschaftliche Folgeschäden würden drohen. Die Immobilienverwaltung ist verpflichtet, schnellstmöglich Abhilfe zu schaffen – ohne lange Fragen und Rücksprachen. Was aber, wenn die defekte Fliese keine Gefahr darstellt und nur ein „optisches Ärgernis“ ist? Und erst recht, wenn es um mehr geht – neue Fenster oder ein neues Heizsystem: Wer entscheidet, ob und wie schnell saniert wird? Dann macht es einen Unterschied, ob die Bewohner:innen zur Miete oder als Eigentümer:innen wohnen.



Stichwort ...

AlpGes ist eine Tochter von Alpenland und für die Betreuung von 265 Wohnhausanlagen verantwortlich. Die Leistungen reichen vom Garten- und Winterdienst über Reparaturen bis zum Ausmalen und „Auffrischen“ frei gewordener Wohnungen.

Umlaufbeschluss ist neben der Eigentümersammlung eine häufige Form der Beschlussfassung unter den Wohnungseigentümer:innen: Die Teilnehmenden erhalten die Beschlussvorlage z.B. für eine Sanierungsmaßnahme schriftlich oder elektronisch zur Abstimmung.

Zustimmungsfiktion bedeutet: Ein:e Eigentümer:in darf von der Zustimmung zu einer geplanten baulichen Maßnahme ausgehen, wenn die Eigentümer:innen der restlichen Wohnungen (Miteigentümer:innen) darüber schriftlich detailliert informiert wurden und binnen zwei Monaten kein Widerspruch angemeldet wurde.





19.919

Wohneinheiten werden aktuell von Alpenland konzernweit verwaltet.

Rund

30.000

Anfragen durchlaufen jedes Jahr das „Ticketsystem“ der IV, rund 1.200 über die 24 Stunden-Hotline.



Eigentum

Wohnungseigentümer:innen entscheiden selbst in allen Fragen baulicher und technischer Maßnahmen. Alpenland als beauftragte Immobilienverwaltung ist für die „Gebäudesubstanz“ (Dach, Fassade, Stiegenhaus usw.) zuständig. Die IV unterstützt die Eigentümer:innen bei allfälligen Sanierungsprojekten: beginnend von der Kalkulation und Förderanträgen über die Beauftragung ausführender Firmen bis zur kaufmännischen Abwicklung und Abrechnung. Das Honorar für diese „Sonderverwaltung“ ist gesetzlich geregelt und beträgt 3,0 % bis 5,25 % der aufgewendeten Baukosten.

Beschlussfassung: Ob und in welchem Umfang saniert wird, entscheidet die Eigentümergemeinschaft – informiert und begleitet von Alpenland. Für den Wechsel des Heizsystems braucht es nach aktueller Rechtslage die Zustimmung aller Eigentümer:innen. Für thermische Sanierungen ohne Heizungstausch (Wärmedämmung, Fenstertausch u.v.m.) reicht die einfache Mehrheit.

Finanzierung: Reparaturen und Sanierungen am Gebäude werden aus den zugeführten Rücklagen und allfälligen Einmalerlängen der Eigentümer:innen abgedeckt. Zudem kümmert sich Alpenland um verfügbare Förderungen oder eine allfällige Kreditfinanzierung. ■

Schneller und besser über das Online-Kundenportal

+ Registrierte Benutzer:innen werden von Alpenland **umgehend informiert** – z.B. über eine kurzfristige Störung des Aufzugs.

+ Schäden können **zu jeder Tages- und Nachtzeit** gemeldet werden. Mehr noch: Diese Funktion enthält alle Informationen, die für die IV relevant sind. Und sie landen gleich bei der regional zuständigen IV-Gruppe.

+ Die Adresse ist bei registrierten Benutzer:innen bereits im System hinterlegt.



REGISTRIEREN & PROFITIEREN

portal.alpenland.ag

BELFOR ...
Ein Partner für alles.
Schnell.
Professionell.
Zuverlässig.

24-Stunden-Notruf: 0800 22 22 22

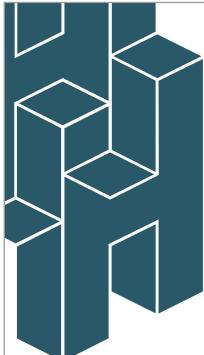


Wenn das Chaos zuschlägt, bringen wir rasch wieder Ordnung zurück! Ob Brand- oder Wasserschäden, Zwischenfälle jeder Größenordnung oder eine längst überfällige Renovierung - Wir sind Ihr zuverlässiger Partner! **Rund um die Uhr für Sie da:**
Mit Sofortmaßnahmen, Schadensbeurteilung und professioneller Sanierung.



Wien 23 | Wien 22 | Wien 10 | Wien Oberlaa | Wiener Neustadt | St. Pölten |
Graz | Klagenfurt | Eisenstadt | Salzburg | Pasching

BELFOR Austria GmbH
Großmarktstraße 8, 1230 Wien
T: +43 1 610 17-0
E: belfor@at.belfor.com



harrer&harrer ZIVILTECHNIKER KREMS/WIEN

HARRER & HARRER
Ziviltechniker GesmbH für Bauwesen

Braunsdorferstraße 17
3500 Krems/Egelsee

www.harrer-ing.at

Maroscheck
HAUSTECHNIK

HAUSTECHNIK VOM PROFI
Heizungs-, Klima-, Lüftungstechnik,
Sanitärrinstallationen, Solartechnik,
Wartungsarbeiten und Störungsdienst
Für Firmen- und Privatkunden

Maroscheck GmbH
Klenkstraße 4
3100 St. Pölten

Tel +43 2742 850-0
office@maroscheck.at
www.maroscheck.at

Altersgerecht

Nicht nur im „Begleiteten Wohnen“ für Ältere braucht es handfeste Initiativen – und innovative Ansätze.

Was junge und betagte Menschen im Hinblick aufs Wohnen gemeinsam haben? Dass ihnen neben dem privaten Rückzug meist auch die Gemeinschaft wichtig ist. Und dass es für sie besonders schwierig ist, eine passende (und leistbare) Wohnung zu finden. Damit bietet so manche innovative Idee für „Begleitetes Wohnen“, die Alpenland bereits umsetzt, auch interessante Ansätze für das „Junge Wohnen“.

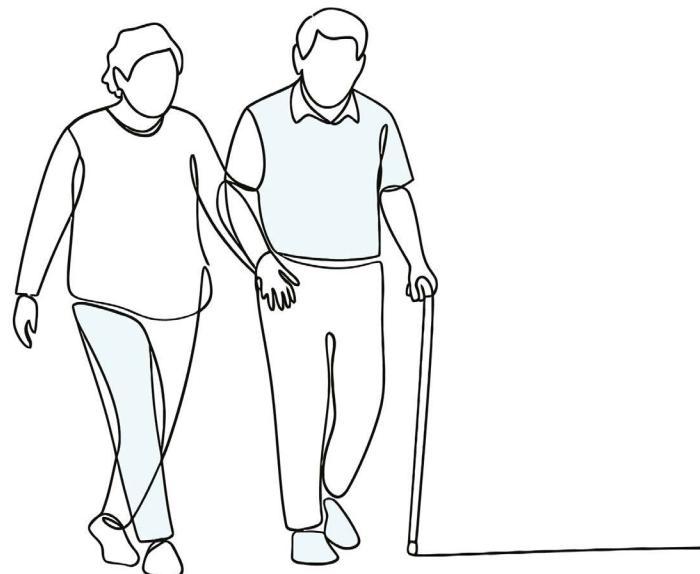


Klassisch „begleitet“: Langenrohr

Das Besondere an den 29 geförderten Mietwohnungen: 17 davon realisieren vorbildlich das Fördermodell „Begleitetes Wohnen“. Alle Wohnungen zu je rund 60 m² sind barrierefrei angelegt und mit Terrasse oder Eigengarten ausgestattet. Medizinische und pflegerische Unterstützung, Behördenhilfe sowie organisatorische Hilfe im Alltag ist über ein Paket an Grundbetreuung gesichert. Die Wohnvision in Langenrohr: nachbarschaftlich und generationenübergreifend. Gemeinschaftseinrichtungen tragen dazu ebenso bei wie ein gemeinsames Stiegenhaus, das die beiden Baukörper verbindet.

Bezugsfertig: ab Herbst 2026

JETZT WOHNUNG SICHERN



Innovativ gedacht: „Living City“ St. Pölten

64 Mietwohnungen für die „Generation 50plus“, vielfältige Freizeitaktivitäten im Wohnverband: Die „Living City“ von Peter Sonnleithner hat über die Grenzen von St. Pölten hinaus Aufmerksamkeit gefunden. Mit Alpenland als neuem Partner lebt die „Living City“ mit weiteren innovativen Projekten und Ideen auf: 95 überwiegend geförderte Mietwohnungen sind projektiert. Clusterwohnungen kombinieren private Rückzugsflächen optimal mit gemeinsam genutzten Aufenthalts- und Funktionsräumen. Das Ergebnis sind besser genutzte Flächen, weniger Kosten und mehr Gemeinschaft. Dieser Formel folgen auch die geplanten „Inhouse Pflege-WGs“: Rund um einen gemütlichen Gemeinschaftsraum gruppieren sich Pflegezimmer einschließlich Wohnraum für Pfleger:innen vor Ort. So können pflegebedürftige Bewohner:innen nicht nur die Freizeit miteinander teilen, sondern auch den Kostenaufwand für die Pflege.

Baustart: Mitte 2026

WOHNUNGSVORMERKUNG NUTZEN



Top bei Alpenland



Fakten schaffen

So lautet der Titel des Booklets, das den aktuellen Jahresbericht 2024/25 von Alpenland begleitet. In grafisch aufbereiteten Fakten und Zahlen lässt sich daraus ersehen, wie das Unternehmen die Prinzipien der Gemeinwohlokonomie Schritt für Schritt umsetzt: Im fairen Umgang mit Lieferant:innen, Kund:innen und Mitarbeiter:innen. Mit klarem Blick für die ökologischen und sozialen Auswirkungen von Entscheidungen. Informative Hintergründe, Storys und Anschauungsmaterial dazu liefert der Jahresbericht auf 48 Seiten! Downloadbar auf www.alpenland.ag

ZUM DOWNLOAD



Bäume pflanzen

Drei sonnige Tage im September, erfahrene Gärtner:innen von der Firma PFLANZ!, eine ganze Ladefläche voller Pflanzen: Und los konnte es gehen mit der Neugestaltung der Grünflächen rund um die Wohnhausanlage in der Oberstdorferstraße in Wolkersdorf. Pflanzlöcher wurden ausgehoben, Bodendekker, Stauden und Gräser fachkundig eingesetzt.

Speziell aufgewertet präsentiert sich der Spielplatz: Unter den „Neuzugängen“ finden sich neben schattenspendenden Bäumen auch Naschsträucher, die zum Pflücken und Verkosten einladen!



Wege bahnen

Eine Wohnhausanlage in Holz-Hybridbau: HOLZGRAF in Ober-Grafendorf wurde als „bahnbrechend im gemeinnützigen Wohnbau“ gesehen. Leicht haben es dort zuletzt weder die Bewohner:innen noch Alpenland gehabt: Die Schäden, die das Jahrhundert-Hochwasser 2024 angerichtet hat, gingen an die Substanz. Bahnbrechend bleibt HOLZGRAF dennoch: Im September durfte Technik-Vorständin Theresa Reiter für die „gekonnte Verbindung von Tradition und Innovation“ den NÖ Holzbaupreis 2025 in Empfang nehmen. Fazit: Oft ist gerade der Weg, bei dem man mit Widrigkeiten zu kämpfen hat, der richtige.



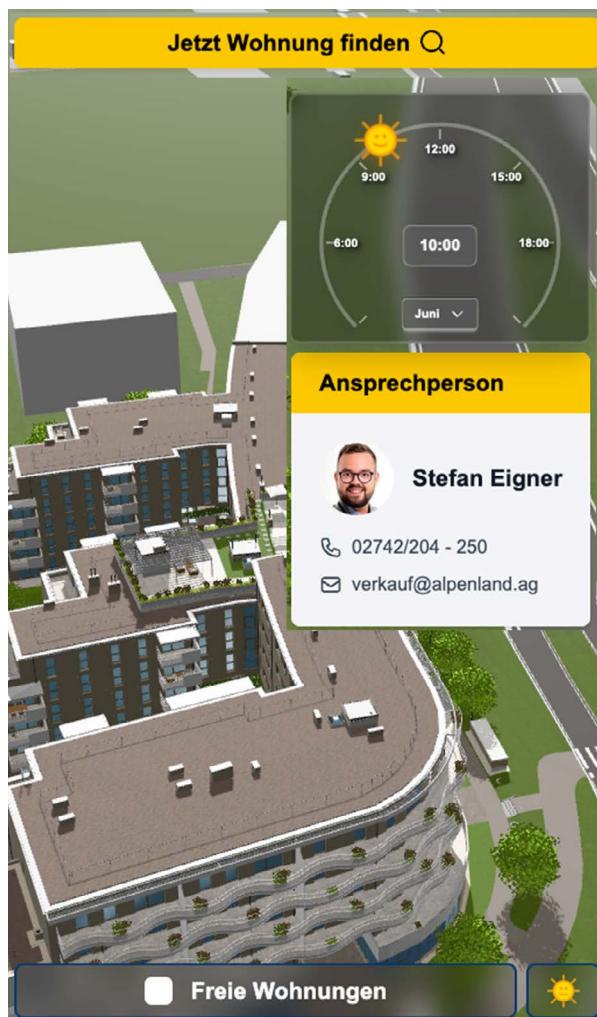
Ansichten eröffnen

Das gerade entstehende Wohnquartier Oberwagram in St. Pölten zählt gegenwärtig zu den landesweiten Leitprojekten bei Alpenland. So wie die stadtnahe Lage und das integrale Wohnkonzept wird auch die Online-Präsentation der Anlage für Wohnungssuchende außergewöhnlich sein: Die Abschnitte des Gebäudes sind von allen Seiten betrachtbar. Lichteinfall und Beschattung lassen sich für jede Tageszeit simulieren.

Über eine Suchfunktion wird jede Wohnung und ihre Lage im Gesamtbau angezeigt.

NEUGIERIG GEWORDEN?

Mehr auf www.alpenland.ag



Zuständig?

Genau geregelt ist laut WGG¹, was die Immobilienverwaltung (IV) bei Alpenland kosten darf.

Damit am Ende alles passt, sind also beide Fragen wichtig: Wofür ist die IV zuständig – und wofür nicht?

Zuständig ist die IV im Rahmen der „allgemeinen Immobilienverwaltung“ vorrangig

- für die Instandhaltung der Wohnanlage.
- dafür, dass allgemein genutzte Flächen wie der Gang, das Stiegenhaus oder Zufahrten nicht verstellt sind und den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechen.
- für die Organisation von Reparaturen in den Gemeinschaftsbereichen.
- für die Organisation des Winterdienstes und der Grünraumpflege.

Nicht zuständig ist die IV für die Schlichtung nachbarschaftlicher Differenzen. Beispiele gefällig?

- „Die Kinder machen am Nachmittag beim Spielen im Garten so viel Lärm.“
- „Die Nachbarn unterhalten sich tagsüber im Hof so laut, dass ich nicht bei offenem Fenster schlafen kann ...“
- „Wie XY ihre Haustiere behandelt, geht gar nicht – bitte ruft den Tierschutz an!“
- „Räumt bitte die Hundestrümmerl im Garten weg.“
- „Die Mülltrennung funktioniert nicht, weil XY alles in den Restmüll wirft oder den Müll neben die Tonnen hinstellt.“
- „Nachbar:in XY grüßt nicht – das ist doch kein Benehmen!“

Die Bitte an alle: Nachbarschaftliche Probleme miteinander besprechen und untereinander lösen. Alles andere würde weniger bringen – und mehr kosten.





Wohnbau Spitalgasse in Hollabrunn

Architektur, die begeistert und Gesamtkonzepte, die zum Leben bestimmt sind.

Architekten Maurer & Partner ZT GmbH
www.maurer-partner.at



TRAISEN BAU



3100 St. Pölten
Tel.: +43 (0) 2742 / 88 10 04
www.traisenbau.at

Klenk & Meder
ELEKTROTECHNIK

EP:
Klenk & Meder



ELEKTROTECHNIK VOM PROFI
Elektroinstallation, Störungsdienst,
E-Befunde, Elektromaterialverkauf,
Elektro- und Haushaltsgeräteverkauf
Für Firmen- und Privatkunden





Menschen & Ideen

Was einen „Alterssitz“

ausmacht, der jung hält.

→ Seite 14

Was offene Augen

mit Gewaltschutz zu tun haben.

→ Seite 15

Was das Bauen

künftig noch produktiver macht.

→ Seite 16



Auf noch viele gute Jahre

Mit Jänner geht Elisabeth Fux in Pension. Den perfekten „Alterssitz“ hat sie sich rechtzeitig eingerichtet.

Manchmal muss man zurückschauen, um zu sehen, wie gut alles geworden ist. Wenn Elisabeth auf einer ihrer beiden Terrassen in Wieselburg steht, findet ihr Blick das „alte Haus“, das sie mit ihrem Ex-Mann bewohnt hat. Ihre neue 72-Quadratmeter-Wohnung im Erdgeschoß liegt „herüber“ der Erlauf nächst dem Stadtzentrum, das war ihr wichtig: „Da wohnen die Eingesessenen!“, schmunzelt die gebürtige Wieselburgerin. Die Aufsetzung des Mietvertrags durch Alpenland – mit Kauf-

option! – war unkompliziert. Wertvoll auch, dass der Bahnhof in nächster Nähe ist: Elisabeth reist gerne.

Viel unterwegs war sie immer schon. Auch als es im Frühjahr ans Einziehen ging: Frisch von der Saison in Saalfelden heimgekommen, hat sie unverzüglich Möbel bestellt. Helles Holz, bunte Sessel in Gelb, Grün und Blau. Ums Transportieren und Montieren haben sich



Endlich mehr Zeit
für sich und fürs
Wohnen!

Auf gute Nachbarschaft

Freunde gekümmert. Gut erinnert sie sich noch an den Moment, als das Gröbste erledigt war: „Ich habe mich sofort daheim gefühlt!“

Auf das Häusliche freut Elisabeth sich: auf den kleinen Garten. Auf die netten Nachbarn, von denen sie einige schon von früher kennt. Auf die Küche, wo sie ihrem Neffen das geliebte Gulasch mit Nockerl machen wird. Die Reiselust aber, die besteht weiter, sagt sie lachend: „Wenn man acht Jahre lang auf Saison war, bleiben an jedem Ort Bekannte übrig!“

Und die Pension? Tatsächlich so weit ist es mit 1. Jänner 2026! Was immer die Zukunft bringt: Einen heiteren „Alterssitz“, frei von Beschwerlichkeiten, stellt sich Elisabeth vor. Grund genug, dass sie erst kürzlich die Qualitäten der Wohnung im Hinblick auf Barrierefreiheit getestet hat: Eine ältere, etwas gebrechliche Freundin war zu Besuch. Test bestanden: „Sie hat mir grünes Licht gegeben!“ ■



Sie möchten Ihren Bekannten Ihre ganz persönliche Homestory hier im Magazin zeigen? Egal, wie Sie bei Alpenland wohnen – ganz normal oder extravagant –, erzählen Sie uns davon! Wir stimmen den Text vor der Veröffentlichung mit Ihnen ab. Wir machen ein **professionelles Fotoshooting**. Die Fotos überlassen wir Ihnen gerne auch **zum persönlichen Gebrauch**. Geben Sie uns Bescheid, damit wir Sie kontaktieren dürfen: guenter.ledl@alpenland.ag



HIER ANMELDEN



Zivilcourage

Gewalt hat viele Gesichter.
Und weniger Platz, wenn wir darüber sprechen und richtig reagieren.

ALS ZEUG:IN HANDELN

Bleiben Sie ruhig und bringen Sie sich selbst nicht in Gefahr.

IN AKUTER GEFAHR

Bringen Sie sich zuerst in Sicherheit und rufen Sie die Polizei unter 133.
Weitere Hilfsangebote in NÖ:
Frauenhelpline gegen Gewalt: 0800 222 555
Rettung: 144
Internationaler Notruf: 112
Rat auf Draht (Kinderservice): 147
Notruf für Hörbehinderte: 0800 133 133 per SMS

GEWALT UNTERBRECHEN

Wenn Lärm aus einer benachbarten Wohnung dringt, so versuchen Sie zu unterbrechen, z.B. indem Sie beim Hauseingang klingeln.

OPFER UNTERSTÜTZEN

Sprechen Sie Betroffene bei einer günstigen Gelegenheit an. Bieten Sie Hilfe an.

BEWEISE SICHERN

Falls möglich, dokumentieren Sie Verletzungen oder Schäden, die durch Gewalt entstanden sind.

ÜBER HILFE INFORMIEREN

Versuchen Sie, Informationen über Hilfseinrichtungen zu verbreiten. Bringen Sie z.B. einen Aufkleber mit Notfallkontakte am Postkasten an.

www.stopp-gewalt.at
ist eine Initiative des Landes Niederösterreich.



Auf Vertrauen bauen

Anspruchsvolle Projekte, zahllose Normen, streng begrenzte Kosten – manchmal für Hunderte Wohnungen gleichzeitig: Wie bekommt eine Baufirma das unter ein Dach? Wir haben dazu mit Michael Schranz, dem Chef von Handler Bau, geplaudert.

Wohnen, das komfortabel und trotzdem nicht zu teuer ist: Was kann das bauausführende Unternehmen dazu beitragen?

Wir haben in Österreich oft überschließende Auflagen und Normen, unterschiedlich von Bundesland zu Bundesland. Bei Handler haben wir gelernt, wie wir Möglichkeiten zu kostenverträglichem Bauen nutzen, ohne dass darunter die Wohnqualität in irgendeiner Weise leidet. Daneben bemühen wir uns, unsere Arbeit immer noch produktiver und effizienter zu organisieren.

Hält die Künstliche Intelligenz auch in die Bauwirtschaft Einzug?

Insgesamt geht die Digitalisierung immer weiter. Viel an zusätzlicher Produktivität sehen wir in der

Vorfertigung von Bauteilen und im Einsatz von Roboter-Modulen. Letzteres hilft uns vor allem angesichts des dauerhaften Mangels an Facharbeitern.

Wie sieht es mit Innovationen bei den Baustoffen aus?

Hier setzen wir stark auf den Holz-Hybridbau. Als Unternehmen kommen wir ursprünglich vom Holzbau und betreiben auch ein eigenes Holzbauwerk.

Wo liegt denn der Vorteil einer so langen Zusammenarbeit, wie sie Alpenland und Handler Bau verbindet?

Dass Alpenland uns schon frühzeitig in Projekte einbindet und wir dort in eingespielten Partnerschaften arbeiten. Was wiederum zu einer ebenso hochwertigen wie kostengünstigen Ausführung beiträgt. Gewachsenes Vertrauen ist am Ende nicht nur ein „soft value“, sondern ein echter Produktivitätsfaktor.

Sehen Sie Unterschiede zur Arbeit mit gewerblichen Bauträgern?

Tendenziell gestalten sich die Übergaben mit Gemeinnützigen einfacher. Sie bauen auf einem ganz ähnlichen technischen Standard wie gewerbliche Bauträger, orientieren sich aber stärker an bewährten Designs und Partnerschaften. ■

DI (FH) Michael Schranz



führt die Geschäfte von Handler Bau mit rund 550 Mitarbeiter:innen im niederösterreichischen Bad Schönau. Unter anderem Alpenland-Leitprojekte wie Mühlbach Ost in St. Pölten (NÖ Baupreis 2024) oder 5 Elemente – Baden Spitalsgärten sind bautechnisch „made by Handler“.

MENSCHEN BEI ALPENLAND



Vor dem Vorstand

Der Weg in die Vorstandsbüros von Alpenland führt über Sandra Stelzhammer.

Geschäftspartner:innen, Politiker:innen, Führungskräfte: In manchen Wochen jagt im Vorstand eine Besprechung die nächste. Dass diese perfekt vorbereitet und später auch protokolliert sind, ist das Werk von Sandra Stelzhammer. Speziell zur Obfrau führt der Weg stets über sie als Assistentin des Vorstands.

Was die waschechte St. Pöltnerin daran gereizt hat, als sie den Job 2023 übernommen hat? Sie schmunzelt: „Vor allem die Teamarbeit mit Kollegin Manuela Paumann.“ Schon vorher hatten sie dieselbe Auffassung von guter Zusammenarbeit. Und die wäre? Die Antwort kommt prompt: „Hingreifen und zusammenhelfen, wo es gerade gebraucht wird – ohne lange Formalitäten!“

Es wäre nicht Sandra, fände sie daneben nicht auch noch Zeit und Energie für weitere „Jobs“: Erst kürzlich hat sie an der Fachhochschule ein Studium in Projekt- und Prozessmanagement mit einem MBA abgeschlossen. Als stellvertretende Vorsitzende des Alpenland Kulturvereins zur Förderung der Unternehmenskultur ist sie mit dem Großteil der Kolleg:innen laufend in Kontakt. Und nicht zuletzt die Challenge als alleinerziehende Mutter einer 12-Jährigen: „Wann immer ich hier Flexibilität brauche, bekomme ich sie. Das ist toll an Alpenland!“ ■

Hausgemacht



Tixo-Terminator

Die Lade von meinem Küchentisch läuft heiß. Wie jede Weihnachten.

Sterne hat sie in den Augen, wie die Spöttl meinen Lebkuchen verkostet. Und ein Schachterl auf dem Küchentisch. Die Sterne, weil sie sich endlich wieder „richtig“ verliebt hat. Und das Schachterl, weil sie ihren Lover morgen trifft und mit meinen Bäckereien Eindruck schinden will. – „Ich hab sooo von dir geschwärmt, Frieda!“ Von meinem Lebkuchen. „Bist du so lieb, packst ihn mir noch ein? Du machst das immer so reizend!“

Das ist doch die Höhe. Aber wenn mein Lebkuchen schon verschenkt wird, hat er sich einen Top-Auftritt verdient. Mach ich also mit der Tischlade meine Deko-Schatzkiste auf und geh ans Werk. Mittendrin schneien der Pauli-Papa und sein Bub herein, frisch vom Weihnachts-Shopping. Dort hat der Pauli-Bub einen „Tixo-Terminator“ erstanden, den er mir gleich in die Hand drückt: Klebestreifen herausziehen, mit der flachen Hand kräftig auf den Cut-Button hauen – und ganz einfach Klebestreifen bei blinkendem Lämpchen und einem Fffiiii-Ton entnehmen! Und ob ich den Terminator – „Bitte, bitte, bitte!“ – auch so schön wie für die Spöttl verpacken kann. Der ist nämlich ein Geschenk. Dass ich dem Buben nie was abschlagen kann!

„Bei der Gelegenheit ...“ zaubert der Pauli-Papa eine Flasche Irgendwas aus seiner vollen Einkaufstasche. Für die Müllfahrer, hat er gedacht, und ob ich mich beteiligen will. Natürlich will ich, wie jedes Jahr. „Du bist ein Schatz, Frieda! Und bist du so lieb und packst es uns gleich ein ...?“ Ich pack's nicht. Oder eben doch, es ist ja Weihnachten.

Ihre Frieda Friedrich,
die Perle von Stiege 2

**Konto, Sparen,
Investieren:
Alles in einer App.
Mit George.**

SPARKASSE 
Niederösterreich Mitte West

George-App
downloaden



Investitionen bergen Risiken und Chancen.



**HAJEK BAUMANAGEMENT
GMBH**

- Projektsteuerung
- Projektleitung
- Begleitende Kontrolle
- Kostenermittlungsgrundlage
- Örtliche Bauaufsicht
- Althaussanierung
- Baukoordination
- Sicherheitsberatung
- SFK lt. ASchG

2551 Enzesfeld – Lindabrunn
Wr. Neustädterstraße 54
Tel.: 02256/82913
e-mail: office@bm-hajek.at



**Die eHybrid Modelle
von Volkswagen**

*Alle Preise/Boni sind unverbindl. empf., nicht kartell. Richtpreise/Nachlässe inkl. NoVA u. MwSt. und werden vom Listenpreis abgezogen, nur für Privatkunden. € 3.000,- 4Future Bonus bei Kauf eines neuen eHybrid Modells (ausgenommen Touareg). Angebot gültig bis 30.12.2025 (Kaufvertrags-/Antragsdatum). Kraftstoffverbrauch (kombiniert): 1,1 – 2,6 l/100 km. Stromverbrauch (kombiniert): 12 – 24 kWh/100 km. CO₂-Emissionen (kombiniert): 25 – 59 g/km. Symbolbild. Stand 11/2025.



HOFBAUER
AUTOHAUS

Hauptstraße 12, 3141 Kapelln
Telefon +43 2784 2203, www.hofbauer.co.at



Nützliches & Neues

Zivilschutz

geht einfach, wenn man es richtig macht.

→ Seite 20

YouTube & Co.

zeigen Alpenland von neuen Seiten.

→ Seite 21

Service-Tipp



Batterien aufladen

ist die Devise über die Feiertage. Oft auch jene von gerade geschenkten Smartphones, E-Scootern usw. Beachten Sie dabei im Sinne des Brandschutzes:

- Nur **Original-Ladegeräte und -Kabel** verwenden.
- Beim Laden auf eine feste und **nicht brennbare Unterlage** stellen (z.B. Fliese, Beton).
- Akkus **niemals fallen lassen** oder quetschen. Daraus resultierende mechanische Schäden können später zu einem Brand führen.
- E-Scooter und E-Bikes nicht direkt nach dem Gebrauch laden, sondern **erst abkühlen** lassen.

Rechts-Tipp



Warum „Miete mit Kaufoption“ und nicht „Mietkauf“?

Wer seine Mietwohnung als Eigentum erwerben will, ist bei Alpenland gut aufgehoben. Bewusst setzen wir dafür auf „Miete mit Kaufoption“:

Gemeinnützige Bauvereinigungen unterliegen dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Dieses Gesetz erlaubt den **provisionsfreien Kauf geförderter Mietwohnungen** nach mindestens fünf Jahren und bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen.

Als Mieter:in mit Kaufoption können Sie die Wohnung vor einem möglichen Erwerb mehrere Jahre nutzen. Entscheiden Sie sich gegen den Kauf, bleibt Ihr Mietvertrag unbefristet bestehen.

Die laufende Miete wird nicht auf den Kaufpreis angerechnet, ein Anteil des zu Mietbeginn geleisteten Finanzierungsbeitrags wird jedoch berücksichtigt. Der Kaufpreis ist gesetzlich geregelt und darf den Verkehrswert nicht überschreiten.

Beim Mietkaufmodell handelt es sich um ein vertragliches Recht, die Wohnung nach einer bestimmten Mietdauer oder innerhalb eines bestimmten Zeitraums zu erwerben. Es gibt keine gesetzlichen Vorgaben, daher können Mietdauer, Miethöhe, Kaufpreis und Anrechnung variieren. Prüfen Sie einen solchen Vertrag sorgfältig.

Das Richtigste und Wichtigste

Sich gezielt für einen Stromausfall oder eine Naturkatastrophe rüsten: Mit Ängstlichkeit hat das wenig zu tun. Dafür viel mit Verantwortung für sich und seine Familie.



Bei der Vorsorge für den Fall einer Katastrophe ist es wie mit den meisten Dingen: Wenn man rechtzeitig das Richtigste tut, braucht man nicht sehr viel zu tun. Was aber ist das Richtigste und Wichtigste? Dazu informiert der Niederösterreichische Zivilschutzverband laufend und übersichtlich. Bei Alpenland geben wir dem Thema Zivilschutz gerne Raum – an den schwarzen Brettern in unseren Häusern und in unserer medialen Arbeit: Weil Vorsorge für den „Fall der Fälle“ nicht viel kostet, aber viel an (Wohn-)Sicherheit bringt!



Elfriede Mörtl, MSc

Leitung Wohnungsberatung und -verkauf, Marketing

„Wenn Sie in unseren Häusern Aushänge zu wichtigen Aspekten des Zivilschutzes sehen: Bitte werfen Sie einen Blick darauf. Ein sicheres Zuhause ist schließlich eines, wo man auch auf Ausnahmesituationen vorbereitet ist!“

Notfallgepäck bereithalten

Bei Naturkatastrophen und anderen Notfällen kann es sein, dass Sie schnellstmöglich aus Ihrer Wohnung müssen. Ein Notfallgepäck sollte so zusammengestellt sein, dass man sein Zuhause innerhalb von Minuten verlassen kann und die wichtigsten Dinge für mindestens drei Tage dabei hat:



Kopien wichtiger Dokumente und Ausweise



Persönliche Medikamente und Erste-Hilfe-Set



Kleidung (Wechselkleidung, wetterfeste Kleidung)

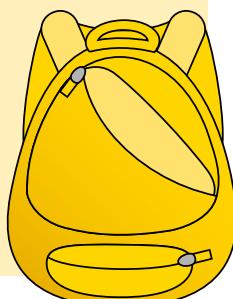


Trinkflasche und Notnahrung



Bargeld

Notfallrucksack mit den wichtigsten Dingen für 72 Stunden für den Fall einer Evakuierung.



Kennen Sie die Sirenensignale?

WARNUNG:

3 Minuten gleichbleibender Dauerton

ALARM:

1 Minute an- und abschwellender Heulton

ENTWARUNG:

1 Minute gleichbleibender Dauerton

Blackout und Stromausfall

Welche vorbeugenden Maßnahmen sind sinnvoll?



Trinkwasser- und Lebensmittelvorräte für mindestens 3 Tage



Kurbel- oder Batterieradio, um Informationen zu erhalten



Taschenlampe, Batterien und Powerbank

Gerüstet für einen totalen Stromausfall (Blackout).



Weitere Infos und Tipps finden Sie auf der Website des NÖ Zivilschutzverbands: www.zivilschutz.at

Auf allen Kanälen

Was tut sich gerade? Wer sich darüber gerne in den sozialen Medien informiert, ist bei Alpenland genau richtig.

Von aktuellen Wohnprojekten über spannende Hintergründe bis zu Gewinnspielen: Auf diversen Online-Kanälen gibt es laufend Neues zu entdecken – und gerne auch zu liken und zu kommentieren!

Facebook: News aus dem laufenden Geschehen im Unternehmen, dazu Projekte kompakt und unaufdringlich präsentiert. Hier am Beispiel „Wohn(t)raum Perschling“.



Instagram: Flott aufgemachte Infos speziell für jüngere Jahrgänge. Dieser QR-Code führt zum festlichen Übergabe-Start von 5e-Baden-Spitalsgärten.



LinkedIn: Präsentation im Business- und Branchenumfeld. Auch als attraktiver Arbeitgeber mit aktuellen Jobinseraten. Hier am Beispiel „Mavie“: Eine Initiative, die unsere Mitarbeiter:innen bei der Erhaltung ihrer mentalen Gesundheit unterstützt.



YouTube: Bietet Raum, um Wohnprojekte, Arbeitgeber- oder Branchenthemen ausführlicher per Video zu präsentieren. Videos sind auch über die Website abrufbar oder können von Geschäftspartnern verlinkt werden. Hier am Beispiel einer spektakulären „Zeitraffer-Doku“ der Entstehung des Quartiers Baden Spitalsgärten.



Folgen Sie uns und werden Sie Teil der Alpenland-Community!





Jetzt noch
mehr Schutz.

Unfallplus

FOLGEN VORBEUGEN.

Ihr Sicherheitsnetz für alle (Un)Fälle.

Nähe verbindet.

Unsere Niederösterreichische Versicherung

Inklusive Freizeitunfälle, bei denen die gesetzliche Versicherung nicht leistet: Unser Rundumschutz gegen finanzielle Unfallfolgen. Für Sie – oder gleich die ganze Familie.

nv.at

Das Produktinformationsblatt
finden Sie auf nv.at

Fest streamen, fest sparen!

Festtage im #JetztNetz

- + mit Geschwindigkeiten von bis zu 1 Gigabit/s
- + unlimitiert surfen, streamen und gamen
- + rund 130 digitale TV- und Radioprogramme
- + mit kabelplus MAGIC TV Lieblingsfilme und -serien streamen inkl. zeitversetztem TV-Vergnügen
- + Top Mobilfunktarife ohne Bindung (inkl. unlimitierte 5G Tarife)

0800 800 514 / kabelplus.at

kabelplus
alles im plus

-50%

für 12 Monate*
auf das Grundentgelt von
kabelplus Produkten

Mit bis zu
1 Gigabit/s
Surfen, Streamen
& Gamen



* Aktion gültig bis 31.01.2026 bei Neuanmeldung / Upgrade aller Privat-Produkte. Rabattierung der monatlichen Grundgebühr um 50% für die ersten 12 Monate bei 24 Monaten Mindestvertragsdauer, ab dem 13. Monat Preis lt. aktuell gültigem Tarifblatt. Bei einem Upgrade muss eine aktuelle Mindestvertragsdauer zum alten Produkt bereits abgelaufen sein und der monatliche Mehrumsatz mehr als 5 Euro betragen. Exklusive Entgelte für MAGIC TV Zusatzpakete, zusätzliche Speicher, kabelTEL, Gesprächsentgelte, kabelplusMOBILE, OAN und waveNET sowie Hardwaremieten. Anschlussentgelt um 19,90 Euro statt 119,90 Euro. Der nach Abzug des Rabattes zu verrechnende Betrag wird auf die zweite Nachkommastelle kaufmännisch gerundet. Aktion gültig in von kabelplus ausgewählten und versorgbaren Objekten. Technische Realisierbarkeit ist Voraussetzung. Etwaige Kosten für Hausinstallation sind nicht inkludiert. Die Verträge können nicht automatisch in andere Liegenschaften mitgenommen werden. Kombination mit Aktionen der letzten 6 Monate, Rabatte, Barablässe nicht möglich. Vorbehaltlich Druck- und Tippfehler. Impressum: kabelplus GmbH, 2344 Maria Enzersdorf

connect
TESTSIEGER
FESTNETZTEST
REGIONALE ANBIETER
kabelplus
Heft 11/2025

www.connect.de

Kurz & bündig



Managerin des Jahres

Mit dem renommierten „Cäsar“ wurde Alpenland-Obfrau Isabella Stickler zur „Immobilienmanagerin des Jahres 2025“ gekürt. Eine tolle Auszeichnung bei mehr als 12.000 Bauträgern, Verwaltungen und Maklern, die im entsprechenden Fachverband vertreten sind! Die Ehrung ging am 11. September im festlichen Ambiente von Schloss Schönbrunn über die Bühne. Wir sind stolz und gratulieren herzlich!



Fest der Freude

Längst Tradition hat die „Weihnachtsspende“ bei Alpenland. Dieses Jahr gingen 5.000 von Herzen kommende Euro an die Tagesstätte des Vereins Lebensraum in Bad Fischau. Obfrau Eva Korzil: „Das wird ein paar große Wünsche der uns anvertrauten Menschen erfüllen. Herzlichen Dank dafür!“

Treffen der Delegierten

Personelle Weichenstellungen traf die Delegiertenversammlung am 28. August: Für den Vorstand wurden Jürgen Putz und Theresa Reiter bestätigt. Andreas Königer scheidet auf eigenen Wunsch hin aus, wird jedoch seine Funktionen in den Tochtergesellschaften weiter ausüben. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde Ernestine Grießler: Die Pottenbrunnerin leitet das Firmenkundengeschäft der Raiffeisenbank Region St. Pölten und ist Obfrau des Vereins „Haus der Frau“.



Spiel der Lichter

In der dunklen Winterzeit wärmt der Anblick innerlich: An der Baustelle Oberwagram performt Alpenland jeweils abends „Lichtspiel am Bau“, die größte, je in St. Pölten realisierte Big Size Gebäudeprojektion mit einer Bildfläche von rund 600 m²! Alle zwei Tage wartet ein neues Motiv auf die Passanten.



Tag der Kinder

Kolleg:innen brachten ihre Kinder mit ins Alpenland-Büro, die Stimmung bei Kipferl-Frühstück, selbst gemachten Hotdogs und einer Drehleiter-Fahrt unter Aufsicht der Feuerwehr St. Pölten-Stadt war super: Der Kids-Day 3.0 war ein voller Erfolg – herzlichen Dank an alle Mitwirkenden!

Wir suchen Sie!

**Sie wollen sich Ihre Arbeitszeit frei einteilen?
Und wohnen in oder in der Nähe einer unserer
Wohnhausanlagen? Wir suchen zuverlässiges,
flexibles Personal, egal ob geringfügig,
teil- oder vollzeitbeschäftigt.**



Die Alpenland Wohnbau- und Wohnbetreuungs GmbH sorgt für Sauberkeit im Haus, für ein gepflegtes Erscheinungsbild der Außenanlagen und für Sicherheit im Winter. Wir betreuen die Wohnhausanlagen der Alpenland, Kamptal, Terra und NÖSTA und suchen neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Freude am Reinigen, an der Gartenarbeit und auch am Winterdienst haben.

**Bitte richten Sie Ihre Bewerbung
samt Lebenslauf und Foto an:**

Alpenland GmbH, z.H. MMag. Manfred Tauber
Herzogenburger Straße 68, 3100 St. Pölten
Telefon: 0664/80 20 44 87
E-Mail: wohnungsbetreuung@alpenland.ag

**Jetzt
bewerben!**

 **alpenland**
Wohnbau- und Wohnbetreuungs GmbH